

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

INTERNETVERSION

22.08.2025

Für dieses Gutachten wird keine Haftung übernommen, da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine Sicherheit für die authentische Wiedergabe des Gutachtens darstellen kann.

GUTACHTEN 44L25167 über den **Verkehrswert (Marktwert)** der mit einem **Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebauten Liegenschaft

Weidenkamp 44

44534 Lünen-Altlünen-Wethmar

Auftraggeber

Amtsgericht Lünen AZ 23 K 5 / 25
Postfach 1180
44501 Lünen, Schreiben vom 10.06.2025, Eingang am 17.06.2025

Grundbuch von Altlünen

Amtsgericht Lünen
Blatt 4721
Gemarkung Altlünen
Flur 11 Flurstück 575
Größe 478 m²

Antragsveranlassung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren,
laut Beschluss des Amtsgerichts Lünen vom 10.06.2025

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

15.08.2025

Ortsbesichtigungen

10.07./06.08./15.08.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Gutachtens/Hinweis.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
3. Baubeschreibung.....	9
4. Technische Berechnungen/Angaben.....	14
5. Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	18
7. Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	20
8. Ertragswertverfahren (§§27 - 34 ImmoWertV).....	22
9. Sachwertverfahren (§§35 bis 39 ImmoWertV).....	27
10. Zusammenstellung und Verkehrswert.....	31
11. Zubehör.....	31
12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen.....	32
13. Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten und Lasten in Abt. II des Grundbuches.....	33
14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes.....	34



1. Grundlagen des Gutachtens/Hinweis

Immobilienwertermittlungsverordnung mit Anwendungshinweisen ImmoWertV und A.
Bau- und Raumordnungsgesetz BauROG / Baunutzungsverordnung BauNVO / Allg.
Wertermittlungsliteratur / Bodenrichtwertauskunft

Die vom Kreis Unna, beschaffte Liegenschaftskarte i. M. 1:1000 sowie der Grundbuchauszug des
Amtsgerichts Lünen vom 07.04.2025.

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

**Die Baugenehmigung für den errichteten Anbau an das Wohnhaus wurde am 22.09.2020 erteilt.
Die Errichtung und Ausführung des Anbaues an das Wohnhaus ist, laut Ordnungsverfügung der
Stadt Lünen vom 11.12.2024 mit Anordnung der sofortigen Vollziehung, formell baurechtswidrig.**

Es sind noch folgende Nachweise bis spätestens zum 15.01.2025 vorzulegen:

- 1. Anzeige der abschließenden Fertigstellung,**
- 2. Bescheinigung der qualifizierten Tragwerksplanerin oder des qualifizierten Tragwerksplaners
über die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von
stichprobenhaften Kontrollen auf der Baustelle,**
- 3. Nachweis über die Anbringung einer Umwehrung an der Dachterrasse.**

**Nach persönlicher Rücksprache am 12.08.2025 sind nach Auskunft des Bauordnungsamtes der
Stadt Lünen bisher keine Nachweise vorgelegt worden.**

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

Die persönlich durchgeführten Ortsbesichtigungen, am 06.08./15.08.2025 im Beisein des Eigentümers,
ohne Funktionsprüfung technischer Gewerke, mit örtlicher Aufnahme der Baulichkeiten in den
wesentlichen Merkmalen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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,
Asbest, etc. in den verwendeten Baustoffen 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 des Eigentümers sowie zuständiger Behörden.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Stadt Lünen, im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Altünen-Wethmar. Lünen ist eine Stadt im nördlichen Bereich des Kreises Unna und hat rd. 90.000 Einwohner.

Das Zentrum von Lünen mit seiner Fußgängerzone ist rd. 2.200 m entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 400 m (Luftlinie) nördlich der in Nordost-Südwestrichtung verlaufenden Bundesstraße B 54 (Dortmund-Lünen-Werne-Münster) und rd. 300 m (Luftlinie) südlich der in Nordost-Südwestrichtung verlaufenden DB Bahnlinie (Der Lünener RB 50; Dortmund-Lünen-Werne-Münster).

Rd. 1.000 m nordwestlich befindet sich die Sport- und Freizeitanlage Cappenger See. Das Naherholungsgebiet Cappenger Wald /Schloss Cappenberg befindet sich rd. 2.200 m nördlich.

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

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

Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie zu den öffentlichen Personennahverkehrslinien sind in angemessener Entfernung vorhanden. Der Hauptbahnhof Lünen befindet sich rd. 2.000 m südwestlich vom Bewertungsobjekt.

2.2 Zuschnitt/Oberfläche

Das Grundstück ist ein Zweifrontengrundstück mit einer Breite von rd. 13,5 m an der Straße Weidenkamp und rd. 13,5 m an der Wehrenboldstraße (Kreisstraße K 19).

Das Grundstück ist nur von der Straße Weidenkamp erreichbar.

Die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt rd. 35,0 m, einschließlich einer Vorgartentiefe von i. M. rd. 4,0 m.

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 Weidenkamp ist eine öffentliche, befestigte Anliegerstrasse mit Gehweg und hat eine Breite von rd. 5,0 m. Die Wehrenboldstraße ist eine befestigte Kreisstraße K19 und hat eine Breite von rd. 12,0 m. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Erschließungsbeiträge nach §§123 ff BauGB (Baugesetzbuch) und Beiträge gemäß §8 KAG (Kommunalabgabengesetz) NRW sind derzeit nicht zu entrichten (siehe Anlage).

(Auskunft der Stadt Lünen vom 10.07.2025 (Straßenanliegerbescheinigung, siehe Anlage).

2.4 Ausweisung/Planung

(Laut Mail der Stadt Lünen vom 14.07.2025):

das maßgebliche Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans AL Nr. 4 „Weidenkamp“ von 1962. Er setzt ein Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise fest.

Das Gebäude auf dem Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz und das Grundstück liegt nicht innerhalb einer Gestaltungssatzung.

2.5 Grundbuch /Lasten / Beschränkungen

Das Grundbuch enthält in **Abteilung II** folgende Eintragung (siehe Anlage):

.... Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 5 / 25). Eingetragen am 07.04.2025“

2.5.1 Baulastenverzeichnis

Auskunft der Stadt Lünen vom 08.07.2025 (siehe Anlage)

...Ich bescheinige Ihnen, dass auf dem Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist



2.5.2 Wohnungsbindung

(Laut Mail der Stadt Lünen vom 13.08.2025):

...bezüglich der Grundstückes: Weidenkamp 44, in 44534 Lünen, teile ich Ihnen mit, dass keinerlei Bindungen bestehen.

Es handelt sich nicht um ein öffentlich gefördertes Objekt.

2.5.3 Verträge

Das Einfamilienhaus wird derzeit nur vom Eigentümer mit Familie bewohnt, Vermietungen sind nach Angabe nicht vorhanden.

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

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

2.5.4 Bergschadengefahr

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, 44135 Dortmund vom 30.07.2025 (siehe Anlage):

.....der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Victoria“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Victoria“ 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 Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.



Auskunft der Ruhrkohle AG, 45058 Essen vom 08.07.2025 (siehe Anlagen):

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Victoria", verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame "Victoria", verliehen auf Eisenerz 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.

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

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



2.5.5 Altlasten

Auskunft der Kreisverwaltung 59411 Unna -Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden vom 11.07.2025 (siehe Anlagen):

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Lünen, Weidenkamp 44; Gemarkung: Altünen; Flur 11,
Flurstück 575
Aktenzeichen 23 K 5/25

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 beigefügt.

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 Lünen, tlw. nach Angabe)

Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage

Aufbau

2- Geschosse, unterkellert, Satteldach mit teilausgebautem Dachgeschoss / Dachboden

Baujahr / Baugeschichte

Baujahr 1963 / 1964

Anbau: Baujahr nach Angabe genutzt / bewohnt 2021 / 2022

1-geschossiger, rückwärtiger Anbau, nicht unterkellert mit Flachdach (Baugenehmigung vom 22.09.2020, eine Abnahme wurde noch nicht durchgeführt)

Auskunft der Stadt Lünen:

Die Errichtung und Ausführung des Anbaues an das Wohnhaus ist, laut Ordnungsverfügung vom 11.12.2024 mit Anordnung der sofortigen Vollziehung, wegen fehlender Nachweise formell baurechtswidrig.

3.1 Raumanordnung

Kellergeschoss KG

Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, WC, Flur, Waschküche mit Kellerausgangstreppe, vier Wirtschaftskeller, Heizungskeller

Erdgeschoss EG

Hauseingangsflur mit Zugang zur Wohnung sowie Treppen zum OG und KG

Abgeschlossene Wohnung

(Umbauarbeiten nach Angabe 2022)

Flur mit Zugang zu den Räumen

Küche / Essen mit Zugang zum Wohnzimmer im tieferliegenden Anbau (zwei Stufen)

Esszimmer mit Zugang zum Garten

Bad / Dusche / WC

zwei Zimmer



Obergeschoss	OG	Treppenhausflur mit Zugang zur Wohnung und zum sep. Zimmer Abgeschlossene Wohnung (leerstehend, renovierungsbedürftig) Flur mit Zugang zu den Räumen sowie Zugang zum Dachgeschoss über Raumsparterre im Flur Küche / Essen Esszimmer mit Zugang zur Dachterrasse am Anbau und zum Wohnzimmer Bad / Dusche / WC Zimmer sep. Zimmer vom Treppenhausflur erreichbar
Dachgeschoss	DG	Zugang zum Dach-/ Bodenraum über Raumsparterre vom Flur der Wohnung im OG sowie zusätzlicher Zugang über Einschubterre im Treppenhausflur, tlw. zu Wohnzwecken hergerichtet Nutzfläche rd. 30 m ² . (Höhe rd. 2,50 m von OK Fußboden bis OK Dachfirst), Keine Wohnfläche, da eingeschränkter Zugang nur über die Raumsparterre.
3.2 Rohbau		
Wände		Massivmauerwerk / tlw. Leichtbaumauerwerk / Trockenbau
Kellerdecke		Stahlbeton
Geschossdecken		Stahlbeton
Geschosstreppen		KG / EG Betonstufen EG / OG Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag OG / DG Holztrittstufen (Raumsparterre), Einschubterre
Dach / Dachkonstruktion		Satteldach in Holzkonstruktion mit Kunststoffunterspannbahnen / Ziegeleindeckung Anbau: Flachdachkonstruktion / Flachdachabdichtung, Dachterrasse ohne Belag und ohne Geländer
Fassade		Verblendmauerwerk, Anbau: Mauerwerk (Rohbau)



3.3 Ausbau

Fußböden	KG keram. Beläge EG keram. Beläge / Laminat, Parkett / Betonwerksteinbelag OG keram. Beläge / Laminat, Parkett / Betonwerksteinbelag DG Bodenraum Spanplatten, tlw. Laminat / Textilbelag
Wände	Putz / Anstrich / Holzpaneele / Holzverkleidungen
Decken / Schrägen	Putz / Anstrich / Holzpaneele / Holzverkleidungen
Türen	Hauseingang: Holztür, mit verglasten Seitenteil Innen: beschichtete Holztüren (tlw. Furnier), mit Futter und Bekleidung, eine Ganzglastür, tlw. Türöffnungen mit Bekleidung aus Holz, im KG beschichtete Türen in Stahlzargen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. elektr. betr. Rollläden, an der Rückfront erneuert, zwei Dachflächenfenster aus Holz im Dachgeschoss
<u>Sanitär</u>	KG Toilette im Treppenbereich bestehend aus: WC, Fußboden- und halbhohle Wandplattierung EG Bad / Dusche / WC bestehend aus: Eckeinbauwanne (Kunststoff), bodengleiche Dusche, Wand-WC, Waschbecken, Fußboden- und halbhohle Wandplattierung OG Bad / Dusche / WC bestehend aus: Einbauwanne, Einbaudusche, Wand-WC, Waschbecken, Fußboden- und Wandplattierung DG WC bestehend aus: Stand-WC, Waschbecken, Fußboden- und raumhohe Wandplattierung
Heizung / Warmwasser	Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung für das EG (Baujahr 2003), sep. Gastherme für das OG (Baujahr 2015), Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
Bes. Bauteile / Sonstiges	Hauseingangstreppeanlage (Naturstein), mit Kragplatte Kelleraußentreppe



3.3.1 Baumängel/Bauschäden

Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau im gesamten Haus sowie erforderliche Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus / Garage auf dem Grundstück sowie in der Garage, allgemeine Malerarbeiten, nicht gepflegter Garten soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten sind.

Renovierung der leerstehenden Obergeschosswohnung, der Wohnung im EG und Treppenhaus

Restfertigstellungsarbeiten am Anbau / Flachdach / Dachterrasse (Dämmung / Außenputz, Bodenbelag, Geländer / Umwehrung u.a.) sowie Beseitigung / Erfüllung der Auflagen der Stadt Lünen und Herbeiführung / Erteilung der Bauabnahme durch die Stadt Lünen.

3.3.2 Grundrissgestaltung/Wirtschaftlichkeit

dem Ursprungsbaujahr, dem Anbau bzw. den Umbauten entsprechende, individuelle Grundrissgestaltung, (Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion), Differenzstufen zum tieferliegenden Wohnzimmer

Bauzustand

dem Baujahr entsprechend befriedigend bis auf die genannten Baumängel / Bauschäden

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes** beträgt unter Berücksichtigung der Konstruktion und des derzeitigen Bauzustandes **rd. 30 Jahre**, bei einer üblichen, wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren**.

Das rechnerische Alter beträgt demnach rd. 50 Jahre.

3.4 Nebengebäude

Garage / Abstellraum

Baujahr 1963/1964

1-geschossige, einfache, nicht unterkellerte, massive Garage mit Flachdach, elektr. betr. Stahlschwinger, Ausgangstür zum Garten

dem Baujahr entsprechend befriedigend / ausreichend



3.5 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

3.5.1 Schuppen

Baujahr 2005
1-geschossiger einfacher Schuppen aus Holz

3.5.2 Offene Überdachung

Baujahr 2005
1-geschossige einfache offene Überdachung aus Holz

Ver- und Entsorgung: Kanal-, Wasser-, Gas- und
Elektroanschluss

Einfriedigungen / Aufwuchs / Garten einfache, nicht gepflegte
Gartengestaltung, Begrenzung / Sichtschutz an der
Wehrenboldstraße mit prov. Bauzaunabsperrung

Hof / Terrasse / Wege, Betonsteinpflaster, Beton, Kies,
Waschbeton, Rasengittersteine



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 bzw. grafisch ermittelt, bzw. dem Schriftverkehr entnommen. Die Berechnungen wurden mit der für den Bewertungszweck ausreichender Genauigkeit durchgeführt.
(In Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 1973/1987 bzw. in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung II BV.)

4.1 Brutto-Grundfläche -BGF-

Länge x Breite			Brutto- Grundfläche BGF (m ²)
(m)	(m)		
Zweifamilienhaus			
KG	10,49 x 10,73 - 7,30 x 0,50	=	108,91
EG	10,49 x 10,73 - 7,30 x 0,50	=	108,91
OG	10,49 x 10,73 - 7,30 x 0,50	=	108,91
DG	10,49 x 10,73 - 7,30 x 0,50	=	108,91
		Gesamt	435,63
Anbau			
EG	4,86 x 6,47 - 3,20 x 0,50	=	29,84
		Gesamt, einschließlich Anbau	465,47
Garage / Abstellraum			
EG	7,25 x 3,25	Gesamt =	23,56
Schuppen			
EG	2,50 x 2,50	Gesamt =	6,25
Überdachung			
EG	4,25 x 2,50	Gesamt =	10,63



4.2 Wohnflächen

Bezeichnung	m	m	m	m	m	m ²
Erdgeschoss						
Flur	3,14	x	2,18		=	6,85
Bad /Dusche	2,76	x	2,51 - 0,57	x	0,30	= 6,76
Essen	5,04	x	4,01		=	20,21
Eltern	4,40	x	3,51 + 0,50	x	1,03	= 15,96
Kind	3,64	x	3,26		=	11,87
Küche / Essen	3,89	x	3,14 + 2,62	x	2,51	= 18,79
Wohnen	5,76	x	4,53 - 3,00	x	0,50	= 24,59
Obergeschoss						
Flur	3,14	x	2,18 - 0,80	x	0,80	= 6,21
Bad /Dusche	2,76	x	2,51 - 0,57	x	0,30	= 6,76
Wohnen	5,04	x	4,01		=	20,21
Eltern	4,40	x	3,51 + 0,50	x	1,03	= 15,96
Kind	3,64	x	3,26		=	11,87
Küche / Essen	3,89	x	3,14 + 2,62	x	2,51	= 18,79
Dachterrasse	5,76	x	4,53 - 3,00	x	0,50) x 0,25	= 6,15
						190,96
					-3 %	= -5,73
					Gesamtwohnfläche	185,23 m²
					Wohnung EG = 101,87 m²	Wohnung OG = 83,36 m²
Dachboden					tlw. zu Wohnzwecken hergerichtete Nutzfläche von rd. 30 m²	
Garage / Abstellraum						
	2,90	x	6,50		Nutzfläche	= 18,85 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 Werteeinfluss 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 Zweifamilienhaus 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 01.01.2025) ist ersichtlich, dass das Grundstück in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert **310,--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.

Hiernach und unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beträgt der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 15.08.2025 wie folgt:

Bauland

Flurstück	Fläche				
575	478 m ²	x	310,00 EUR/m ²	=	148.180,-- EUR
	<hr/>				<hr/>
	478 m ²				148.180,-- 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.

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 beigelegten örtlichen Fachinformation zu entnehmen.

Aus der Präsentation (Stichtag 01.01.2025) ist ersichtlich, dass das Grundstück in einem Bereich mit einem **Immobilienrichtwert 2010,--EUR/m²** liegt.



Immobilienpreis

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2010 €/m ²		
Gemeinde	Lünen		
Immobilienrichtwertnummer	80534		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-2.2 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1947	1964	8.2 %
Wohnfläche	130 m ²	185 m ²	-19.6 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	10.7 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	355 m ²	478 m ²	4.6 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.980 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		370.000 €	

Vorläufiger Vergleichswert	Immobilienpreis	370.000,--EUR
Ziffer 3.3.1 Baumängel/Bauschäden , soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal		-43.000,--EUR
Ziffer 3.3.2 Grundrissgestaltung/Wirtschaftlichkeit , Abschlag pauschal		-5.000,--EUR
Ziffer 3.4 Nebengebäude / Garage / Abstellraum , pauschal, Zeitwert		7.500,--EUR
Ziffer 3.5.1 Schuppen , pauschal, Zeitwert		250,--EUR
Ziffer 3.5.2 offene Überdachung , pauschal, Zeitwert		250,--EUR
Vergleichswert		330.000,--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 zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig 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 Zweifamilienhaus. Der Ausgangswert des Liegenschaftszinssatz für derartige Objekte beträgt 0,34%. Nachfolgende Korrekturfaktoren sind erforderlich: u.a. für die Gebäudeart 0,11, für die Anbauweise 0,00%, für den Gebäudestandard -0,17%, für die Restnutzungsdauer 0,13%, für die Wohnfläche 1,01% und für die Gemeinde -0,34%. Es ergibt sich somit ein Liegenschaftszinssatz von 1,08 % (siehe Grundstücksmarktbericht).

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 1,08 % 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 6,25 EUR/m² Miete, wird aus dem aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lünen abgeleitet.

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (einschließlich Nutzung des Dachbodens, Grundstücks, des Gartens mit Schuppen, offener Überdachung und der Garage auf der Grundlage ortsüblicher marktüblich erzielbarer Mieteinnahmen).

185,23 m ²	Wohnfläche	x	6,25 EUR/m ²	x	12 Monate	=	13.892,-- EUR
	1 Garage /Abst.	x	50,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	600,-- EUR
Jahresrohertrag (Übertrag)							14.492,-- EUR



-In Anlehnung an die ImmoWertV Anl. 3

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.

2 Mieter	à	351,-- EUR	=	702,-- EUR
1 Garage	à	47,-- EUR	=	47,-- EUR

Die **Betriebskosten** (§32 (1) ImmoWertV wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung, Treppenlicht usw. werden durch Umlage gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

Die **Instandhaltungskosten** (§32 (3) 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:

185,23 m ²	Wohnfläche	x	14,00 EUR/m ²	=	2.593,-- 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 14.492,-- EUR	=	290,-- EUR
Bewirtschaftungskosten, rd. 26% des Jahresrohertrages	=	3.732,-- EUR
Jahresreinertrag = 14.492,-- EUR - 3.732,-- EUR	=	10.760,-- EUR
Jahresreinertrag (Übertrag)		10.760,-- EUR



Jahresreinertrag (Übertrag) = 10.760,-- EUR

Bodenwertverzinsung

Der Verzinsung des Bodenwertes und der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,08 % zugrundegelegt, weil das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen eigengenutzten Zwecken dient.

Bodenwertanteil am Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen beträgt

1,08% von 148.180,00 EUR - 1.600,-- EUR
Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen = 9.160,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen

wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 30 Jahre
Liegenschaftszinssatz = 1,08%

Barwertfaktor = 25,51

9.160,-- EUR x 25,51 = rd. 233.670,-- EUR

Bodenwert + 148.180,-- EUR

Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8(3) ImmoWertV **381.850,-- 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		381.850,--EUR
Ziffer 3.3.1 Baumängel/Bauschäden , soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal		-43.000,--EUR
Ziffer 3.3.2 Grundrissgestaltung/Wirtschaftlichkeit , Abschlag pauschal		-5.000,--EUR
Ziffer 3.4 Nebengebäude / Garage / Abstellraum, pauschal, Zeitwert	./.	im Mietwert berücksichtigt
Ziffer 3.5.1 Schuppen, pauschal, Zeitwert	./.	im Mietwert berücksichtigt
Ziffer 3.5.2 offene Überdachung, pauschal, Zeitwert	./.	im Mietwert berücksichtigt
Ertragswert		334.000,--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.

Die Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen einschließlich der nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigten baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des rentierlichen Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.



9.1 Wert der baulichen Anlagen

Die Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen einschließlich der nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigten baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des rentierlichen Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

9.1.1 Gebäudewert

435,64 m ² Brutto-Grundfläche	x	625,-- EUR/m ²	=	272.275,-- EUR
29,84 m ² Brutto-Grundfläche	x	950,-- EUR/m ²	=	28.348,-- EUR

Nicht erfasste werthaltige Bauteile, soweit noch nicht erfasst

siehe Ziffer 3.3 Hauseingangstreppe, Kellerausgangstreppe 6.500,-- EUR

Herstellungswert 2010 (Index = 100) 307.123,-- EUR

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

307.123,-- EUR x 188,6 / 100 = rd. 579.234,-- EUR

Regionalfaktor = 1,00 = 579.234,-- 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 30 Jahre geschätzt.

Nach dem fiktiven Alter und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wegen Alters (50 / 80 Jahre)

62,50 % von 579.234,-- EUR - 362.021,-- EUR

Gebäudewert (Zwischenwert, Übertrag) = rd. 217.213,-- EUR

Parameter



Gebäudewert am Bewertungsstichtag = 217.213,-- EUR

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen, (Zeitwerte, tlw. anteilig)

Kanal-, Gas-, Wasser-, und Elektroanschluss = 7.000,-- EUR

Einfriedungen, Terrasse

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

Außenanlagen (Zeitwert) insgesamt 15.000,-- EUR

Wert der baulichen Anlagen (Zusammenstellung)

Gebäudewert = 217.213,-- EUR

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen + 15.000,-- EUR

Bodenwert + 148.180,-- EUR

**Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung der
objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. § 8 (3) ImmoWertV 380.393,-- EUR**

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes (§ 39 ImmoWertV)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Der Ausgangswert des Sachwertfaktors für derartige Objekte beträgt 0,91. Nachfolgende Korrekturfaktoren sind erforderlich: u.a. für die Anbauweise 0,04, für die Gemeinde 0,04. Es ergibt sich somit ein Sachwertfaktor von 0,99 (siehe Grundstücksmarktbericht).

Im vorliegenden Fall halte ich einen Sachwertfaktor von 0,99 für erforderlich.

380.393,-- EUR x 0,99 = rd. 377.000,-- EUR

**Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen
Grundstückmerkmale i. S. §8 (3) ImmoWertV 377.000,-- 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	377.000,--EUR
Ziffer 3.3.1 Baumängel/Bauschäden , soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten und der Alterswertminderung enthalten, Wertminderung pauschal	-43.000,--EUR
Ziffer 3.3.2 Grundrissgestaltung/Wirtschaftlichkeit , Abschlag pauschal	-5.000,--EUR
Ziffer 3.4 Nebengebäude / Garage / Abstellraum , pauschal, Zeitwert	7.500,--EUR
Ziffer 3.5.1 Schuppen , pauschal, Zeitwert	250,--EUR
Ziffer 3.5.2 offene Überdachung , pauschal, Zeitwert	250,--EUR
Sachwert	337.000,--EUR



12. Baulasten und Wert der Lasten und Beschränkungen

12.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lünen ist keine Baulast eingetragen.

Wert 0,-- EUR in Worten: null Euro

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

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

.... Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 5 / 25). Eingetragen am 07.04.2025“

Wert 0,-- EUR in Worten: null Euro

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



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

Verkehrswert nach § 74a ZVG

335.000,-- EUR

in Worten: dreihundertfünfunddreissigtausend Euro

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

59379 Selm-Cappenberg, den 22.08.2025

gez. Unterschrift

Anlagen

Liegenschaftskarte / Lageplan
Auszug aus dem Grundbuch, tlw.
Auskunft Straßenanliegerbescheinigung, Stadt Lünen
Auskunft Planungsrecht, Stadt Lünen, laut Mail
Auskunft Baulast Stadt Lünen
Auskunft Wohnungsbindung, Stadt Lünen, laut Mail
Auskunft Bezirksregierung Arnsberg
-Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW-
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.



14. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes

Objekt/Lage: 44534 Lünen-Altünen-Wethmar, Weidenkamp 44

Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage

Erdgeschosswohnung = 101,87 m²

Obergeschosswohnung = 83,36 m²

Wohnfläche insgesamt = 185,23 m²

Aufbau 2- Geschosse, unterkellert, Satteldach mit teilausgebautem Dachgeschoss / Dachboden

Baujahr / Baugeschichte **Baujahr 1963 / 1964**

Anbau: Baujahr nach Angabe genutzt / bewohnt 2021 / 2022

1-geschossiger, rückwärtiger Anbau, nicht unterkellert mit Flachdach (Baugenehmigung vom 22.09.2020, eine Abnahme wurde noch nicht durchgeführt)

Auskunft der Stadt Lünen:

Die Errichtung und Ausführung des Anbaues an das Wohnhaus ist, laut Ordnungsverfügung vom 11.12.2024 mit Anordnung der sofortigen Vollziehung, wegen fehlender Nachweise formell baurechtswidrig.

14.1.1 Baumängel/Bauschäden

Es besteht ein allgemeiner Reparatur- und Instandhaltungsrückstau im gesamten Haus sowie erforderliche Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten im Haus / Garage auf dem Grundstück sowie in der Garage, allgemeine Malerarbeiten, nicht gepflegter Garten soweit die hierfür aufzuwendenden Kosten (ohne evtl. Modernisierungsaufwand) nicht bereits in der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV enthalten sind.

Renovierung der leerstehenden Obergeschosswohnung, der Wohnung im EG und Treppenhaus

Restfertigstellungsarbeiten am Anbau / Flachdach / Dachterrasse (Dämmung / Außenputz, Bodenbelag, Geländer / Umwehrgung u.a.) sowie Beseitigung / Erfüllung der Auflagen der Stadt Lünen und Herbeiführung / Erteilung der Bauabnahme durch die Stadt Lünen.



14.1.2 Grundrissgestaltung/Wirtschaftlichkeit

dem Ursprungsbaujahr, dem Anbau bzw. den Umbauten entsprechende, individuelle Grundrissgestaltung, (Aufteilung, Abmessungen, Höhen, Konstruktion), Differenzstufen zum tieferliegenden Wohnzimmer

dem Baujahr entsprechend befriedigend / ausreichend

14.2 Nebengebäude

Garage / Abstellraum

Baujahr 1963/1964

1-geschossige, einfache, nicht unterkellerte, massive Garage mit Flachdach, elektr. betr. Stahlschwingtor, Ausgangstür zum Garten

dem Baujahr entsprechend befriedigend / ausreichend

14.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

14.3.1 Schuppen

Baujahr 2005

1-geschossiger einfacher Schuppen aus Holz

14.3.2 Offene Überdachung

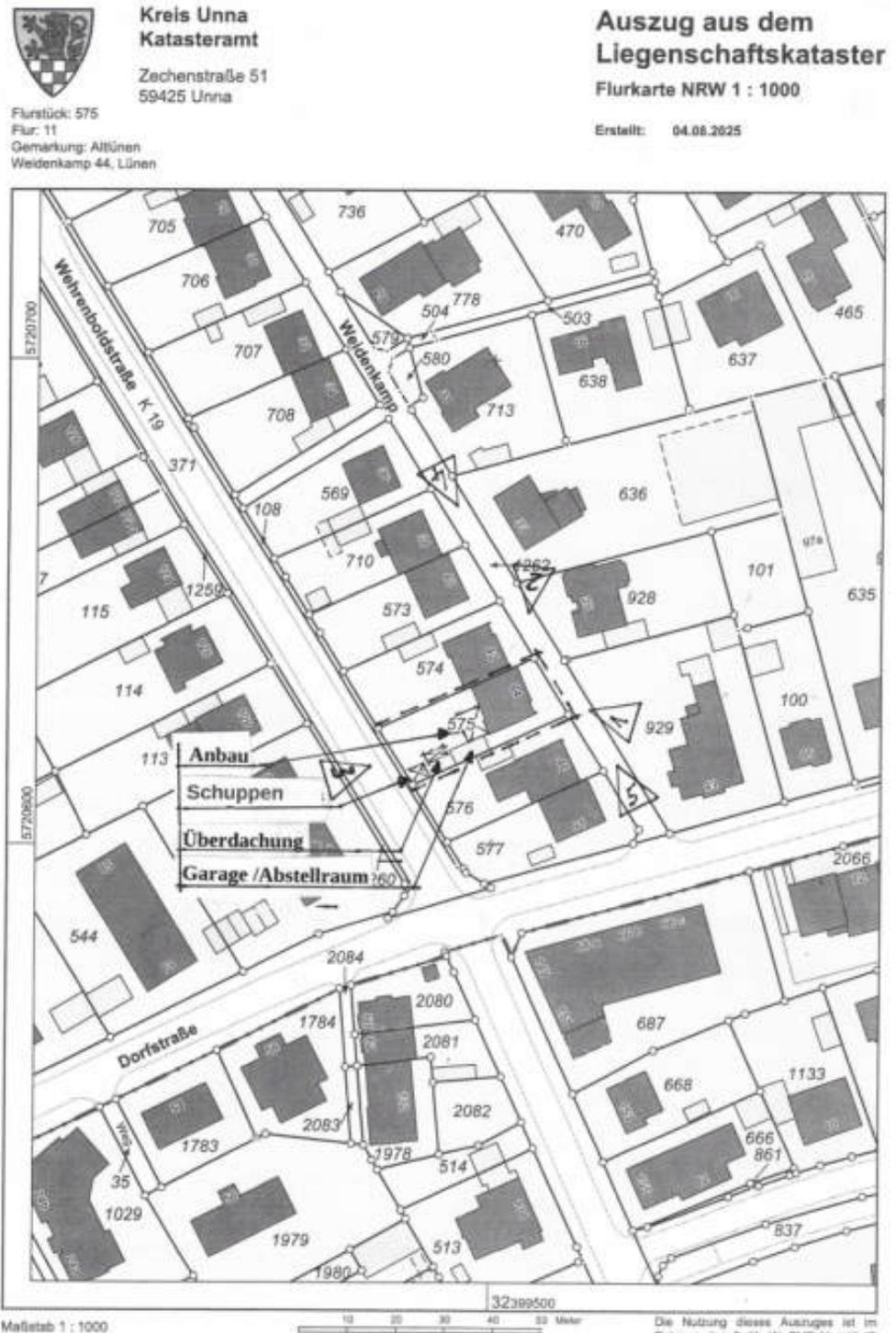
Baujahr 2005

1-geschossige einfache offene Überdachung aus Holz



Anlagen

Liegenschaftskarte / Lageplan





Auszug aus dem Grundbuch, tlw.

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von AltLünen				Blatt 4721 Bestandsverzeichnis			
1	2	a	3		4	bz	a	m²	
			b	c/d					
1	-	AltLünen	11	575	Gebäude und Freifläche, Weidenkamp 44	-	04	78	
2 zu 1	-	Erbbaurecht von 191,16 DM jährlich, eingetragen im Erbbaugrundbuch von AltLünen Blatt 0069 in Abteilung II Nr. 1.							

letzte Änderung 07.04.2025 ; Amtlicher Ausdruck vom 07.04.2025 ; Seite 3 von 9



Auskunft Straßenanliegerbescheinigung, Stadt Lünen

■ Stadt Lünen

Straßenanliegerbescheinigung

Grundstück:	Weidenkamp 44	Gemarkung:	AltLünen
Flur:	11	Flurstück(e):	575
Eigentümer			

Es wird bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Die Erschließungsanlage ist nach den Merkmalen über die endgültige Herstellung (§ 8 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lünen vom 01.02.2024)

endgültig

hergestellt.

- Über die Höhe des Erschließungsbeitrages können z. Zt. keine Angaben gemacht werden.
 Der Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.

Hinweis:

- Die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten. Dieser Betrag wird vom Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen SAL erhoben.

Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei Finanzierungsangelegenheiten.

Irgendwelche Rechte bezüglich der Höhe der später endgültig festzusetzenden Erschließungsbeiträge lassen sich aus dieser Bescheinigung nicht herleiten.

Lünen, den 10.07.2025

Der Bürgermeister

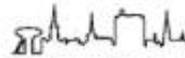
Im Auftrag

Luley



Auskunft Baulast Stadt Lünen

Stadt Lünen DER BÜRGERMEISTER



Bauordnung

Postanschrift Stadt Lünen
44530 Lünen

Dienstgebäude Techn. Rathaus
Willy-Brandt-Platz 5

Sachbearbeiterin Frau Fichte
Etage/Zimmer 3/328

Tel.: 02306 104 1349

Telefax 02306 104-211161

E-Mail anja.fichte.43@luenen.de

Ihr Zeichen

Datum **08.07.2025**

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

Aktenzeichen **00553-25-10**
Grundstück **Lünen, Weidenkamp 44**
Gemarkung **AltLünen**
Flur **11**
Flurstück **575**
Verfahren

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bescheinigung

Ich bescheinige Ihnen, dass auf dem Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Für die Richtigkeit der durch den Antragsteller vorgegebenen Katasterbezeichnung(en) ist jeweils der Antragsteller verantwortlich.

Ich weise jedoch darauf hin, dass eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nur zu Lasten eines Flurstücks erteilt werden kann.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr teile ich Ihnen im beigefügten Gebührenbescheid mit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Fichte



Busverbindungen zum Rathaus

Haltestellen Backstraße
R11+R12+R19+C1+C8+C14+C5+CE+
186+109+112+118+119+518+530

Haltestelle ZOB Hauptbahnhof
R11+R12+R19+C1+C8+C14+C5+CE+
D1+118+119+51+520+540

Sprechzeiten für Besucher

Dienstag & Donnerstag 8:00 - 16:00 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit

Montag bis Donnerstag

Freitag

8:00 - 16:00 Uhr

8:00 - 12:00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse an der Lütke
IBAN: 0216 4415 2370 0200 0023 45
BIC: WELADED11LN

Postbank Dortmund
IBAN: 0230 4401 0046 0001 8404 86
BIC: PNRKDE33



**Auskunft Bezirksregierung Arnsberg
-Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW-**

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

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

- per elektronischer Post -

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

Grundstück(e): Weidenkamp 44 in Lünen
Gemarkung: Altünen, Flur: 11, Flurstück(e) 575

Ihr Schreiben vom 07.07.2025

Az. des Gerichts: 23 K 5/25

Sehr geehrter Herr Stütz,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Victoria“ sowie über einem in-
zwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Victoria“ ist die RAG Aktienge-
sellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese

Datum: 30. Juli 2025
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-1879
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3954
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Selbertzstr. 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 Helabz
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



Bezirksregierung
Amsberg



Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten 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 jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „St. Christophorus“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Stadt Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1 in 59368 Werne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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



Auskunft Ruhrkohle AG



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

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

Ihr Ansprechpartner:
Herr Wessel

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
23 K 5/25	07.07.2025	AA WEC 951064190	Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de	08.07.2025

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 44534 Lünen, Weidenkamp 44
Grundbesitz
Gemarkung : Altlünen Flur: 11 Flurstück: 575
Eigentümer : .

Meldungs-Nr. : 951064190	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950656268	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 23 K 5/25

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 "Victoria", verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame "Victoria", verliehen auf Eisenerz 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.

RAG Aktiengesellschaft
Im Waldring 10
45141 Essen
Telefon: 0201 378-0
Telefax: 0201 378-23 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Töpfer

Vorstand:
Michael Kalthoff, Vins.
Joachim Lübbe

Sitz der Gesellschaft Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister 1198/20010



Seite 2 zum Schreiben vom 08.07.2025 (951064190)

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

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

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

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 



Auskunft Altlast Kreis Unna



Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

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
69.2/70 70 01-25-6-661

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Lünen, Weidenkamp 44; Gemarkung: Altünen; Flur 11,
Flurstück 575
AktENZEICHEN 23 K 5/25

11.07.2025

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

Sehr geehrter Herr Stütz,

Dienstgebäude
Parkstraße 40b
59425 Unna
Raum Nr. 211

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

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

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 beigefügt.

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

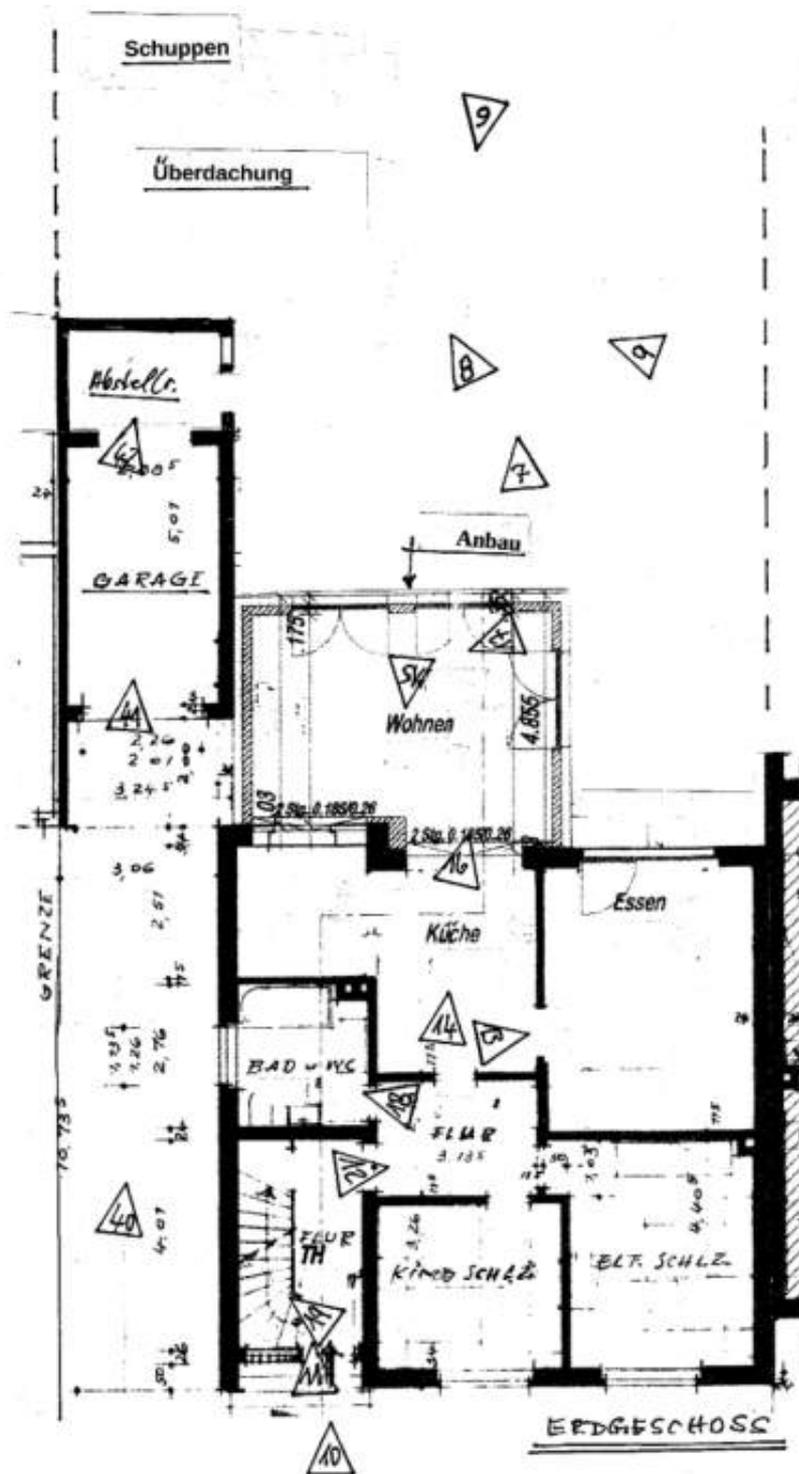
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

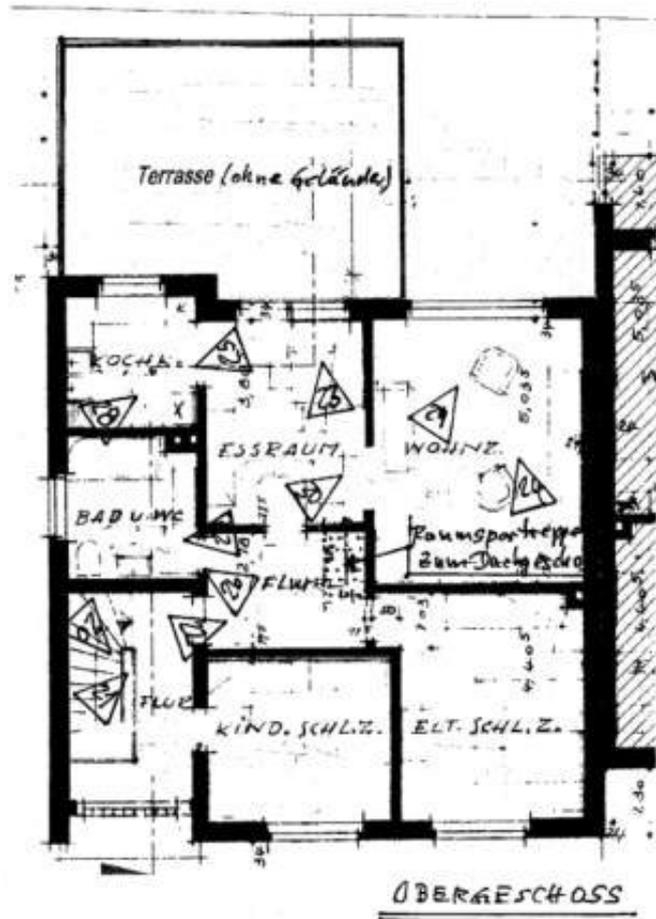

Tanja Helbig

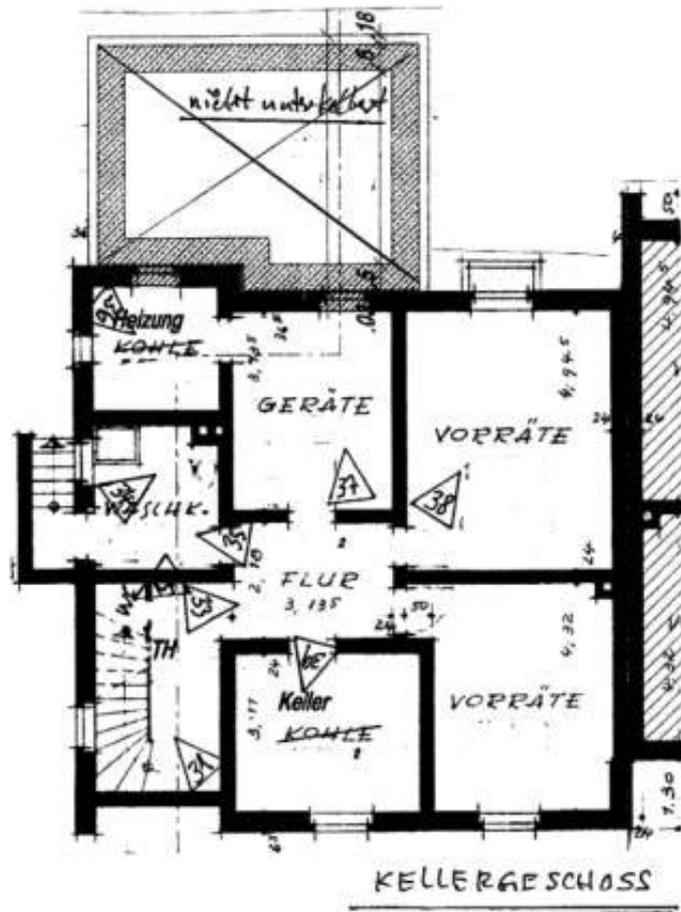
Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

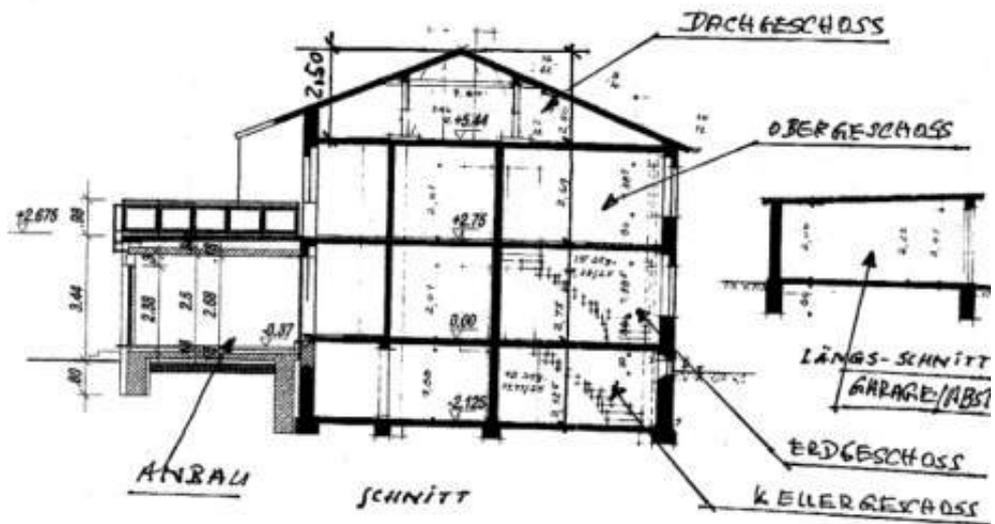


Bauzeichnung/Skizzen



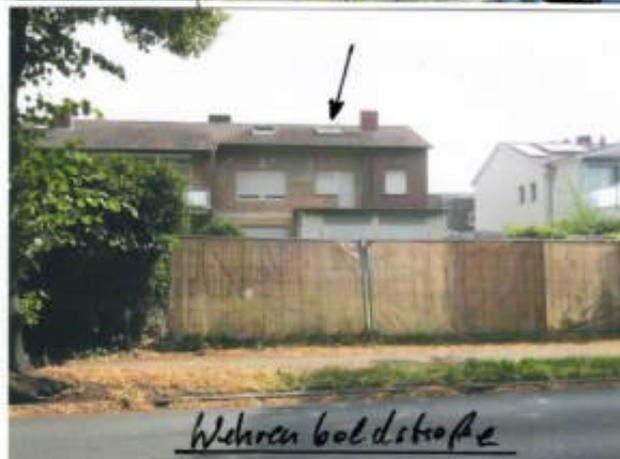








Fotos des Bewertungsobjektes







7



8



9



Hauseingang



Flur/Hauseingang

EEDGE SCHLOSS





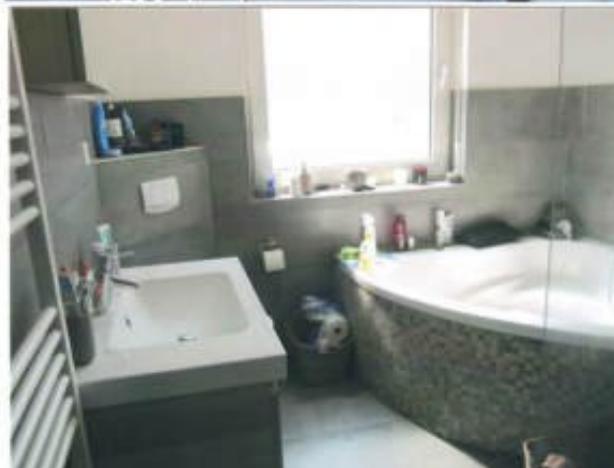
13



14



15





Treppe zum Obergeschoss



OBERGESESCHOS





22



23



24



25



22



27



29



29



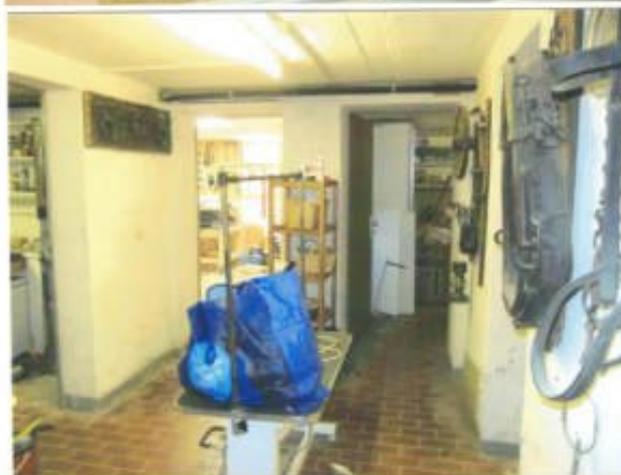
30



Treppe zum Kellergerhoss



KELLERGESCHOSS







37



38



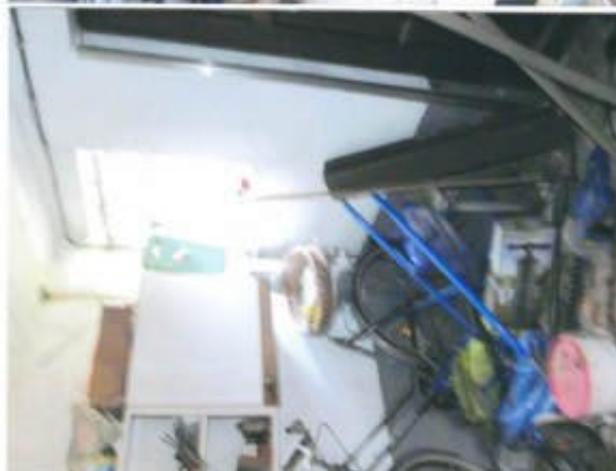
39



GARAGE/
ABSTELL.



Garage/Abstell.



Garage/Abstell.

