



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem Reihenhendhaus (Einfamilienhaus) mit Fertiggarage  
bebaute Grundstück in  
**44532 Lünen, Jägerstraße 144**



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Lünen
Blatt:	17565
Gemarkung:	Altenderne
Flur:	1
Flurstück:	288, 1/25 Anteil an 222, 269, 276, 277 und 268, 1/14 Anteil an 223 und 273, 1/17 Anteil an 203 und 275
Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 009/22
Wertermittlungstichtag:	07.07.2023

**Verkehrswert (unbelastet): 423.000,- €**

**in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 234 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung und Baugrund.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch .....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	21
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	22
3.4	Denkmalschutz.....	22
3.5	Bauleitplanung .....	22
4	Gebäudebeschreibung.....	23
4.1	Gebäude .....	23
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1 .....	25
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	26
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	27
4.5	Beschreibung des Bauteils 2.....	29
4.6	Außenanlagen .....	30
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	31
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	31
5.2	Baulast .....	31
6	Grundstückszubehör .....	31
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	32
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	32
9	Verkehrswertermittlung .....	33
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	33
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
9.3	Bodenwertermittlung .....	36
9.4	Sachwertermittlung .....	38
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	38
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	39
9.4.3	Sachwertberechnung .....	42
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	43
9.5	Vergleichswertermittlung.....	48
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	48
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	50
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	51
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	51
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	52
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke .....	53
11	Lasten und Beschränkungen .....	54
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	60
13	Anlagen .....	61
13.1	Lagepläne .....	61
13.2	Flurkarte .....	63
13.1	Auskünfte .....	64
13.1.1	Baulastauskunft.....	64
13.1.2	Altlastenauskunft.....	72

13.1.3	Auszug-Bebauungsplan .....	73
13.1.4	Anliegerbescheinigung .....	74
13.1.5	Wohnungsbindung .....	75
13.1.6	Bergbauauskunft .....	76
13.2	Eintragungsbewilligung – Notarvertrag Nr. 502/2014 .....	81
13.3	Wohn- und Nutzflächenberechnung .....	219
13.4	Grundrisse /Schnitt.....	221
13.5	Fotos .....	226
13.5.1	Außenfotos .....	226
13.5.2	Erdgeschoss .....	229
13.5.3	Obergeschoss .....	232
13.5.4	Dachgeschoss.....	234

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 009/22

Auftrag vom: 03.03.2023

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Art des Objektes: Reihenedhaus und Fertiggarage

**Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 25 Doppel- und Reihenhäusern. Die Wohnanlage wird über private Erschließungsstraßen erschlossen. Alle Anlieger haben an diesen privaten Straße Miteigentumsanteile.**

**Ferner werden alle Wohnhäuser über ein gasbefeuertes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Dazu gibt es ein Wärmelieferungsvertrag mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.**

**Im Notarvertrag Nr. 502/2014, aufgesetzt von Notar Dr. Thomas Schultz, sind umfassende rechtliche Bestimmungen zur Nutzung des Blockheizkraftwerks, zur Gestaltung der Gebäude und der gemeinschaftlichen Flächen festgelegt. Aufgrund der umfangreichen Inhalte des Vertrags können die Einzelheiten an dieser Stelle nicht ausführlich wiedergegeben werden. Aus diesem Grund ist dem vorliegenden Gutachten der Notarvertrag als Anlage beigelegt.**

Derzeitige Nutzung: Das Haus und die Garage wird eigengenutzt.

Folgenutzung: Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungstichtag: 07.07.2023

Qualitätsstichtag: 18.04.2023

Ortsbesichtigung: Datum: 18.04.2023

Teilnehmer:  
Eigentümerin Frau XXX,  
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Zeichnungen: Die als Anlage beigelegten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine

Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.03.2023
- Eintragungsbewilligung vom 01.04.2014
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Lünen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Lünen
- Baulastenauskunft der Stadt Lünen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Lünen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund

- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Lünen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Lünen
- Auskunft der Stadt Lünen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Lünen
Ortsteil:	Lünen-Süd

Die Stadt Lünen hat ca. 89.600 Einwohner (Stand Dezember 2019) und nimmt die Funktion des „Tores des östlichen Industriegebietes zum Münsterland“ wahr. Lünen liegt 15 km nördlich von Dortmund an der Lippe und am Datteln- Hamm- Kanal und ist Verkehrsknotenpunkt, Zufahrt über die sich in Lünen kreuzenden B 64 und B 236 sowie über die B 71 und die Autobahn Oberhausen-Hannover ( Abfahrt Dortmund-Nordost und Osnabrück-Köln ), Abfahrt Hamm-Werne bzw. Kamener Kreuz mit Anschlussmöglichkeit an die Sauerlandlinie.

Lünen gehört zum Kreis Unna. Aufgrund der besonderen Funktion sind Lünen aber auch nach der Neuordnung einige Sonderrechte gegenüber den anderen Städten des Kreises eingeräumt worden.

Lünen besteht seit dem Jahre 2004 aus vierzehn statistischen Bezirken:

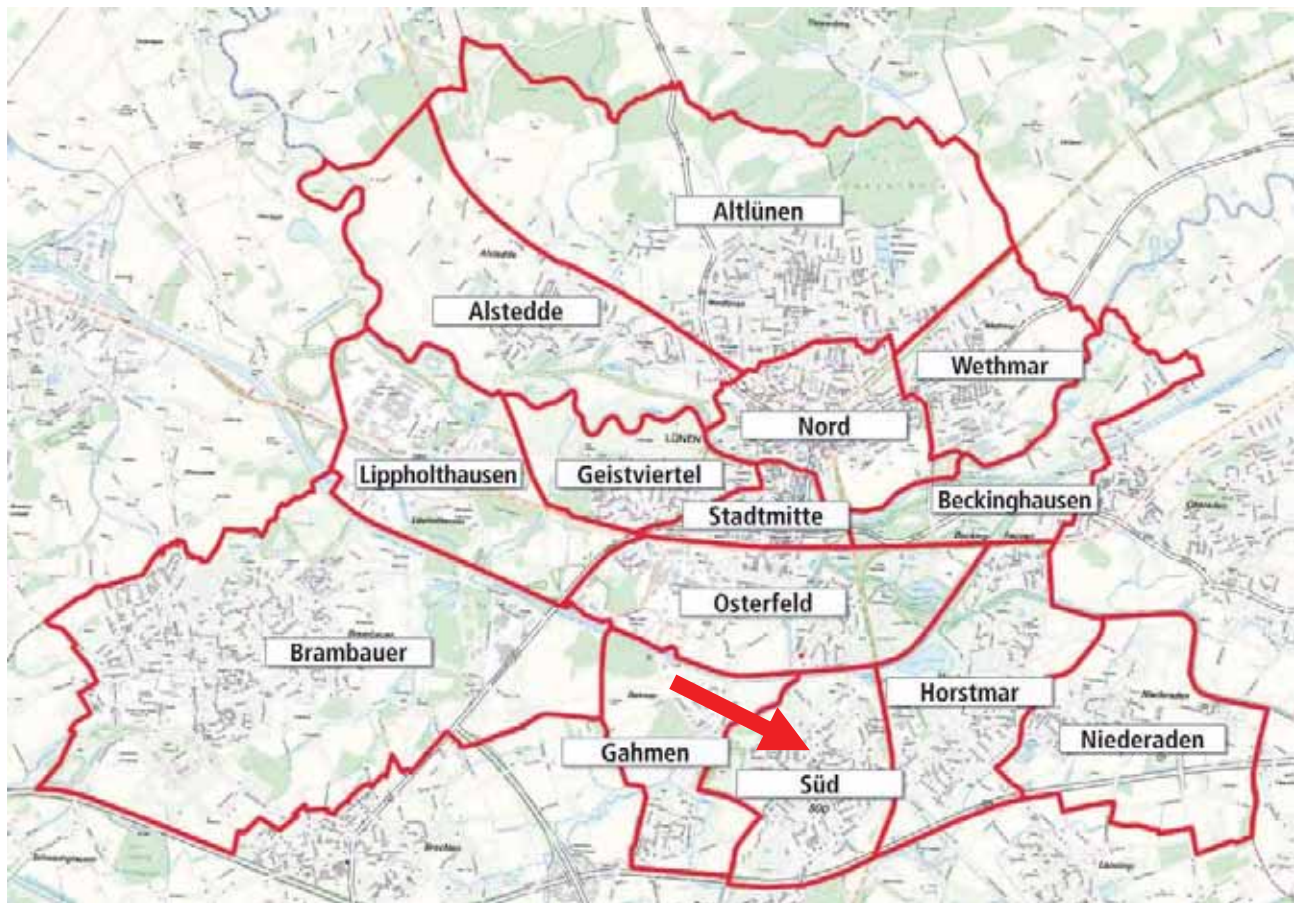
Mitte, Geistviertel, Osterfeld, Lünen-Nord, Beckinghausen, Niederaden, Horstmar, Lünen-Süd, Gahmen, Brambauer, Lippholthausen, Alstedde, Nordlünen und Wethmar

Der Stadt kommt eine überregionale Funktion als Einkaufszentrum zu. Lünen hat Amtsgericht, Realschulen, Gymnasien, Berufsfachschulen, Sonderschulen. Kultureller Mittelpunkt ist das Heinz-Hilpert- Theater. Sehenswert ist das 4 km nördlich von Lünen gelegene Schloss Cappenberg und Ev. Stadtpfarrkirche St. Georg.

Lünen war seit dem Einsetzen der Industrialisierung im frühen 19. Jahrhundert ein Zentrum der eisenverarbeitenden Industrie. Die breitgefächerte Industrie umfasst heute Großbetriebe des Maschinenbaues, der Elektrotechnik, chem. Pharmaz. und Lederwarenfabriken. Ferner Großkraftwerk, Stahl- und Armaturenbau, Herstellung von Betonfertigbauelementen, Glashütte.

Durch die nahegelegenen Feld-, Wald- und Wiesenfluren ist neben den kommunalen, sportlichen Einrichtungen das Angebot in Bezug auf Naherholung umfassend. Die Felder, Wiesen und Wälder des Münsterlandes sind zur Erholung kurzfristig erreichbar. Durch die noch günstigen Straßenverbindungen und Anbindungen zu den Autobahnen A 1, A 2 und A 43 sind die Städte des Ruhrgebietes kurzfristig erreichbar. Auch die Berge, Täler, Wiesen und Seen des Sauerlandes stehen kurzfristig zur Erholung zur Verfügung.





#### **Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Lünen-Süd, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage, auf der Nordseite der Jägerstraße. Das Grundstück befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Lünen-Süd. Die Jägerstraße bietet eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Jägerstraße ist eine kleine Einkaufsstraße, die das Nötigste mit den Geschäften des täglichen Gebrauchs abdeckt. Geschäfte des weitergehenden Bedarfs werden in Lünen-Mitte abgedeckt.

#### **Quelle: wikipedia**

Lünen-Süd ist einer der vierzehn Ortsteile der Stadt Lünen und hat fast 8.500 Einwohner. Neben der Lünen Innenstadt und Lünen-Brambauer hat Lünen-Süd die Funktion eines Stadtteilzentrums.

Der Ortsteil liegt im Süden des Stadtgebiets und grenzt an die Stadt Dortmund. Mitten im Ortsteil befinden sich die Hauptstraßen Jäger-/Bahn-/ und Alsenstraße, die als Einkaufsstraßen mit diversen Geschäften dient.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist Lünen-Süd gut angebunden. Im direkt angrenzenden Ortsteil Horstmar befindet sich der Bahnhof Preußen, wo die Züge der Regionalverkehrslinien Dortmund – Lünen – Münster und Dortmund – Lünen – Coesfeld – Enschede halten.

In Lünen-Süd selbst befindet sich der Preußenhafen mit Anbin-



dung an den Datteln-Hamm-Kanal. In der Nähe liegt zudem die Anschlussstelle zum Autobahnzubringer B 236 zur A2. Der Preußenhafen ist heute zu einem Wasserwanderrastplatz umgebaut.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Lünen:	4 km
Bushaltestelle:	200 m
Hauptbahnhof:	4,5 km
Autobahnauffahrt A 2:	18 km
Flughafen Dortmund:	2,5 km

Kindergarten:	700 m
Grundschule:	700 m
Gesamtschule:	600 m
Gymnasium:	4,2 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Stadtteil Lünen-Süd (Rewe, Rossmann etc. 350 m) und im ca. 4 km entfernten Stadtkern von Lünen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

## Demographischer Wandel /

### Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

#### Demographischer Wandel Alle Indikatoren

Indikatoren	Lünen 2018	Unna, LK 2018	Nordrhein-Westfalen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	86.449	394.782	17.932.651
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,0	-0,0	2,2
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,2	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	9,3	8,6	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	12,3	12,7	11,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,0	-4,1	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	k.A.	56,6	29,0
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	k.A.	51,7	23,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	k.A.	4,9	6,0
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	k.A.	12,4	8,8
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	k.A.	-12,5	21,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	k.A.	0,7	-0,4
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	k.A.	0,5	-1,4
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	45,5	44,1
Medianalter (Jahre)	46,5	48,2	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,7	31,0	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,8	38,6	34,9
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,6	16,2	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,6	15,4	17,8
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,1	15,9	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,7	6,9	6,5

#### Soziale Lage Alle Indikatoren

Indikatoren	Lünen 2018	Unna, LK 2018	Nordrhein-Westfalen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	86.449	394.782	17.932.651
Einpersonen-Haushalte (%)	37,5	34,0	40,2
Haushalte mit Kindern (%)	28,7	29,8	28,3
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	40,9	44,2	44,0
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	34,1	47,5	42,7
Kaufkraft (Euro-Haushalt)	44.744	50.717	49.895
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,5	47,6	46,5
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	33,4	33,3	34,3
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,0	19,0	19,2
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	12,7	9,3	8,8
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	28,0	23,4	21,5
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	8,9	7,1	7,8
Kinderarmut (%)	27,3	20,4	19,8
Jugendarmut (%)	21,0	15,0	15,2
Altersarmut (%)	3,9	3,3	4,1
SGb II-Quote (%)	16,3	11,8	11,4
ALG II-Quote (%)	14,0	10,1	9,6

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 13 m  
mittlere Tiefe, ca. : 36 m  
mittlere Breite, ca. : 8,90 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil
2/zu 1	1/25 an 222	31 m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup>
3/zu 1	1/25 an 269	1081 m <sup>2</sup>	43,24 m <sup>2</sup>
4/zu 1	1/25 an 276	96 m <sup>2</sup>	3,84 m <sup>2</sup>
5/zu 1	1/25 an 277	3579 m <sup>2</sup>	143,16 m <sup>2</sup>
6/zu 1	1/25 an 268	22 m <sup>2</sup>	0,88 m <sup>2</sup>
7/zu 1	1/14 an 223	154 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>
8/zu 1	1/14 an 273	22 m <sup>2</sup>	1,57 m <sup>2</sup>
9/zu 1	1/17 an 203	76 m <sup>2</sup>	4,47 m <sup>2</sup>
10/zu 1	1/17 an 275	11 m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup>
11	288	308 m <sup>2</sup>	308,00 m <sup>2</sup>
Summe		5380 m <sup>2</sup>	518,05 m <sup>2</sup>

Form: Hausgrundstück: fast rechteckige Grundstücksform  
Restlichen Grundstücke: Verkehrsflächen- unregelmäßige Grundstücksform (siehe Anlage)

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Abwasseranschluss

Privateigentum: Gas-Blockheizkraftwerk der Wohnanlage

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

*Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.*

topographische Lage:	eben
Straßenart:	Haupterschließungsstraße, 30 er Zone
Straßenausbau:	<p>Die Jägerstraße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen, tlw. mit schmalen Radweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliege-/ Durchgangsverkehr.</p> <p>Zufahrt zum Gebäude: über Privatstraße (Gemeinschaftsstraße), zweispurig, befestigt mit Betonpflastersteinen, mit integrierten Gehwegen</p>
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes Bauwischgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna <i>nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst</i>.</p> <p><i>Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“</i></p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>
Gefahr von Schäden aus Bergbau:	<p><u>Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:</u></p> <p>„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Preußen“ und „Preußen Nord“.</p> <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>(...) Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Si-</p>

cherungsmaßnahmen 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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Gneisenau-Gas“ und „Lünen-Süd Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. (....)“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Preußen und Preußen Nord der RAG.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, (....) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.*

*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.*

*Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1982 eingestellt.*

*Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.*

*Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.*

*Unterlagen insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 03.03.2023 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Lünen

Blatt: 17565

**Ifd. Nr. 2/zu 1:**

Gemarkung:	Altenderne
Flur:	1
Flurstück:	1/25 Anteil an 222
Wirtschaftsart und Lage:	Betriebsfläche, Jägerstraße
Größe:	31 m <sup>2</sup>

**Ifd. Nr. 3/zu 1:**

Gemarkung:	Altenderne
Flur:	1
Flurstück:	1/25 Anteil an 269
Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche Jägerstraße
Größe:	1.081 m <sup>2</sup>

**Ifd. Nr. 4/zu 1:**

Gemarkung:	Altenderne
Flur:	1
Flurstück:	1/25 Anteil an 276
Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Jägerstraße
Größe:	96 m <sup>2</sup>

**Ifd. Nr. 5/zu 1:**

Gemarkung:	Altenderne
Flur:	1
Flurstück:	1/25 Anteil an 277
Wirtschaftsart und Lage:	Erholungsfläche Auf der Leibzucht



	Größe:	3.579 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 6/zu 1:</b>	Gemarkung:	Altenderne
	Flur:	1
	Flurstück:	1/25 Anteil an 268
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Jägerstraße
	Größe:	22 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 7/zu 1:</b>	Gemarkung:	Altenderne
	Flur:	1
	Flurstück:	1/14 Anteil an 223
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Jägerstraße
	Größe:	154 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 8/zu 1:</b>	Gemarkung:	Altenderne
	Flur:	1
	Flurstück:	1/14 Anteil an 273
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Jägerstraße
	Größe:	22 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 9/zu 1:</b>	Gemarkung:	Altenderne
	Flur:	1
	Flurstück:	1/17 Anteil an 203
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche, Jägerstraße
	Größe:	76 m <sup>2</sup>
<b>Ifd. Nr. 10/zu 1:</b>	Gemarkung:	Altenderne
	Flur:	1
	Flurstück:	1/17 Anteil an 275

Wirtschaftsart  
und Lage: Verkehrsfläche, Jägerstraße

Größe: 11 m²

**lfd. Nr. 11:**

Gemarkung: Altenderne

Flur: 1

Flurstück: 288

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche, Jägerstraße

Größe: 308 m²

**Erste Abteilung:**

Angabe der Eigentümernamen

**Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:  
Aufgrund der Anzahl an Eintragungen wird zur besseren Übersicht der Grundbuchauszug unten eingefügt:

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	9, 10	Belastung des jeweils 1/17 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer des 8/17 Anteils und der weiteren 1/17 Anteile (Blätter 17549, 17560 bis 17568 – ausgenommen dieses Blatt –) : Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
2	9, 10	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 274, 193, 224 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567) und 201, 232 (Blatt 17568) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
3	3	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht sowie Recht zum Halten einer Straßenbeleuchtung) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 205 (Blatt 17577), 206 (Blatt 17578), 207 (Blatt 17579), 208 (Blatt 17580), 209 (Blatt 17581), 210 (Blatt 17582), 211 (Blatt 17583), 212 (Blatt 17584), 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17575), 221 (Blatt 17576), 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571), 217, 272 (Blatt 17572), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567), 201, 232 (Blatt 17568) und 202, 233 (Blatt 17569) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) und Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 04.08.2014. Eingetragen am 27.03.2015.		

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	3	<p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück 237 (Blatt 17585), 238 (Blatt 17560), 239 (Blatt 17560), 240 (Blatt 17573), 241 (Blatt 17574), 242 (Blatt 17576), 243 (Blatt 17586), 244 (Blatt 17561), 245 (Blatt 17562), 246 (Blatt 17563), 247 (Blatt 17564), 248 (Blatt 17571), 249 (Blatt 17572), 250 (Blatt 17575), 251 (Blatt 17589), 253 (Blatt 17587), 254 (Blatt 17549), 255 (Blatt 17549), 256 (Blatt 17548), 257 (Blatt 17584), 258 (Blatt 17577), 259 (Blatt 17588), 260 (Blatt 17549), 261 (Blatt 17578), 262 (Blatt 17579), 263 (Blatt 17582), 264 (Blatt 17583), 265 (Blatt 17590), 266 (Blatt 17591) und 267 (Blatt 17592) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
5	3	<p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Einwirkungs- und Haubeschränkung) für Stadtwerke Lünen GmbH, Lünen, Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
6	3	<p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 08.12.2014. eingetragen am 27.03.2015.</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 7 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
7	4	<p>Liss</p> <p>Belastung des 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile ( Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
8	4	<p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 04.08.2014. eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
9	7, 8	<p>Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17595), 221 (Blatt 17576), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571) und 217, 272 (Blatt 17572) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 8 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
10	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 198, 229 (Blatt 17565) und Altenderne Flur 1 Flurstücke 199, 230 (Blatt 17566) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
11	7, 8	Belastung des jeweils 1/14 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/14 Anteile (Blätter 17560 bis 17566, 17570 bis 17576 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
12	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für die Stadtwerke Lünen GmbH, Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
13	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 9 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		aus Mönchengladbach vom 08.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
14	5, 6	Belastung des jeweils 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
15	3, 4, 5, 6	Belastung des jeweils 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunden des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 08.12.2014 und vom 17.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
16	<u>1</u> 11	Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 196, 227 (Blatt 17563) und 197, 228 (Blatt 17654) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 10 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
17	3	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 234 (Blatt 17567), 235 (Blatt 17568), 237 (Blatt 17565), 238 (Blatt 17560), 239 (Blatt 17570), 240 (Blatt 17573), 241 (Blatt 17574), 242 (Blatt 17576), 243 (Blatt 17586), 244 (Blatt 17561), 245 (Blatt 17562), 246 (Blatt 17563), 247 (Blatt 17564), 248 (Blatt 17571), 249 (Blatt 17572), 250 (Blatt 17575), 251 (Blatt 17589), 253 (Blatt 17587), 254 (Blatt 17549), 255 (Blatt 17549), 256 (Blatt 17549), 257 (Blatt 17584), 258 (Blatt 17577), 259 (Blatt 17588), 260 (Blatt 17549), 261 (Blatt 17578), 262 (Blatt 17579), 263 (Blatt 17582), 264 (Blatt 17583), 265 (Blatt 17590), 266 (Blatt 17591), 267 (Blatt 17592), 231, 200 (Blatt 17567), 232, 201 (Blatt 17568), 233, 202 (Blatt 17569), 222 (je 1/25 Anteil in den Blättern 17560 bis 17584) und 223 (je 1/14 Anteil in den Blättern 17560 bis 17566 und 17570 bis 17576) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
18	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 203 und 275 (8/17 Anteil in Blatt 17549, je 1/17 Anteile in den Blättern 17560 bis 17568) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
19	2	Belastung des 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 11 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunden des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 02.10.2014 und vom 08.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
20	<u>1</u> 11	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichen Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COFELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
21	7	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichen Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COFELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
22	2	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Bedingte Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten einer Wärmeversorgungsanlage einschließlich Wärmeleitungen und Nebenanlagen in Verbindung mit einem Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 205 (Blatt 17577), 206 (Blatt 17578), 207		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 12 von 18



Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
23	1, 11	<p>(Blatt 17579), 208 (Blatt 17580), 209 (Blatt 17581), 210 (Blatt 17582), 211 (Blatt 17583), 212 (Blatt 17584), 217, 272 (Blatt 17572), 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17575), 221 (Blatt 17576), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567), 201, 232 (Blatt 17568), 202, 233 (Blatt 17569), 214, 270 (Blatt 17570) und 215, 216, 271 (Blatt 17571) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Bedingte Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten einer Wärmeerzeugungsanlage nebst Wärmeleitungen und erforderlichem Zubehör in Verbindung mit einem Betretungsrecht und einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung sowie einem Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungsanlagen bzw. Bezug von Heizwärme von Dritten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altenderne Flur 1 Flurstück 222 (je 1/25 Anteil Blätter 17560 bis 17584). Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
24	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	<p>Eigentumsübertragungsvorvermerk für a) Gerap Bayram-Gedik geb. Bayram, geboren am 16.10.1982, b) Ekrem Gedik, geboren am 02.10.1982, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 10.12.2014 (UR-Nr. 1886/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Die Vorvermerk hat Rang nach Abt. III Nr. 3, eingetragen am 13.04.2015.</p> <p>Schulz</p>		

Lünen/Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 13 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
25	2	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichem Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COFELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung in der Eigensurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 27.08.2015 und Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 22.09.2015.</p> <p>Liss</p>		
26	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 9/22). Eingetragen am 18.10.2022.</p> <p>Duda</p>		

Lünen/Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 14 von 18



**Anmerkung:**

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

**Dritte Abteilung:**

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

**Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:**

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

### **3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf den Flurstücken 288, 222, 276, 277, 268, 203 und 275 im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen sind.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf den Flurstücken 269, 223 und 273 im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen sind:

Baulastenblatt Nr. 5191 – Flurstück 19, 175, 178, 269:

1. Geh- und Fahrrecht (Langtext siehe Anlage)

Baulastenblatt Nr. 5192 – Flurstück 19, 180, 223, 273:

1. Geh- und Fahrrecht (Langtext siehe Anlage)

**Bewertung:**

Bei den zuvor erwähnten Baulasten handelt es sich um Auflagen, die zur rechtlichen Absicherung der Erschließung der Wohnhäuser und Garagen erforderlich waren. Der damit einhergehende Wertvorteil wurde bereits im erschließungskostenbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt. Es besteht keine darüberhinausgehende Auswirkung auf den Wert. Der Wertnachteil der Baulasten wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### 3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

### 3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Lünen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 „Jägerstraße“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgem. Wohngebiet

geschlossene Bauweise  
zwingend II-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8

Der Bereich liegt innerhalb einer Stellplatzablösesatzung.

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbare*r Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m<sup>2</sup>·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbare*r Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

### Art der vorhandenen Bebauung:

Bauteil 1:	Reihenendhaus (Einfamilienhaus), mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Fertigarage mit Anbau
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	Bodenbeläge (EG-OG)
Energiepass/Dichtheitsprüfung:	<p>Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.</p> <p>Das Gebäude wurde gem. Ergänzungs-Baubeschreibung als KfW-70- Haus errichtet. Ein KfW-70-Haus ist ein Gebäude, das nach den Kriterien des KfW-Programms 70 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) errichtet wurde. Das Programm fördert energieeffiziente Neubauten, die den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-70-Standards entsprechen. Ein KfW-70-Haus zeichnet sich durch eine gute energetische Gebäudehülle aus, die den Wärmeverlust minimiert und den Energieverbrauch senkt. Es verfügt über eine effiziente Wärmedämmung, hochwertige Fenster mit guter Wärmedämmung und eine effiziente Heizungsanlage.</p>

Bauteil:	1	2
Baujahr:	ca. 2015	2015
Alter:	ca. 8 Jahre	8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 72 Jahre	52 Jahre
Konstruktionsart:	konventionell massiv	
Ausstattung:	überwiegend mittlere bis gehobene Ausstattung	
Bauweise:	1-seitig angebaut	

## 4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

- Diele mit Hausanschlussraum im Einbauschränk
- Gäste-WC
- Wohnen/Essen
- Vorratsraum unter der Treppe
- offene Küche
- Terrasse mit Überdachung

1. Obergeschoss:

- Flur
- Bad
- Kind 1
- Eltern
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Kind 2

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch und zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Anmerkung: Von Süden aus besteht auch die Möglichkeit, das Grundstück über den Gemeinschaftsweg zu erreichen

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Granitbelag (2 Stufen)
Innentreppen:	EG - OG:	Holzterappe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen, mit Metallhandlauf, im Flur abgetrennt durch eine Holzschiebeplatte
	DG:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, mit Metallhandlauf
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung. einseitig feststehendes Element mit integrierten Glaselementen, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	zweistufige Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung in ver- zinkter Konstruktion mit Plexiglasabdeckung	



## 4.4 Innenausbau/Ausstattung

### Erdgeschoss:

Flur, Wohnen, Küche

Bodenbelag:	großformatige helle Fliesen im Eingangsbereich eingestreute Dekorfliesen
Wandbelag:	überall glatter Putz mit Anstrich umlaufender Stuck Küche: Fliesenspiegel in Granit passend zur Arbeitsplatte
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Im Flur befinden sich in einem kleinen Schrank der Sicherungskasten, Stromzähler, Kabelfernsehanschluss, Unterverteilung der Fußbodenheizung, Strom- und Wasseranschluss sowie der Kabelfernsehanschluss

Gäste-WC

Bodenbelag:	großformatige Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten im Bereich des WC ca. 1,30 m hoch gefliest mit Ablage vor dem Fenster sowie gegenüber am Waschbeckenbereich Waschbecken in Kreisform, Modellwaschbecken mit kleinem Unterschrank

### Obergeschoss:

Flur, Schlafen, Kind

Bodenbelag:	durchgehend großformatige helle Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, tlw. Tapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	im Abstellraum Unterverteilung für die Fußbodenheizung

Badezimmer

Bodenbelag:	großformatige Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,50 m hoch Fliesen, darüber glatter Putz mit Anstrich, im Duschbereich ca. raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken aufliegend auf einem Unterschrank Einbaubadewanne Eckdusche mit Duschtür in Echtglas in eine Nische eingebaut in der Duschnische Ablage für Shampoo vorhanden mit umlaufender Edelstahlleiste

## **Dachgeschoss:**

### **Kind**

Bodenbelag: Laminat  
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich  
Deckenbelag: Gipskarton verkleidet  
mit integrierten LED-Leuchten im Firstbereich

### **Fenster:**

EG-OG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
Kind OG: bodentief mit Brüstungsgeländer,  
mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. elektrisch betrieben,  
tlw. abschließbar  
  
DG:  
Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung  
von Velux, mit innenseitiger Beschattung

### **Innentüren:**

EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

### **Terrassentür:**

1-flügelige Dreh-Kipp-Tür,  
Rollläden in Kunststoff, elektrisch betrieben  
seitlich zwei feststehende Fensterelemente

### **Küchenausstattung:**

nicht in der Wertermittlung enthalten

### **Elektro-Installation:**

Anschluss an Versorgungsnetz  
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

### **Warmwasserbereitung:**

zentral über Gas-Blockheizkraftwerk

### **Art der Beheizung:**

Gas-Blockheizkraftwerk (freistehende Heizungsanlage außer-  
halb des Gebäudes für die gesamte Wohnanlage)

### **Heizkörper:**

EG + OG: Fußbodenheizung  
DG: Flachheizkörper mit Thermostatventilen

### **Bauzustand:**

Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.

### **Instandhaltungszustand:**

durchschnittlicher Instandhaltungszustand

## 4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Fertigarage mit Flachdach, mit nachträglich angebautem Abstellraum (in Eigenleistung) massiv gemauert, teilweise an das Hauptgebäude angebaut, auf der Hauswandseite hat der Anbau keine eigene Wand

Fassade:	Wärmedämmsystem mit Reibputz
Boden:	Fliesen
Wände:	Reibputz mit Anstrich
Decke:	Holzbalkendecke mit OSB-Platten und Bitumenschweißbahn
Fenster:	kleines Fenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Tür:	Stahltür
Tor:	Stahlschwingtor
Stromanschluss:	vorhanden

## 4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Kabelfernsehanschluss Telefonanschluss	
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal	
Stellplätze:	für 1 PKW, vor der Garage, befestigt mit Betonpflastersteinen  Dieser Stellplatz ist ein Bestandteil der Verkehrsfläche und darf lt. Notarvertrag 502/2014, Seite 13, Punkt X, Nr. 5. nicht zum Parken genutzt werden. Da die Parkfläche sich nicht unmittelbar in der Durchfahrtsfläche befindet, wird es offensichtlich von Gemeinschaft geduldet, dass vor der Garage geparkt wird.	
Befestigungen:	Zugang: Terrasse:  vor der Garage:	Bruchsteine Betonwerksteinplatten; mit massiv gemauerter Trennwand zum Nachbarn Betonpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, einseitig Koniferen	
Weitere Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gartenhaus in Holz-Blockbauweise, mit 2 Türen, Eindeckung mit Kunststoffschindeln</li><li>• Terrassenüberdachung in Aluminiumkonstruktion mit Doppelstegplatten</li><li>• Außenzapfstelle</li></ul> Das Flurstück 277 an dem ein 1/25 Miteigentumsanteil besteht ist unbebaut. Es handelt hier um eine Grünfläche.	
Einfriedungen:	Metallstabzaun mit Lamellen einseitig Koniferen	
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.	

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Bodenbelag der Terrasse: an den Stützen fehlen die Betonplattenbefestigungen.

leichte Risse zwischen Garage und Wohnhaus

Erdgeschoss:

Treppe zum Dachgeschoss:

leichte Risse im Übergangsbereich der Decke in der Wand zum Nachbarn

Rollläden insbesondere im Wohnen hängen leicht

Wohnzimmer im hinteren Bereich leichte Risse in der Decke, der Stoßbereich

Obergeschoss:

Treppenaufgang: leichter Riss in der Wand

### 5.2 Baulast

Geh- Fahrrecht: kein Werteinfluss

## 6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Bauteil 1</b>	<b>EG</b>	10,4	5,88	1	61,15
<b>REH</b>	<b>OG</b>	10,4	5,88	1	61,15
	<b>DG</b>	10,4	5,88	1	61,15
			BGF	Summe	183,46
<b>Bauteil 2</b>	Garage	9	2,98	1	26,82

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

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

**Wohnfläche insgesamt: 127,91 m<sup>2</sup>**



## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Zweifamilienhauses ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

**zum Stichtag 01.01.2023 = 270 €/m<sup>2</sup>**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	30 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	518,05 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe	308 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	210,05 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	270 €/m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%
<hr/>	
Auf- / Abschlag gesamt:	0% 0 €/m <sup>2</sup>
<hr/>	
Baulandwert, beitragsfrei somit:	270 €/m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wert des Baulandes, gerundet:	270 €/m <sup>2</sup>

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

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert	rd.
Bauland:	308	270,00 €	83.160,00 €	83.200 €
anteilige Gemeinschaftsflächen	210,05	27,00 €	5.671,35 €	5.700 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	88.831,35 €	88.900 €
<hr/>		<b>rd.</b>	<b>89.000 €</b>	

## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Gemeinschaftsflächen:**

Der Bodenwert der gemeinschaftlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen werden mit 10% des Bodenrichtwertes angesetzt.

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.



## 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

### Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten*  $\times$  *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrung(s)prozent(s)ätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.



### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“<sup>1</sup>

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

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

### **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.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

---

<sup>1</sup> ImmoWertV § 4 Abs. 3

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenendhaus	Fertiggarage mit Anbau
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	183,46 m²	26,82 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 07.07.2023 (2010 = 100)</b>	176,4	176,4
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	881,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.554,08 €/m² BGF	432,18 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	285.111,52 €	11.591,07 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	2.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	287.611,52 €	11.591,07 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	72 Jahre	52 Jahre
• prozentual	10,00 %	13,33 %
• Betrag	28.761,15 €	1.545,09 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	258.850,37 €	10.045,98 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	258.850,37 €	10.045,98 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>268.896,35 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b> <b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b> <b>288.896,35 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b> <b>83.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>372.096,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b> <b>1,13</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>420.468,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+</b> <b>2.700,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>423.168,88 €</b>
	<b>rd.</b> <b>423.000,00 €</b>

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

##### Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Reihenendhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,2	0,8	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	75,0 %	25,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Reihenendhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, ausg. DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	0,0	0,00
3	865,00	75,0	648,75
4	1.040,00	25,0	260,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,3			908,75

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 908,75 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,97

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 881,49 €/m² BGF  
rd. 881,00 €/m² BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Fertiggarage mit Anbau

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Fertigarage mit Anbau

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	---	------------------------------

	€/m² BGF	standardanteil [%]	€/m² BGF
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m² BGF  
rd. 245,00 €/m² BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Reihenendhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsstufen	2.500,00 €	
Summe	2.500,00 €	

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden, wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird gem. Grundstücksmarktbericht mit 1,0 angesetzt.



## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	8.000,00 €
Terrasse und Terrassenüberdachung	8.000,00 €
Befestigung anteilig /Einfriedigung/Gartenhaus	4.000,00 €
Summe	20.000,00 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 18 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienmarktes zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung des Wärmeversorgungscontractes wird der Sachwertfaktor mit einem Zuschlag mit 15% geschätzt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	2.700,00 €
• Bodenwert an anteiliger Verkehrsfläche/Gemeinschaftsgrundstücken	5.700,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-3.000,00 €
Summe	2.700,00 €

## **9.5 Vergleichswertermittlung**

### **9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

### **9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

#### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

#### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares

Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

### 9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Die Immobilienrichtwerte werden durch eine sachverständige Ableitung aus der Kaufpreissammlung gewonnen und durch einen Beschluss des Gutachterausschusses festgelegt, der sich auf einen bestimmten Stichtag bezieht. Neben einer lagebezogenen Darstellung werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle angegeben.

In Dortmund werden die Immobilienrichtwerte direkt aus den örtlichen Kaufpreisen abgeleitet, wobei ausschließlich Wiederverkäufe für die folgenden Teilmärkte berücksichtigt werden:

- Wohnungseigentum
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser

Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und keine Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nehmen. Der ermittelte Immobilienrichtwert für ein bestimmtes Gebiet bezieht sich entweder auf ein fiktives bebautes Grundstück oder auf Wohnungseigentum, einschließlich des (Miteigentums-)Anteils am Grund und Boden. Der Wert wird pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in Euro angegeben.

Sofern nicht im Ertrag berücksichtigt, werden Immobilienrichtwerte ohne Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte angegeben. Sie beziehen sich auf grundbuchlich unbelastete Grundstücke. Zusätzlich können weitere Faktoren bei der Wertermittlung eine Rolle spielen, wie besondere lokale und bauliche Gegebenheiten, der Zustand des Objekts, spezielle Einbauten, Erbbaurechte, Rückkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und andere.

Die Verwendung von Immobilienrichtwerten ist auf das Modell des jeweiligen Gutachterausschusses beschränkt. Daher sollten ausschließlich die Umrechnungstabellen des entsprechenden Gutachterausschusses für die Umrechnung von Kaufpreisen in Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten in Bewertungsgrundstücke verwendet werden.

#### 9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2490 €/m²		
Gemeinde	Lünen		
Immobilienrichtwertnummer	31017		
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	8 %
Baujahr	2000	2015	12 %
Wohnfläche	124 m²	128 m²	-2 %
Keller	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	gehoben	16 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	306 m²	308 m²	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		3.440 €/m²	

#### 9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$3.440 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 128,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 440.320 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 440.000 €

Marktanpassungsfaktor konjunkturelle Entwicklung 0,95

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 418.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen  
 Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Gartenhaus		1.000 €
Terrassenüberdachung		4.000 €
Garage	rd.	10.000 €
Baumängel und Bauschäden	-	3.000 €
Bodenwert an Gemeinschaftsflächen rd.		5.700 €

Der Vergleichswert ergibt somit 435.700 €  
**rd. 435.000 €**

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **423.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Immobilienrichtwert** beträgt rd. **435.000,- €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus (Einfamilienhaus) mit Fertiggarage bebaute Grundstück in

### **44532 Lünen, Jägerstraße 144**

Grundbuch von: Lünen  
Blatt: 17565  
Gemarkung: Altenderne  
Flur: 1  
Flurstück: 288,  
1/25 Anteil an 222, 269, 276, 277 und 268,  
1/14 Anteil an 223 und 273,  
1/17 Anteil an 203 und 275

zum Wertermittlungstichtag **07.07.2023** geschätzt mit rd.

**423.000,- €**

**in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro**

#### **Relative Werte**

relativer Bodenwert:	650,46 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	21,11 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.307,01 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>55,12</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>55,12</b>

## 10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

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

Die Grundstücke im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden. Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	Anteil	Verkehrswert
2/zu 1	1/25 an 222	31 m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup>	33 €
3/zu 1	1/25 an 269	1081 m <sup>2</sup>	43,24 m <sup>2</sup>	1.167 €
4/zu 1	1/25 an 276	96 m <sup>2</sup>	3,84 m <sup>2</sup>	104 €
5/zu 1	1/25 an 277	3579 m <sup>2</sup>	143,16 m <sup>2</sup>	3.864 €
6/zu 1	1/25 an 268	22 m <sup>2</sup>	0,88 m <sup>2</sup>	24 €
7/zu 1	1/14 an 223	154 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>	297 €
8/zu 1	1/14 an 273	22 m <sup>2</sup>	1,57 m <sup>2</sup>	42 €
9/zu 1	1/17 an 203	76 m <sup>2</sup>	4,47 m <sup>2</sup>	121 €
10/zu 1	1/17 an 275	11 m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup>	17 €
11	288	308 m <sup>2</sup>	308,00 m <sup>2</sup>	417.330 €
Summe			518,05 m <sup>2</sup>	423.000 €



## 11 Lasten und Beschränkungen

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

Lasten und Beschränkungen:

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	9, 10	Belastung des jeweils 1/17 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer des 8/17 Anteils und der weiteren 1/17 Anteile (Blätter 17549, 17560 bis 17568 – ausgenommen dieses Blatt –) : Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
2	9, 10	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 274, 193, 224 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567) und 201, 232 (Blatt 17568) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
3	3	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht sowie Recht zum Halten einer Straßenbeleuchtung) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 205 (Blatt 17577), 206 (Blatt 17578), 207 (Blatt 17579), 208 (Blatt 17580), 209 (Blatt 17581), 210 (Blatt 17582), 211 (Blatt 17583), 212 (Blatt 17584), 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17575), 221 (Blatt 17576), 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571), 217, 272 (Blatt 17572), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567), 201, 232 (Blatt 17568) und 202, 233 (Blatt 17569) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) und Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 04.08.2014. Eingetragen am 27.03.2015.		

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	3	<p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück: 237 (Blatt 17585), 238 (Blatt 17560), 239 (Blatt 17560), 240 (Blatt 17573), 241 (Blatt 17574), 242 (Blatt 17576), 243 (Blatt 17586), 244 (Blatt 17561), 245 (Blatt 17562), 246 (Blatt 17563), 247 (Blatt 17564), 248 (Blatt 17571), 249 (Blatt 17572), 250 (Blatt 17575), 251 (Blatt 17589), 253 (Blatt 17587), 254 (Blatt 17549), 255 (Blatt 17549), 256 (Blatt 17548), 257 (Blatt 17584), 258 (Blatt 17577), 259 (Blatt 17588), 260 (Blatt 17549), 261 (Blatt 17578), 262 (Blatt 17579), 263 (Blatt 17582), 264 (Blatt 17583), 265 (Blatt 17590), 266 (Blatt 17591) und 267 (Blatt 17592) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Einwirkungs- und Baubeschränkung) für Stadtwerke Lünen GmbH, Lünen, Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 08.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 7 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
7	4	<p>Liss</p> <p>Belastung des 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 04.08.2014. Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17595), 221 (Blatt 17576), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571) und 217, 272 (Blatt 17572) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 8 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
10	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 199, 229 (Blatt 17565) und Altenderne Flur 1 Flurstücke 199, 230 (Blatt 17566) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
11	7, 8	Belastung des jeweils 1/14 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/14 Anteile (Blätter 17560 bis 17566, 17570 bis 17576 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
12	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 gebuchten Grundstücken: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht sowie eine Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für die Stadtwerke Lünen GmbH, Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
13	7, 8	Auf den gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Lünen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenerkünde des Notars Dr. Thomas Schultz		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 9 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		aus Mönchengladbach vom 08.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
14	5, 6	Belastung des jeweils 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17564 - ausgenommen dieses Blatt): Die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
15	3, 4, 5, 6	Belastung des jeweils 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17564 - ausgenommen dieses Blatt): Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenerkünde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 08.12.2014 und vom 17.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		
16	<u>1</u> 11	Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 194, 227 (Blatt 17563) und 197, 228 (Blatt 17564) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.  Liss		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 10 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
17	3	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 234 (Blatt 17567), 235 (Blatt 17568), 237 (Blatt 17569), 238 (Blatt 17560), 239 (Blatt 17570), 240 (Blatt 17573), 241 (Blatt 17574), 242 (Blatt 17576), 243 (Blatt 17586), 244 (Blatt 17561), 245 (Blatt 17562), 246 (Blatt 17563), 247 (Blatt 17564), 248 (Blatt 17571), 249 (Blatt 17572), 250 (Blatt 17575), 251 (Blatt 17589), 253 (Blatt 17587), 254 (Blatt 17549), 255 (Blatt 17549), 256 (Blatt 17549), 257 (Blatt 17584), 258 (Blatt 17577), 259 (Blatt 17588), 260 (Blatt 17549), 261 (Blatt 17578), 262 (Blatt 17579), 263 (Blatt 17582), 264 (Blatt 17583), 265 (Blatt 17590), 266 (Blatt 17591), 267 (Blatt 17592), 291, 200 (Blatt 17567), 232, 201 (Blatt 17568), 233, 202 (Blatt 17569), 222 (je 1/25 Anteil in den Blättern 17560 bis 17584) und 223 (je 1/14 Anteil in den Blättern 17560 bis 17566 und 17570 bis 17576) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S. Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
18	7, 8	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstücken: Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstücke 214, 270 (Blatt 17570), 215, 216, 271 (Blatt 17571), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 203 und 275 (8/17 Anteil in Blatt 17549, je 1/17 Anteile in den Blättern 17560 bis 17566) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S. Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
19	2	Befreiung des 1/25 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/25 Anteile (Blätter 17560 bis 17584 - ausgenommen dieses Blatt): a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 11 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S. Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach) sowie Eigenurkunden des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 02.10.2014 und vom 08.12.2014. Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
20	11	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichem Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COPELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S. Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
21	7	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichem Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COPELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S. Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.		
		Liss		
22	2	Auf dem gesamten gemäß § 3 Abs. 4, 6 GBO gebuchten Grundstück: Bedingte Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten einer Wärmeversorgungsanlage einschließlich Wärmeleitungen und Nebenanlagen in Verbindung mit einem Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Altenderne Flur 1 Flurstück bzw. Flurstücke 205 (Blatt 17577), 206 (Blatt 17578), 207		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 12 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
23	1, 11	<p>(Blatt 17579), 208 (Blatt 17580), 209 (Blatt 17581), 210 (Blatt 17582), 211 (Blatt 17583), 212 (Blatt 17584), 217, 272 (Blatt 17572), 218 (Blatt 17573), 219 (Blatt 17574), 220 (Blatt 17575), 221 (Blatt 17576), 193, 224, 274 (Blatt 17560), 194, 225 (Blatt 17561), 195, 226 (Blatt 17562), 196, 227 (Blatt 17563), 197, 228 (Blatt 17564), 198, 229 (Blatt 17565), 199, 230 (Blatt 17566), 200, 231 (Blatt 17567), 201, 232 (Blatt 17568), 202, 233 (Blatt 17569), 214, 270 (Blatt 17570) und 215, 216, 271 (Blatt 17571) als Gesamtberechtigte gemäß § 429 BGB. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p> <p>Bedingte Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten einer Wärmeerzeugungsanlage nebst Wärmeleitungen und erforderlichen Zubehör in Verbindung mit einem Betretungsrecht und einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung sowie einem Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungsanlagen bzw. Bezug von Heizwärme von Dritten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altendörne Flur 1 Flurstück 222 (je 1/25 Anteil Blätter 17560 bis 17584). Bezug: Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 27.03.2015.</p> <p>Liss</p>		
24	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für a) Serap Bayram-Gedik geb. Bayram, geboren am 16.10.1982, b) Ekrem-Gedik, geboren am 02.10.1982, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 10.12.2014 (UR-Nr. 1886/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 3, eingetragen am 13.04.2015.</p> <p>Schulz</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 13 von 18

Amtsgericht Lünen		Grundbuch von Lünen	Blatt 17565	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
25	2	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Halten von Wärmeerzeugungsanlagen nebst erforderlichen Zubehör und in Verbindung damit ein Betretungs- und Befahrrecht sowie ein Verbot zum Halten anderer Wärmeerzeugungs- und Wärmetransportanlagen) für COFELY Deutschland GmbH, Köln. Bezug: Bewilligung in der Eigenurkunde des Notars Dr. Thomas Schultz aus Mönchengladbach vom 27.08.2015 und Bewilligung vom 01.04.2014 (UR-Nr. 502/2014 S, Notar Dr. Thomas Schultz, Mönchengladbach). Eingetragen am 22.09.2015.</p> <p>Liss</p>		
26	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 9/22). Eingetragen am 18.10.2022.</p> <p>Dada</p>		

Lünen Lünen 17565 - Letzte Änderung 18.10.2022 - Ausdruck vom 03.03.2023 - Seite 14 von 18



lfd.-Nr. 1-25, jeweilige betroffene Grundstück siehe oben im Grundbuchauszug

Bewertung:

Die o.g. Eintragung sind grundlegende Grunddienstbarkeiten, die für die dingliche Sicherung der Erschließung und der Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen des Bewertungsgrundstücks erforderlich sind. Der Werteinfluss der Eintragungen sind daher im erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert bereits berücksichtigt.

Der Wertnachteil für die o.g. Eintragungen wird daher **jeweils** angesetzt mit pauschal

**100 €**

**In Worten: einhundert Euro**

lfd.-Nr. 26, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2-11:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 18.10.2022

Bewertung:

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

**Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.**

**Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.**

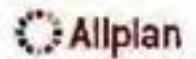
Lünen, den 07.07.2023

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

01219-13



## Wohnflächen

Projekt: **Haus Typ Vista L**

Ersteller: **Habib**

Datum / Zeit: **29.10.2012 / 13:39**

Hinweis: **Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!**

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
11	Saale	1	5.470*1.227	6,711
		2	4.340*4.187	18,064
		3	1.207*1.130	1,364
		Summe		26,139
Summe				127,921
Gesamtsumme				127,921



## 13.4 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



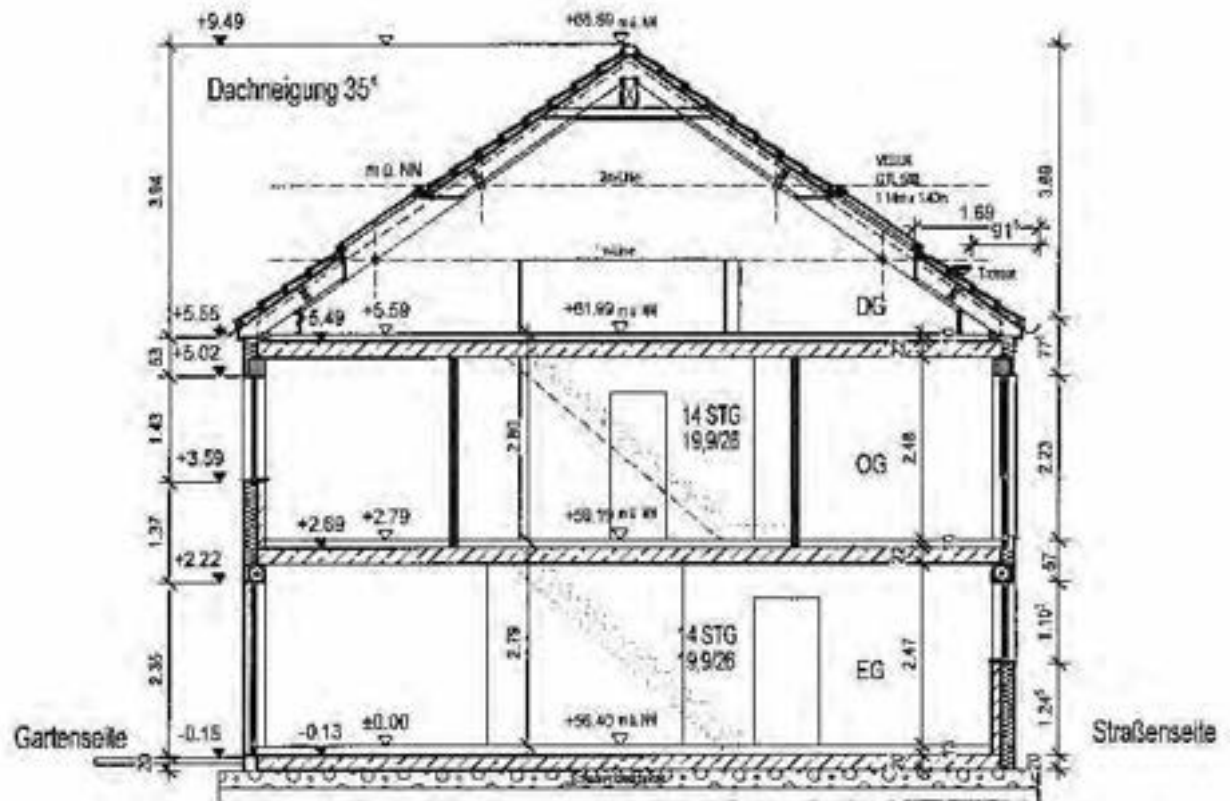


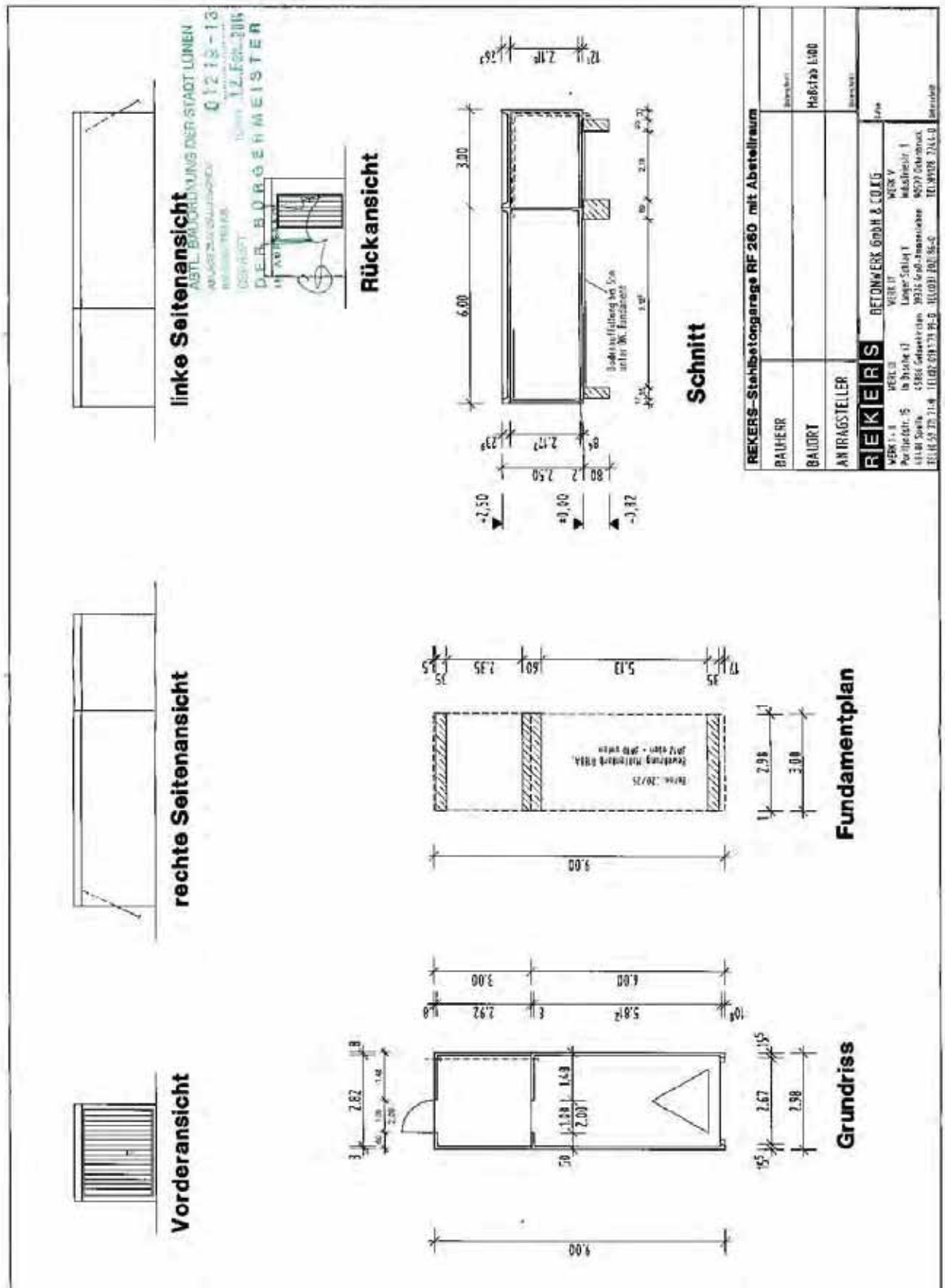
Information zur Abstellfläche gem. BaG NRW:

Information:

Die Entlastung der Flächen ist die Außenseite der









## 13.5 Fotos

### 13.5.1 Außenfotos



Nordostansicht



Südwestansicht



Garten