

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 INTERNET

27.09.2024

GUTACHTEN 59S24162 über den **Verkehrswert (Marktwert)** der mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage** bebauten Liegenschaft

Lange Straße 153

59379 Selm

Auftraggeber

Amtsgericht Lünen
Postfach 1180
44501 Lünen

AZ 23 K 5/24

Grundbuch von Selm

Amtsgericht Lünen

Blatt 1902

Gemarkung Selm

Flur 7 Flurstück 335

Größe 569 m²

Antragsveranlassung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag

04.09.2024

Ortsbesichtigungen

11.07.2024 / 09.08.2024 / 04.09.2024



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Gutachtens / Hinweis.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
3. Baubeschreibung.....	14
4. Technische Berechnungen / Angaben.....	18
5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	20
6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	22
7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	24
8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV).....	26
9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV).....	31
10. Zusammenstellung und Verkehrswert.....	35
11. Zubehör.....	35
12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen.....	36
13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches.....	39
14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes.....	40
15. Anlagen.....	42



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 31.07.2024 sowie der Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lünen vom 29.05.2024

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 Eigentümerin am 09.08.2024 / 04.09.2024, ohne Funktionsprüfung technischer 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.

Auskünfte der Eigentümerin sowie zuständiger Behörden.



1.1 Auftrag

Beschluss des Amtsgerichts Lünen:

Beglaubigte Abschrift

23 K 5/24



Amtsgericht Lünen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Grundbesitzes in der Gemarkung
Selm.

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Selm Blatt 1902,
BV Hfd. Nr. 1**

Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 335, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Lange Straße 153, Größe: 569 m²

Eigentümerin:

soil gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den
aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zum Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, dem Sachverständigen bei der Durchführung der
übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Gründe:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des
Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.



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 Lange Straße, 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. 500 m südwestlich vom Grundstück.

2.2 Zuschnitt / Oberfläche

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit einer Frontlänge von ca. 11,0 m an der Lange Straße. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 51,0 m, einschließlich der Vorgartentiefe von rd. 5,0 m.

Das Grundstück ist von der Lange Straße aus gesehen nach Südwesten ausgerichtet. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig und als gut zu bezeichnen. Die Oberflächengestaltung ist normal/eben und befindet sich etwa auf Straßenniveau.

Gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken Lange Straße 153 und Lange Straße 151 über die Flurstücke 335 und 336 auf der Grundlage der eingetragenen Wegrechte und Baulasten .

Die jeweils belastete Fläche beträgt rd. 18,00 m x 1,25 m = rd. 22,50 m² (siehe Skizzen / Anlagen der Baulastenblätter).

2.3 Straßen

Die Straße Lange Straße ist eine rd. 9,0 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, Lange Straße 153, Grundbuch von Selm, Blatt Nr. 1902, Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 335, 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
- Kanalschlussbeiträge 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

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:

2	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Selm Flur 7 Nr. 336 (Grundbuch von Selm Blatt 2196). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. November 1977 eingetragen am 09. Februar 1978. <i>A</i>
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 023 K 005/2024). Eingetragen am 01.03.2024. Berthold

2.6 Verträge / Rechte

Das Grundstück/Gebäude wird nach Angabe von der Eigentümerin bewohnt, Vermietungen liegen nicht vor.

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 14.09.2018 ausgestellt.

Der Primärenergiebedarf beträgt danach 201,3 kWh/(m² / Jahr), der Endenergiebedarf beträgt danach 180,5 kWh/(m² / 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 03.07.2024 (siehe Anlage):

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

Grundstück: SELM, Lange Straße 153
 Gemarkung: Selm
 Flur: 7
 Flurstück: 336

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die **Baulasten Nr. 255 und 256** im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen sind.

Kopien der Baulastenblätter Nr. 255 und 256 mit entsprechenden Anlagen sind angefügt.

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

Mit freundlichem Gruß
 Im Auftrag
 Sommer
 Sommer



Anlage

Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

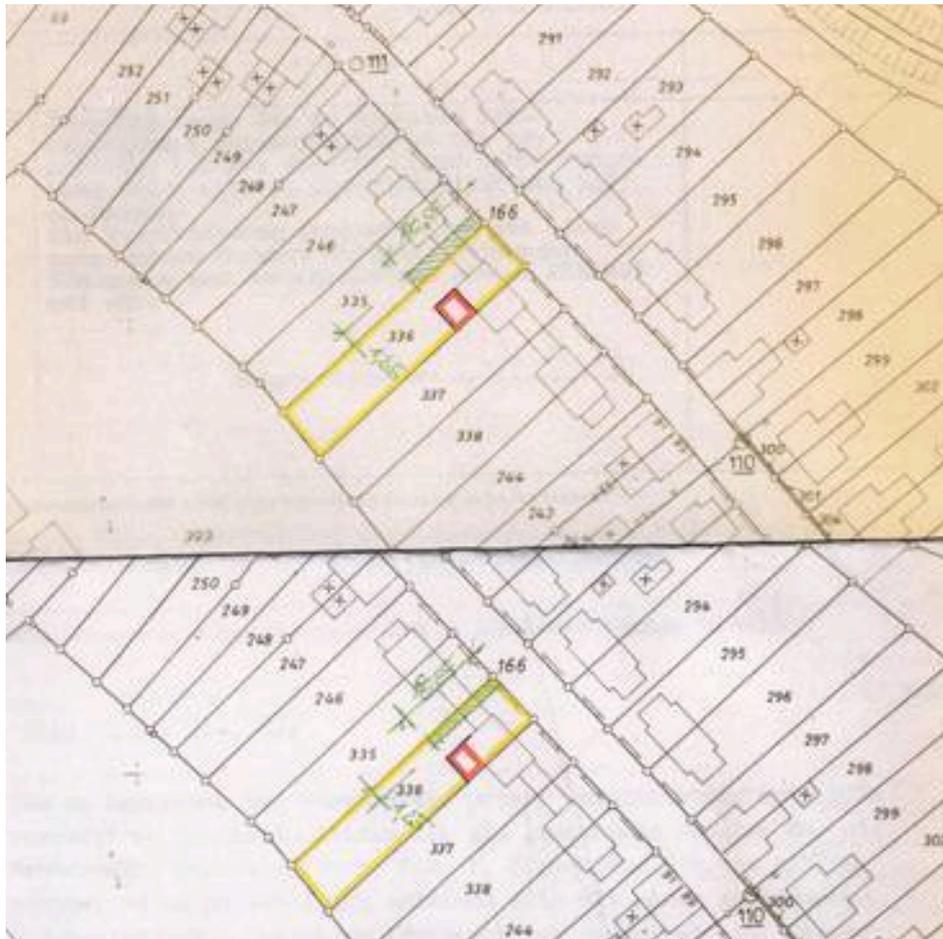
Baulastenverzeichnis von <u>Gemeinde Selm</u>		Baulastenblatt Nr. <u>255</u>	
Grundstück	<u>Lange Straße</u>	Nr. <u>99</u>	Seite <u>1</u>
<small>(Straße / Weg / Platz)</small>			
Gemarkung	<u>S e l m</u>	Flur <u>7</u>	Flurstück <u>336</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuwegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: <u>23.3.76</u> <u>Herberich</u></p>		



Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis vom	Gemeinde Selm	Baulastenblatt Nr.	256		
Grundstück	Lange Straße	Nr.	101	Seite	1
Gemarkung	S e l m	Flur	7	Flurstück	335

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuwegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: 23.2.76 <i>[Signature]</i></p>	





2.8 Wohnungsbindung

Auskunft der Stadt Selm vom 17.07.2024 (siehe Anlage):



2.9 Bergschadengefahr

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 44135 Dortmund vom 11.07.2024 (siehe Anlagen):

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Lange Str. 153 in Selm
Gemarkung: Selm, Flur: 7, Flurstück 335

Ihr Schreiben vom 25.06.2024
Az. des Gerichts: 23 K 5/24

Sehr geehrter Herr Stütz,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Bork“ und „Hermann V“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bork“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hermann V“ ist die Gewerkschaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg.

.....

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.

WELA20 Urtommung

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.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 Helaba:
IBAN:
DE59 2005 0000 0001 6839 15
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/datenschutz/>



2.10 Auskunft der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 22.07.2024 (siehe Anlagen):

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 59379 Selm,
Grundbesitz, Lange Str. 153
Gemarkung : Selm Flur: 7 Flurstück: 335
Eigentümer : .

Meldungs-Nr. : 951050607	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950646393	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 23 K 5/24

Sehr geehrter Herr Stütz,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Bork" der RAG Aktiengesellschaft, sowie innerhalb der fremden Berechtsame „Hermann V“ der Gewerkschaft Hermann V GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.

In dem Bereich der Liegenschaft der unserer Berechtsame zuzurechnen ist, hat die bergbauliche Überprüfung, 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 für diesen Bereich 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 22.07.2024 (951050607)

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 beliegenden Rechnung.

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

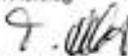
Mit freundlichem Glückauf
RAG Aktiengesellschaft

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 -Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden- 59411 Unna vom 23.07.2024 (siehe Anlage):

<p>--- Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster Grundstück: Selm, Lange Straße 153; Gemarkung: Selm; Flur 7, Flurstück 335 Geschäftszeichen: 23 K 5/24</p> <p>Sehr geehrter Herr Stütz,</p> <p>das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</p> <p>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.</p> <p>Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der Bescheid wird als Anlage beigelegt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Tanja Helbig</p>	<p>23.07.2024</p> <p>Öffnungszeiten Mo - Do 08.00 - 16.30 Uhr Fr 08.00 - 12.30 Uhr und nach Vereinbarung</p> <p>Dienstgebäude Außenstelle Bönen Edisonstraße 1a 59199 Bönen Raum Nr.223</p> <p>Bus und Bahn VKU-Servicezentrale Fon 0 800 6 50 40 30 www.vku-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 UnnaKamen DE29 4435 0060 0000 0075 00 WELADED1UNN</p>
---	---

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

zwei Geschosse, unterkellert, mit Satteldach, an der Giebelseite abgewalmt

Anbau, rückwärtig: 1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Flachdach

Anbau, seitlich: 1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Satteldach

Baujahr/Baugeschichte

ca. 1920 / 1923 nicht aktenkundig, Baujahr nach Angabe
1971 Fassadenänderung
1974 Anlegung einer Durchfahrt zwischen den Häusern Nr. 151 und Nr. 153
1977 Fassadenänderung und Bau einer Garage
1997 Errichtung eines rückwärtigen Anbaues

Raumanordnung

Kellergeschoss KG

Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, zwei Wirtschaftskeller, Heizungskeller, Bad/WC

Erdgeschoss EG

Hauseingangsflur mit Treppe zum Dachgeschoss / Wohnen mit Durchgang zum Essplatz sowie Zugang zur Küche im tieferliegenden, seitlichem Anbau und Treppe zum Kellergeschoss, Durchgang zum Wohnzimmer und Zugang über Treppe zur tieferliegenden Terrasse / Garten

Obergeschoss OG

Flur mit Treppe zum Dachgeschoss und Zugang zur Dusche/WC, zwei Zimmer

Dachgeschoss DG

Flur mit Treppe vom EG

Dach-/Bodenraum, zu Wohnzwecken hergerichtet, keine Wohnfläche, da keine ausreichende Kopfhöhe (unter 2,0 m) im Treppenbereich



3.1 Rohbau

Wände	Massivmauerwerk / Leichtbaumauerwerk
Geschossdecken	KG Stahlbeton, sonst Holzbalkendecken
Geschosstreppen	KG Beton mit keram. Belag EG / OG Holztreppe mit Textilbelag
Dach / Dachkonstruktion	Satteldach an der Giebelseite abgewalmt, mit Betonsteindeckung in Holzkonstruktion, innenseitig verkleidet, konnte nicht eingesehen werden,
Fassade	Putz, Sockel Kiesputz

3.2 Ausbau

Fußböden	KG keram. Beläge EG keram. Beläge OG / DG Laminat
Wände	Anstrich / keram. Beläge / Putz / Tapete / Reibputz
Decken / Schrägen	Holzverkleidungen, Tapete / Anstrich / Putz
Türen	beschichtete bzw. furnierte Türen mit Futter und Bekleidung, tlw. in Stahlzargen, Haustür (ca. 2020 erneuert)
Fenster	Kunststofffenster, mit Isolierverglasung und Rollläden, Fenstertür zum Garten aus Holz

Sanitär

Kellergeschoss	KG Bad / WC, bestehend aus: Einbauwanne, WC, Waschbecken, Fußboden- und raumhohe Wandplattierung
-----------------------	--



Obergeschoss OG

Bad / WC, bestehend aus (ca. 2012 erneuert):

Einbaudusche, WC, Waschbecken, Fußboden- und raumhohe Wandplattierung

**Heizung /
Warmwasser**

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung im KG (Baujahr 1996)

Baumängel/Bauschäden

Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken sowie allgemeine Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus, Garten sowie in der Garage /Überdachungen 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, tlw. wirtschaftliche Überalterung) Differenzstufen zur tieferliegenden Küche

Bauzustand

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

3.3 Bes. Bauteile / Sonstiges

Hauseingangstreppe aus Natursteinstufen und Ausgangstreppe aus Stahl mit Holztrittstufen zum Garten

3.4 Garage / Überdachungen

1-geschossige, nichtunterkellerte massive Garage mit Flachdach, Stahlschwingtor mit elektr. Antrieb, seitliche Ausgangstür zum Garten sowie angebaute einfache Überdachungen aus Holzkonstruktion an der Vorder- und Rückseite der Garage



3.5 Außenanlagen (tlw. anteilig)

Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektroanschluss, einfache, Gartengestaltung, tlw. beschichteter Stahlgitterzaun

Einfaches, kreisrundes, demontierbares Schwimmbecken aus Stahl / Kunststoff, auf dem Erdreich befindlich mit ca. 13.000 ltr. Fassungsvermögen (nicht im Boden befestigt) **-ohne Wertansatz-**

Gartenbrunnen zur Gartenbewässerung

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				
KG	5,54	x 7,50	=	41,55
EG	5,54	x 7,50	=	41,55
	5,54	x 5,16 + 4,20	x 4,20	= 46,23
OG	5,54	x 7,50	=	41,55
DG	5,54	x 7,50	=	41,55
			Gesamt	212,43
Garage / Überdachungen				
EG	7,99	x 3,99	Gesamt =	31,88



4.2 Wohnflächen / Nutzflächen

In Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II BV)

Bezeichnung	m	m	m	m	m	m ²					
Erdgeschoss											
Flur / Wohnen	3,26	x	4,12	+	1,00	x	0,75	=	14,18		
Essplatz	5,26	x	3,39	-	1,00	x	0,25	=	17,58		
Wohnen	5,37	x	4,86					=	26,10		
Küche	3,83	x	3,45					=	13,21		
Obergeschoss											
Flur	2,28	x	1,14	+	1,90	x	1,07	=	4,63		
	2,10	x	1,24					=	2,60		
Zimmer	2,85	x	3,42					=	9,75		
Zimmer	2,96	x	3,26					=	9,65		
Dusche / WC	2,09	x	3,26					=	6,81		
									104,52		
								-3 %	=	-3,14	
										Gesamtwohnfläche	101,38 m²
Dachgeschoss											
	4,00	x	5,00					=	20,00		
										Gesamtnutzfläche	20,00 m²
Garage / Überdachungen											
	3,51	x	7,51					=	26,36		
										Gesamtnutzfläche	26,36 m²
Gesamtwohnfläche rd. 101,38 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 Wertermittlungstichtag 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 bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 40 m denen des Richtwertgrundstück, dies sind rd. **450 m²**.

Die restliche übertiefe Grundstücksteilfläche von rd. **119 m²** ist als hausnahes Gartenland zu bezeichnen und mit rd. **25,--EUR/m²** zu bewerten.

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 04.09.2024 wie folgt:

Bauland

Flurstück	Fläche				
335	rd. 450 m ²	x	180,00 EUR/m ²	=	81.000,-- EUR
335	rd. <u>119 m²</u>	x	25,00 EUR/m ²	=	<u>2.975,-- EUR</u>
	569 m ²				83.975,-- 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 (Gebäudedefaktoren), 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	101 m ²	4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungsklasse	einfach	mittel	12 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	410 m ²	569 m ²	5 %
Wohnlage	mittel	gut	3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.210 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		220.000 €	

Vorläufiger Vergleichswert	Immobilienpreis	220.000,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal		-18.000,--EUR
Ziffer 3.2 Sonstige Wertminderungen Grundrissgestaltung / Wirtschaftlichkeit, pauschal		-15.000,--EUR
Ziffer 3.3 Bes. Bauteile / Sonstiges, Zeitwert		6.000,--EUR
Ziffer 3.4 Garage/ Überdachungen, Zeitwert		7.000,--EUR
Vergleichswert	rd.	200.000,--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 Kellers, des Gartens und des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachbodenraumes (rd. 20,00 m² Nutzfläche), auf der Grundlage ortsüblicher marktüblich erzielbarer Mieteinnahmen).

101,38 m ²	Wohnfläche	x	6,75 EUR/m ²	x	12 Monate	=	8.212,-- EUR
	Garage / Überdachungen	x	50,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	600,-- EUR
							<hr/>
Jahresrohertrag (Übertrag)							8.812,-- EUR



Jahresrohertrag (Übertrag) = 8.812,-- 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	50,-- EUR	=	50,-- 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:

101,38 m ²	Wohnfläche	x	13,80 EUR/m ²	=	1.399,-- EUR
1 Garage	à	100,-- EUR		=	100,-- 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 8.812,-- EUR	=	<u>176,-- EUR</u>
Bewirtschaftungskosten, rd. 24% des Jahresrohertrages	=	2.076,-- EUR
Jahresreinertrag = 8.812,-- EUR - 2.076,-- EUR	=	6.736,-- EUR

Jahresreinertrag (Übertrag) 6.736,-- EUR



Jahresreinertrag (Übertrag) = 6.736,-- 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 83.975,00 EUR - 672,-- EUR

Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen = 6.064,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz = **0,80%**

Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV = **22,58**

6.064,-- EUR x 22,58 = rd. 136.930,-- EUR

Bodenwert + 83.975,-- EUR

Ertragswert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8(3) ImmoWertV **220.905,-- 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	220.905,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-18.000,--EUR
Ziffer 3.2 Sonstige Wertminderungen Grundrissgestaltung / Wirtschaftlichkeit, bereits im Mietwert berücksichtigt	./.
Ziffer 3.3 Bes. Bauteile / Sonstiges, bereits im Mietwert berücksichtigt	./.
Ziffer 3.4 Garage/ Überdachungen, bereits im Mietwert berücksichtigt	./.
Ertragswert	rd. 203.000,--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.

$$212,43 \text{ m}^2 \text{ Brutto-Grundfläche} \quad \times \quad 750,- \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 159.323,- \text{ EUR}$$

für besondere anteilige Bauteile, soweit noch nicht erfasst

entfällt hier, siehe Berücksichtigung der bes. objektspezifischen Merkmale

./.

159.323,- EUR

Herstellungswert 2010 (Index = 100)

= 159.323,- EUR

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

$$159.323,- \text{ EUR} \quad \times \quad 182,7 / 100 \quad = \quad \text{rd.} \quad 291.082,- \text{ EUR}$$

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)

$$68,75 \% \text{ von} \quad 291.082,- \text{ EUR} \quad - \quad 200.119,- \text{ EUR}$$

Gebäudewert (Zwischenwert, Übertrag)

= rd. 90.963,- EUR



Gebäudewert am Bewertungsstichtag = 90.963,-- EUR

Außenanlagen, (Zeitwerte, tlw. anteilig)

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

Einfriedungen,

Hof-/Wegebefestigung soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten = 8.000,-- EUR

Außenanlagen (Zeitwert) insgesamt 13.000,-- EUR

Wert der baulichen Anlagen (Zusammenstellung)

Gebäudewert = 90.963,-- EUR

Außenanlagen + 13.000,-- EUR

Bodenwert + 83.975,-- EUR

Sachwert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV 187.938,-- 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 30% für angemessen.

187.938,-- EUR x 1,30 = rd. 244.000,-- EUR

Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstückmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV 244.000,-- 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	244.000,--EUR
Ziffer 3.2 Baumängel/Bauschäden, soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-18.000,--EUR
Ziffer 3.2 Sonstige Wertminderungen Grundrissgestaltung / Wirtschaftlichkeit, pauschal	-15.000,--EUR
Ziffer 3.3 Bes. Bauteile / Sonstiges, Zeitwert	6.000,--EUR
Ziffer 3.4 Garage/ Überdachungen, Zeitwert	7.000,--EUR
Sachwert	rd. 224.000,--EUR



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 03.07.2024 (siehe Anlage):

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

Grundstück: SELM, Lange Straße 153
 Gemarkung: Selm
 Flur: 7
 Flurstück: 335

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die Baulasten Nr. 255 und 256 im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen sind.

Kopien der Baulastenblätter Nr. 255 und 256 mit entsprechenden Anlagen sind angefügt.

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

Mit freundlichem Gruß
 Im Auftrag
 Sommer
 Sommer



Anlage

Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis von <u>Gemeinde Selm</u>		Baulastenblatt Nr. <u>255</u>	
Grundstück	<u>Lange Straße</u>	Nr. <u>99</u>	Seite <u>1</u>
<small>(Straße / Weg / Platz)</small>			
Gemarkung	<u>S e l m</u>	Flur <u>7</u>	Flurstück <u>336</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	1	2	
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuwegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: <u>23.6.20</u> <i>H. Stütz</i></p>		



Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis vom	Gemeinde Selm	Baulastenblatt Nr.	256		
Grundstück	Lange Straße	Nr.	101	Seite	1
Gemarkung	S e l m	Flur	7	Flurstück	335

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuwegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: 23.2.76 <i>[Handwritten Signature]</i></p>	





Die Baulasten Nr. 255 und Nr. 256 sind zu Gunsten und zu Lasten des zu bewertenden Flurstückes 335 und des benachbarten Flurstückes 336 eingetragen und dienen jeweils der gemeinsamen Zuwegung zu den jeweiligen Grundstücken Lange Straße 153 und Lange Straße 151.

Die Belastung und die Begünstigung durch die Baulasten sind wertmäßig gleich und heben sich somit auf.

Wert 0,-- EUR in Worten: Null Euro

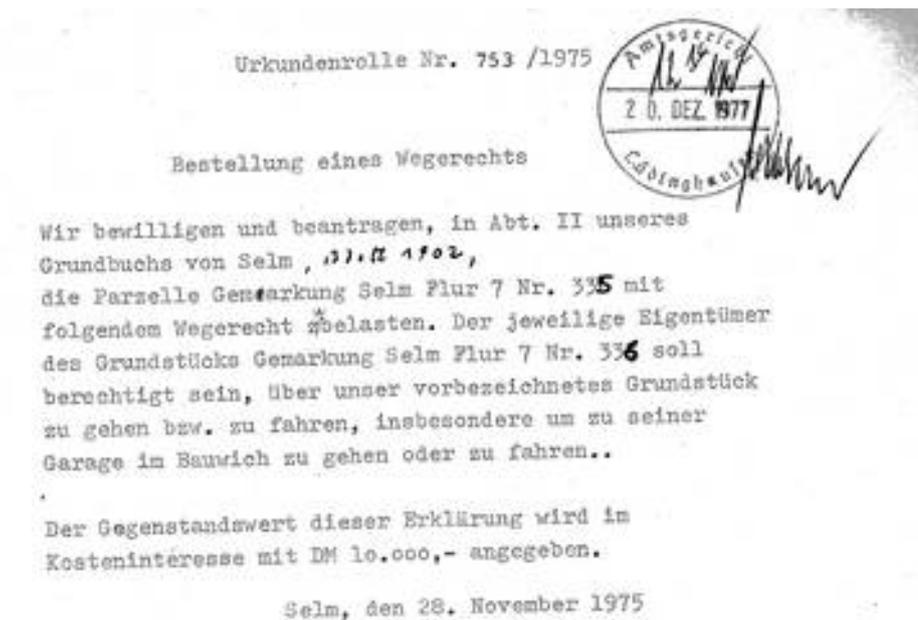
Die vorstehende Begünstigung und Belastung durch die Baulasten sind im Verkehrswert nach § 74a ZVG nicht enthalten.

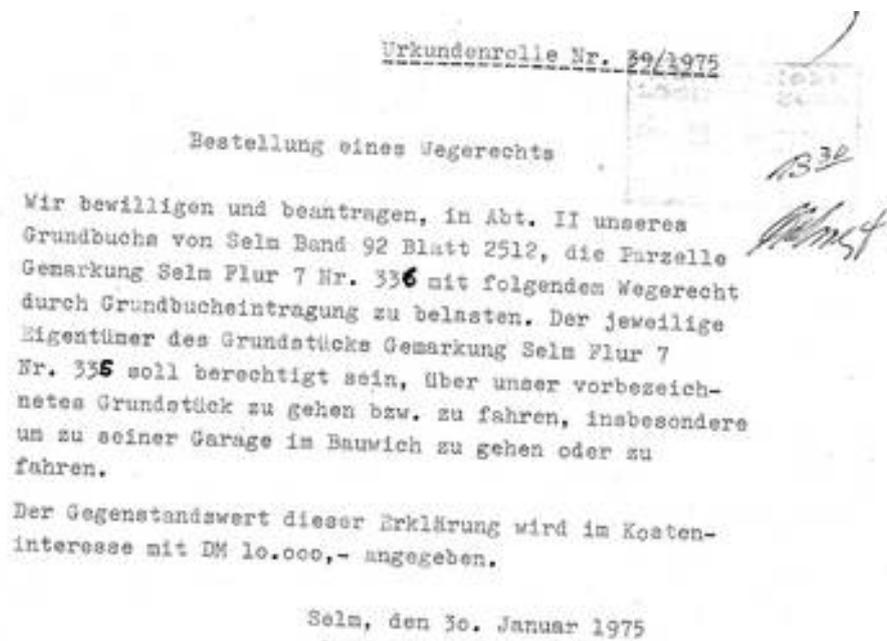
12.2 Wert der Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuches

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

2	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks - Gemarkung Selm Flur 7 Nr. 336 (Grundbuch von Selm Blatt 2196). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. November 1977 eingetragen am 09. Februar 1978.
---	---	--

Auszug aus der Grundakte





Die vorgenannten Wegerechte sind zu Gunsten und zu Lasten des zu bewertenden Flurstückes 335 und des benachbarten Flurstückes 336 eingetragen und dienen jeweils der gemeinsamen Zuwegung zu den jeweiligen Grundstücken Lange Straße 153 und Lange Straße 151 .

Die Belastung und die Begünstigung durch die Wegerechte sind wertmäßig gleich und heben sich somit auf (siehe hier auch die eingetragenen Baulasten).

Wert 0,-- EUR in Worten: Null Euro

Die vorstehende Begünstigung und Belastung durch die Baulasten sind im Verkehrswert nach § 74a ZVG nicht enthalten.

5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 023 K 005/2024). Eingetragen am 01.03.2024. Berthold
---	---	---

Wert 0,-- EUR in Worten: null Euro

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

Verkehrswert nach § 74a ZVG

210.000,-- EUR

in Worten: zweihundertzehntausend Euro



14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes

Objekt/Lage: 59379 Selm, Lange Straße 153

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Wohnfläche = rd. 101,38 m²

Nutzfläche = rd. 20,00 m² Bodenraum Dach

Aufbau

zwei Geschosse, unterkellert, mit Satteldach, an der Giebelseite abgewalmt

Anbau, rückwärtig: 1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Flachdach

Anbau, seitlich: 1 Geschoss, nicht unterkellert, mit Satteldach

Baujahr/Baugeschichte

ca. 1920 / 1923 nicht aktenkundig, Baujahr nach Angabe

1971 Fassadenänderung

1974 Anlegung einer Durchfahrt zwischen den Häusern Nr. 151 und Nr. 153

1977 Fassadenänderung und Bau einer Garage

1997 Errichtung eines rückwärtigen Anbaues

Baumängel/Bauschäden

Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau an fast allen Gewerken sowie allgemeine Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus, Garten sowie in der Garage /Überdachungen 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, tlw. wirtschaftliche Überalterung) Differenzstufen zur tieferliegenden Küche

Bauzustand

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

14.1 Bes. Bauteile / Sonstiges

Hauseingangstreppe aus Natursteinstufen und Ausgangstreppe aus Stahl mit Holztrittstufen zum Garten



14.2 Garage / Überdachungen

1-geschossige, nichtunterkellerte massive Garage mit Flachdach, seitlicher Ausgang zum Garten mit Stahlschwinger und elektr. Antrieb sowie angebaute einfache Überdachungen aus Holzkonstruktion an der Vorder- und Rückseite der Garage

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

59379 Selm-Cappenberg, den 27.09.2024

Anlagen

Lageplan / Flurkarte

Straßenanliegerbescheinigung Stadt Selm

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.



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

Stadt Selm Der Bürgermeister	 Selm Stadt mit Freiraum...																				
Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59379 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: Stadtentwicklung 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@stadtselm.de Unser Zeichen: 65/3 Datum: 22.07.2024																				
<u>Straßenanliegerbescheinigung</u>																					
<p>Hiermit wird für das Grundstück in Selm, Lange Straße 153, Grundbuch von Selm, Blatt Nr. 1902, Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 335, bescheinigt, dass</p>																					
<ul style="list-style-type: none">- 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,- Straßenbeiträge 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.																					
<p>Im Auftrage</p>  Schürhoff																					
<table border="0"><tr><td style="font-size: small;">Glaubiger-ID: DE452220000117008</td><td style="font-size: small;">BIC:</td><td style="font-size: small;">IBAN:</td><td style="font-size: small;">Adressen:</td><td style="font-size: small;">Telefon, Fax, Mail</td></tr><tr><td style="font-size: small;">Bankverbindungen:</td><td style="font-size: small;">WELADED11UN</td><td style="font-size: small;">DE67 4415 2319 0010 000177</td><td style="font-size: small;">Adenauerplatz 2</td><td style="font-size: small;">0 25 92 / 69-0, -100</td></tr><tr><td style="font-size: small;">Sparkasse an der Lippe</td><td style="font-size: small;">GENO00M1SEM</td><td style="font-size: small;">DE58 4018 6306 0100 4724 01</td><td style="font-size: small;">Willy-Brandt-Platz 2</td><td style="font-size: small;">0 25 92 / 622-0, -400</td></tr><tr><td style="font-size: small;">Volksbank Selm-Bork eG</td><td></td><td></td><td style="font-size: small;">www.selm.de</td><td style="font-size: small;">info@stadtselm.de</td></tr></table>		Glaubiger-ID: DE452220000117008	BIC:	IBAN:	Adressen:	Telefon, Fax, Mail	Bankverbindungen:	WELADED11UN	DE67 4415 2319 0010 000177	Adenauerplatz 2	0 25 92 / 69-0, -100	Sparkasse an der Lippe	GENO00M1SEM	DE58 4018 6306 0100 4724 01	Willy-Brandt-Platz 2	0 25 92 / 622-0, -400	Volksbank Selm-Bork eG			www.selm.de	info@stadtselm.de
Glaubiger-ID: DE452220000117008	BIC:	IBAN:	Adressen:	Telefon, Fax, Mail																	
Bankverbindungen:	WELADED11UN	DE67 4415 2319 0010 000177	Adenauerplatz 2	0 25 92 / 69-0, -100																	
Sparkasse an der Lippe	GENO00M1SEM	DE58 4018 6306 0100 4724 01	Willy-Brandt-Platz 2	0 25 92 / 622-0, -400																	
Volksbank Selm-Bork eG			www.selm.de	info@stadtselm.de																	



15.3 Baulasten Nr. 255 und Nr.256 mit Anlagen



Stadt Selm
Der Bürgermeister
Stadt mit Freiraum...

Stadt Selm · Postfach 88 / 89 · 59373 Selm

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

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

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: 380-24
Datum: 03.07.2024

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

Grundstück: SELM, Lange Straße 153
Gemarkung: Selm
Flur: 7
Flurstück: 335

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrter Herr Stütz,

hiermit wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die **Baulasten Nr. 255 und 256** im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen sind.

Kopien der Baulastenblätter Nr. 255 und 256 mit entsprechenden Anlagen sind angefügt.

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

Mit freundlichem
Im Auftrag

Sommer



Anlage

Geldgeber-ID: DE44220000117964
Bankverbindungen:
Sparkasse an der Lippe
Vollbank Selm-Bank AG

BIC: WELADED33UN
GENODEM3333

IBAN:
DE87 4415 2370 0015 000177
DE38 4516 3388 0100 4724 01

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

Telefon, Fax, Mail:
0 25 92 1 89 0 - 100
0 25 92 / 622 0 - 826
info@stadtselm.de



15.4 Baulasten Stadt Selm, mit Anlagen

Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis von	Gemeinde Selm	Baulastenblatt Nr.	255
Grundstück	Lange Straße	Nr.	99 Seite 1
Gemarkung	S e l m	Flur	7 Flurstück 336

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuewegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p>eingetragen am 23.2.76 <i>Philipp</i></p>	

© 1998/2000/2002/2004/2006/2008/2010/2012/2014/2016/2018/2020/2022/2024

BAVO 207 - Baulastenrecht § 101, Anlage 1

Folgende Seite: _____



Bauwert 255 4711 Selm, den 10. 2. 1976
 Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt S.

Vor dem Unterzeichneten **HEINE** = erschienen aus eigener Veranlassung
Herr Andreas Vorkamp und Frau Agnes geb. Halkemper, Lange
Str. 99, 4714 Selm

- **HE** - Die Ersuchen **HE** **HE** - sind von Person bekannt.

HE - Die Ersuchen **HE** **HE** - sind von Person bekannt.

HE - Die Ersuchen **HE** **HE** - sind von Person bekannt.

HE - Wir sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung **S e l m**
 Flur **7** Flurstück **336** **S e l m**
Lange Str. 99
 eingetragenes im Grundbuch von **S e l m** Band **101** Blatt **101**

Das Grundstück ist **HE** - mit einer **HE** Wohn- und Zwischengebäude

HE - Wir sind bereit, zugunsten des im Eigentum **HE** des **Eheleute Günter Gähler**
 abzutreten Grundstück

Gemarkung **S e l m** Flur **7** Flurstück **335**
Selm, Lange Str. 101

Wegen der räumlich-räumlichen Verpflichtung als Baustell auf **HE** unter verzeichnetes Grundstück zu übernehmen "1"
Die im Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtung ist, grün
schraffiert angelegte Fläche ist als gemeinsame Zufahrt für die
Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu
nutzen. Diese Berechtigung schließt alle mit einer gemeinsamen
Zufahrt üblichen Nutzungen (Zurwegung und Aufenthalt auf dieser
Fläche) mit ein.

HE Dies ist bekannt, daß Baubehörden gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam sind und sind als Baubehörden bestanden auf die Baubehörden
 durch zuständige Behörde, wenn ein öffentliches Interesse an der Baubehörde nicht mehr besteht.

- Die Baubehörden sind damit berechtigt, alle für die Baubehörden erforderlichen Prüfungen, insbesondere bezüglich
 der Eigentumsverhältnisse, der baulichen und sonstigen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung durchzuführen.

Andreas Paul Vorkamp
Agnes Vorkamp

Werner Stütz
 Selm, den 10. 2. 1976

1. Falls auf einer Lageplan (Plan) eingetragen sind, so sind die Baubehörden von dem Eigentümer und Abstrahent zu sein und im entsprechenden Grundbuch eingetragen zu sein und die Baubehörden sind zu sein. Bei Lagerung und bei einer Baubehörden sind die Baubehörden sind zu sein und die Baubehörden sind zu sein.

2. Falls auf einer Lageplan (Plan) eingetragen sind, so sind die Baubehörden von dem Eigentümer und Abstrahent zu sein und im entsprechenden Grundbuch eingetragen zu sein und die Baubehörden sind zu sein. Bei Lagerung und bei einer Baubehörden sind die Baubehörden sind zu sein und die Baubehörden sind zu sein.





Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Baulastenverzeichnis von Gemeinde Selm		Baulastenblatt Nr. 256	
Grundstück Lange Straße		Nr. 101	Seite 1
Gemarkung S e l m		Flur 7	Flurstück 335

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, die im Lageplan grün schraffiert angelegte Fläche als gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu nutzen. Die Verpflichtung schließt alle mit einer gemeinsamen Zufahrt üblichen Nutzungen (Zuwegung und Aufenthalt auf dieser Fläche) mit ein.</p> <p style="text-align: right;">eingetragen am: 23.2.76 <i>Philipp</i></p>	

W. Stützmann Verlag KG Düsseldorf Nr. 11 30 343 07 *

BauO NRW – Baulastenblatt (S 100) Anlage 3 Folgende Seite: _____



4711 Selm, den 10. 9. 1976

Ablichtung aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Selm

Herr Günter Geisler und Frau Inge geb. Napierala, Lange Str. 101, 4714 Selm

Ich bin **in** **von**

Der - Die Erscheinung - zu **Seim** ist von Person bekannt
 Der - Die Erscheinung - zu **Seim** weist - weisen sich durch Vorlage eines - der
 Personalausweis -

Ich bin **in** **von**

Der - Die Erscheinung - erklärt - erklären **Seim**
 Ich bin - Wir sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung **Seim**
 Flurstück **7** Flurstück **335**
 Flurstück **Lange Str. 101**

Stichtag, Weg oder Platz und Hausnummer
 eingetragen im Grundbuch **Seim** **Wohn- und Ziehhengeblüde** Band Blatt
 Das Grundstück ist bebaut - mit einer

Ich bin **in** **von** **Eheleute Andrea Vorkamp** **Seim**

Ich bin - Wir sind bereit, zuzustimmen, dass im Eigentum des - der
Seim **7** **336**
 Gemarkung **Seim, Lange Str. 99** Flurstück

Gemarkung, Stichtag, Weg oder Platz und Hausnummer
 eingetragen im Grundbuch **Seim**

**Die im Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtung ist, grün
 schraffiert angelegte Fläche ist als gemeinsame Zufahrt für die
 Grundstücke Gemarkung Seim, Flur 7, Flurstücke 336 und 335 zu
 nutzen. Diese Berechtigung schließt alle mit einer gemeinsamen
 Zufahrt üblichen Nutzung (Zuegang und Aufenthalt auf dieser
 Fläche) mit ein.**

Ich
 Mir - Uns ist bekannt, daß Baulasten gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam sind und daß die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast
 dann verzichten kann, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.
 - Die Bauaufsichtsbehörde wird hiermit bevollmächtigt, alle für die Baulastübernahme erforderlichen Prüfungen, insbesondere bezüglich
 der Eigentumsverhältnisse, der baulichen und sonstigen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung durchzuführen.

Inge Geisler
 Unterschrift

Günter Geisler
 Unterschrift

1. Falls auf einer Legelleiste Bezug genommen wird (z. B. bei der Übernahme von Bauakten und Abwandlungen), so sind die entsprechenden Eintragungen in dem Legelleiste grün
 schraffiert anzugeben. Der Legelleiste muß ein Vermerk zu Urkundenmessungen beifügen. Bei nicht oder bei einem Öffentlich bestellter Vermessungsgemeinschaft beigefügt oder an-
 gefügt sein.

BauD NW - Baulasten (S 16), Erklärung des Verpflichteten, enthält, ein Eintragungsvorgang und Eintragungswert



15.5 Auskunft Wohnungsbindung 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: mo. – fr. 08.30 - 12.30 Uhr
mo. + di. 14.00 - 15.30 Uhr
do. 14.00 - 17.00 Uhr
Amt: Stadtentwicklung und Bauam
Abt. Liegenschaften
Adresse: Adenauplatz 2
59379 Selm
Ankunft: Herr Kinner
Raum: 044
Tel.-Durchwahl: 02592 / 69-118
Fax-Durchwahl: 02592 / 69-5118
E-Mail: s.kinner@stadtseim.de
Unser Zeichen: 64.34-002/009
Datum: 17.07.2024

Wertgutachten: Objekt in Selm, Lange Straße 153
Gemarkung Selm, Flur 7, Flurstück 335
Ihre E-Mail v. 11.07.2024

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

Güter-ID: DE95ZZ000011788	IBAN: DE67 4415 2370 0010 000177	Adresse: Adenauplatz 2	Telefon, Fax, Mail: 0 25 92 / 69-0, -100
Bauverbindungen: IBC	DCKF 4415 2370 0010 000177	Willy Brand-Platz 2	0 25 92 / 912-0, -930
Sortierstelle an der Lippe: VOLKSBANK	DE25 4012 5300 0100 4724 01	www.seim.de	info@stadtseim.de
Volkbank Selm-Sub AG: GENOEM/SEIM			



15.6 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg		
Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund		Datum: 11. Juli 2024 Seite 1 von 2
Dipl.-Ing. Architekt Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm		Administrativ: 00 70 74-002/2024-045 bei Antwort bitte Angeben
- per elektronischer Post -		Auskunft erstellt: Hart Koppier hart.koppier@bra.nrw.de Telefon: 02931/82-3054 Fax: 02931/82-3624
Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung		Dienstgebäude Gobelenstraße 25 44135 Dortmund
Grundstück(ë): Lange Str. 153 in Selm Gemarkung: Selm, Flur: 7, Flurstück 335		Hauptstz / Lieferadresse: Seibenzstr. 1, 59821 Arnsberg
Ihr Schreiben vom 25.06.2024 Az. des Gerichts: 23 K 5/24		Telefon: 02931 92-0
Sehr geehrter Herr Stütz,		poststelle@bra.nrw.de www.bra.nrw.de
das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie- henen Bergwerksfeldern „Bork“ und „Hermann V“ sowie über einem in- zwischen erloschenen Bergwerksfeld.		Sekretariat Mo-Di 08:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 08:30 - 14:00 Uhr
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bork“ ist die RAG AKTIENGE- SELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.		Landeshauptkasse NRW bei der Helba: IBAN: DE59 3005 0000 0002 6835 15 BIC: WELADED33
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hermann V“ ist die Gewerk- schaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duis- burg.		Umsatzsteuer ID: DE12345678
		Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der fol- genden Internetseite: <a href="https://www.bra.nrw.de/inf-
serv/dienstdatenschutz/">https://www.bra.nrw.de/inf- serv/dienstdatenschutz/



Bezirksregierung
Arnsberg



Seite 2 von 3

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.

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.



Bezirksregierung
Arnsberg



Seite 3 von 3

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden 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 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. Keppler



15.7 Auskunft Ruhrkohle AG

				
RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen				
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm-Cappenberg			Ihr(e) Ansprechpartner(in): Herr Ferges	
Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
	11.07.2024	FEB 951050607	Tele.: 0201 375-7767 Mail: berg.schaedlin@rag.de	22.07.2024
Bergwerk	:	Stillstandsbereich B5 Ruhr		
Objekt	:	59379 Selm, Grundbesitz, Lange Str. 153		
Gemarkung	:	Selm Flur: 7 Flurstück: 335		
Eigentümer	:	-		
Meldungs-Nr.	:	951050607	Bitte bei Antwort unbedingt angeben	
Auftrags-Nr.	:	950646393		
Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 23 K 5/24				
Sehr geehrter Herr Stütz,				
bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:				
Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Bork" der RAG Aktiengesellschaft, sowie innerhalb der fremden Berechtsame „Hermann V“ der Gewerkschaft Hermann V GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.				
In dem Bereich der Liegenschaft der unserer Berechtsame zuzurechnen ist, hat die bergbauliche Überprüfung, 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 Abbaustätigkeit für diesen Bereich 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 An Postfach 10 45058 Essen Telefon: 0201 375-0 Telefax: 0201 375-29 29 Internet: www.rag.de © 1998-2012 RAG AG</small>	<small>Vorsitzender des Aufsichtsrates Bernd Thies</small>	<small>Vorstand Peter Böttger, Hans Ulrich Kahlert</small>	<small>Stv. der Geschäftsführer Essen Hildegard Kersch Anspruchsbereich Essen Anspruchsbereich Essen Anspruchsbereich Essen</small>	



Seite 2 zum Schreiben vom 22.07.2024 (951050607)

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. Peter Schmitz

i.A. Fy

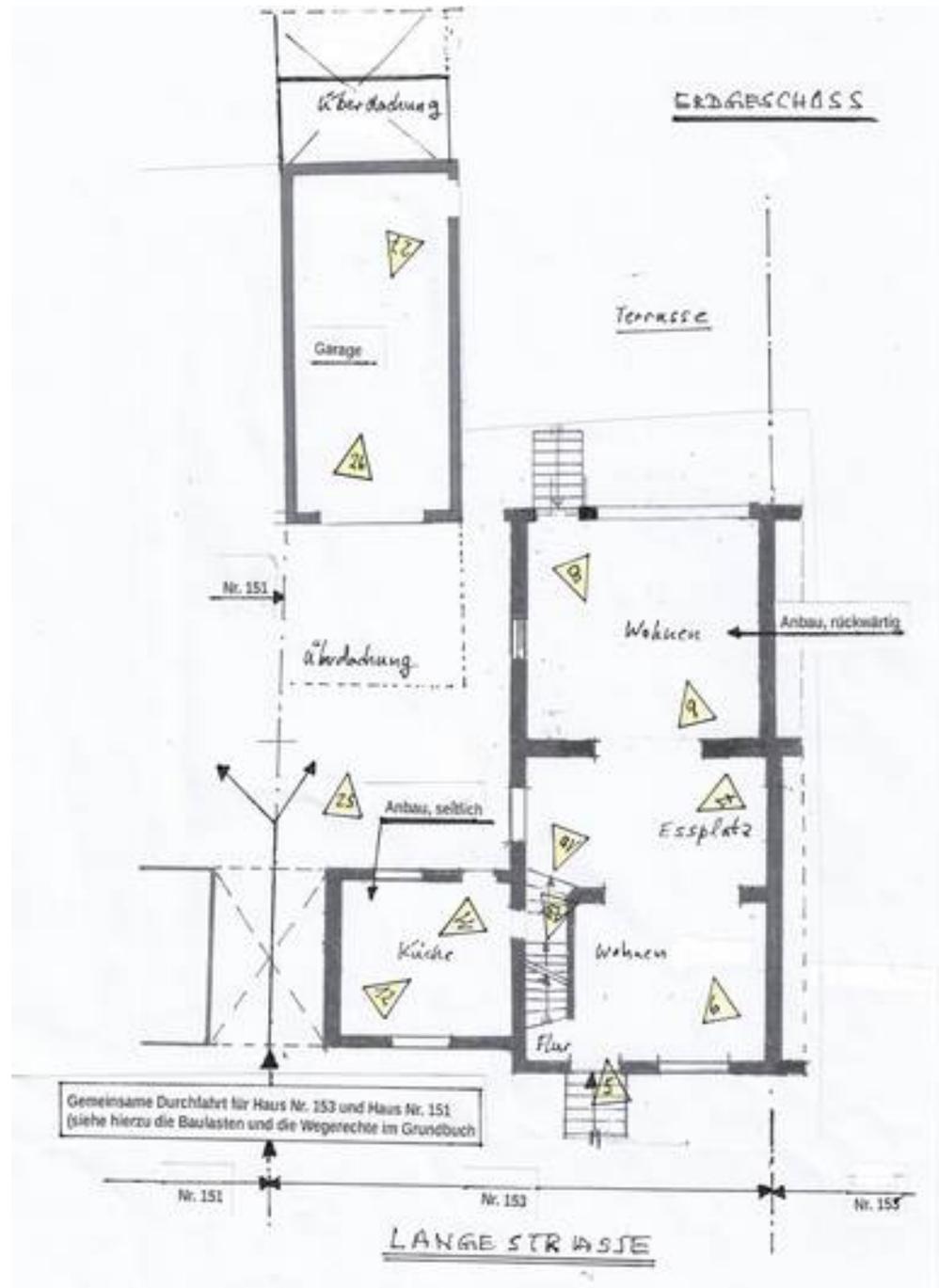


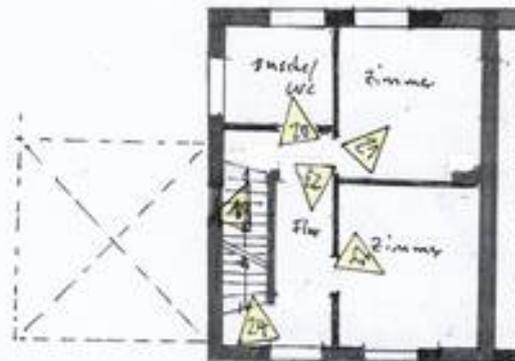
15.8 Auskunft Altlast Kreis Unna

 KREIS UNNA DER LANDRAT	
<p>Kreis Unna Postfach 23 12 59411 Unna</p> <p>Herrn Dipl.-Ingenieur Werner Stütz Übbenhagen 18 59379 Selm</p>	<p>Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden Frau Helbig</p> <p>Fon 0 23 03 27-2669 Fax 0 23 03 27-1297 tanja.helbig@kreis-unna.de</p> <p>Mein Zeichen 69 2/70 70 01-24 0-548</p>
<hr/>	
<p>Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster Grundstück: Selm, Lange Straße 153; Gemarkung: Selm; Flur 7, Flurstück 335 Geschäftszeichen: 23 K 5/24</p> <p>Sehr geehrter Herr Stütz,</p> <p>das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Altlast oder Altlastverdachtsfläche erfasst.</p> <p>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.</p> <p>Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der Bescheid wird als Anlage beigelegt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Tanja Helbig</p>	<p>23.07.2024</p> <p>Öffnungszeiten Mo - Do 08.00 - 15.30 Uhr Fr 08.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung</p> <p>Dienstgebäude Außenstelle Bönen Edisonstraße 1a 59199 Bönen Raum Nr. 223</p> <p>Bus und Bahn VWU-Servicezentrale Fon 0 800 4 50 40 30 www.vku-online.de</p> <p>Zentrale Verbindung Fon 0 23 03 27-0 Postfach 23 12, 59411 Unna post@kreis-unna.de www.kreis-unna.de</p> <p>Bankverbindung Sparkasse UnnaKamen DE49 4435 0060 0000 0075 00 WELADED1UNN</p>
<hr/>	
69.02-01	Altlastenauskunft

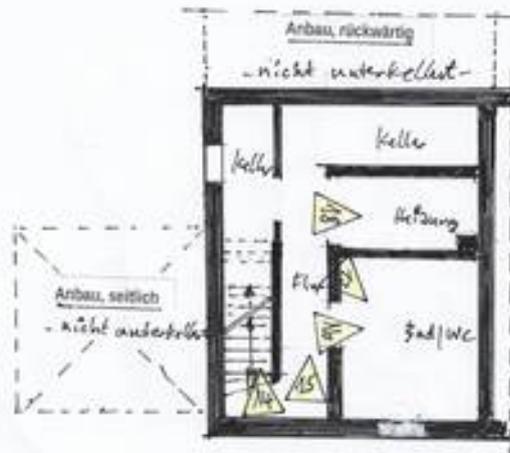


15.9 Bauzeichnungen / Skizzen





OBERGEHOSS



KELLERGEHOSS



15.10 Fotos des Bewertungsobjektes



