

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtterstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
www.immobiliengewertung-afsin.de



Datum: 24.07.2024

Gutachten-Nr.: 6258-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Hotel mit Restaurant und Garage
bebaute Grundstück in
59368 Werne, Stockumer Straße 8



Grundbuch von:	Werne
Blatt:	9036
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	250

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 011/23
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024

Verkehrswert (unbelastet): 964.000,- €

in Worten: neunhundertvierundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 113 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-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	12
2.3	Erschließung und Baugrund	12
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1	Grundbuch.....	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	16
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	18
3.4	Denkmalschutz	18
3.5	Bauleitplanung.....	18
4	Gebäudebeschreibung	20
4.1	Gebäude.....	20
4.1.1	Vorbemerkung.....	20
4.1.2	Energetischer Qualität	20
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	21
4.2	Raumeinteilung.....	23
4.3	Rohbau des Gebäudes.....	25
4.4	Innenausbau/Ausstattung	28
4.5	Beschreibung des Bauteils 4	36
4.6	Außenanlagen	36
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	37
5.2	Noch zu tätige Investitionen	37
5.3	Baulast	37
6	Veräußerbarkeit/Drittverwendung	39
7	Grundstückszubehör.....	39
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	40
9	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)	40
10	Verkehrswertermittlung.....	41
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	41
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	42
10.3	Bodenwertermittlung.....	44
10.4	Ertragswertermittlung.....	46
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	47
10.4.3	Ertragswertberechnung	50
10.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	51
10.5	Verkehrswert (unbelastet).....	55
11	Lasten und Beschränkungen	56
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	59
13	Anlagen	60
13.1	Lagepläne.....	60
13.2	Flurkarte	62
13.3	Auskünfte	63
13.3.1	Baulastauskunft	63
13.3.2	Altlastenauskunft	68
13.3.3	Auszug-Bebauungsplan.....	69
13.3.4	Anliegerbescheinigung	70

13.3.5	Wohnungsbindung.....	71
13.3.6	Bergbauauskunft	72
13.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II	77
13.4.1	UR 71/2020	77
13.4.2	UR 292/2020	85
13.4.3	UR 368/2020	89
13.5	Nutzflächen	93
13.6	Grundrisse /Schnitt	95
13.7	Fotos	100
13.7.1	Außenfotos	100
13.7.3	Kellergeschoss	103
13.7.4	Kellergeschoss-Wellnessbereich	105
13.7.5	Kellergeschoss: Gäste-WCs des Restaurants/ Wellness	106
13.7.6	Erdgeschoss.....	107
13.7.7	Treppenhaus-Ostrakt.....	110
13.7.8	Hotelzimmer (nur beispielhaft) im 1.OG.....	111
13.7.10	Hotelzimmer (nur beispielhaft) im DG	112
13.7.12	Seminar / Gesellschaftsraum / Aufenthalt-Ausstellung.....	113

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 011/23
Auftrag vom:	01.12.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	4-Sterne-Hotel mit Anbauten und Garage (ehem. Time4U)
Derzeitige Nutzung:	4-Sterne-Hotel mit 9 Doppelzimmer und 7 Einzelzimmer, Restaurant und Seminarraum, sowie Wellnessbereich
Vermietungsverhältnis:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024
Qualitätsstichtag:	22.05.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 10.01.2024 und 22.05.2024 Teilnehmer: E. Afsin, B.A. Real Estate (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Spitzbodens im Bauteil 1 und 3 konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten 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 Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2023
- Eintragungsbewilligung UR 71/2020, UR 292/2020 und UR 368/2020
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Werne
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Werne
- Baulastenauskunft der Stadt Werne
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Werne 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 Werne zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 08.01.2024
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Werne
- Auskunft der Stadt Werne zum Denkmalschutz
- Gewerbemietspiegel 2023 IHK Dortmund
- Geoport- IS 24 Gewerbemieten
- BBG Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2019
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Werne
Ortsteil:	Mitte

Die Stadt Werne gehört zum Kreis Unna, hat rd. 26.600 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und liegt am Nordrand des Ruhrgebietes. Werne ist über die B 54, B 233 und die Autobahn Köln- Osnabrück- Bremen (Abfahrt Hamm / Werne und Bockum- Hövel / Werne) zu erreichen. Sie ist Bahnstation an der Strecke Dortmund- Münster. Werne hat Realschule, Gymnasien, Kreisberufsschule mit Fachoberschule, Volkshochschule, Familienbildungsstätte, Sonderschule für Lernbehinderte, Elektrizitätswerk, Spiritus- und Hefefabriken und weitere mittlere Industriebetriebe. Werne ist Einkaufsstadt für den nördlich vorgelagerten Teil des Münsterlandes.

Die Stadt Werne gliedert sich in die Kernstadt Werne und mehrere Ortsteile nebst kleineren Bauernschaften. Die größten Ortsteile sind Stockum und Evenkamp, der einwohnerstärkste Ortsteil (bedingt durch die ehemalige Zeche Werne) im Osten der Stadt, Richtung Hamm, der von der eigentlichen Stadt Werne kaum zu trennen ist. Nördlich von Stockum gelangt man in das Dorf Horst. Von dort weiter Richtung Herbern liegt die Bauernschaft Wessel. Diese drei Ortsteile bildeten bis 1974 die ehemalige Gemeinde Stockum. Nördlich der Stadt Werne liegen die Bauernschaften Holthausen und Schmintrup (Richtung Herbern). Im Westen (Richtung Selm und Lünen) befinden sich Ehringhausen, Varnhövel, Lenklar und Langern.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Dortmund in einer Entfernung von etwa 25 km und Münster, circa 40 km entfernt. Die Stadt Lünen befindet sich in ca. 15 km Entfernung.

Straßen

Werne ist mit den beiden Autobahnanschlüssen 80 (Hamm-Bockum/Werne), in deren Nähe der Autohof Werne liegt, und 81 (Hamm/Bergkamen in Hamm-Sandbochum) der BAB 1 (Puttgarden - Saarbrücken) an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Neben der Nord-Süd-Verbindung über die BAB 1 ermöglicht die Nähe zum Kamener Kreuz ebenfalls eine schnelle Ost-West-Verbindung über die BAB 2 (Oberhausen - Berlin).

Durch Werne führen die folgenden Bundes- (B) und Landesstraßen (L):

- Die B 54 beginnt an der niederländischen Grenze bei Gronau und verläuft über Münster und den Ascheberger

Ortsteil Herbern nach Werne und dann weiter über Lünen, Dortmund und Siegen nach Wiesbaden.

- Die B 233 beginnt in Werne und führt in südliche Richtung über Bergkamen, Kamen und Unna nach Iserlohn.
- Die L 507 beginnt in Selm-Beifang an der B 236 und führt über Werne bis in den Hammer Norden. Sie endet dort an der B 63.
- Die L 518 beginnt in der Werner Bauerschaft Holthausen und führt über das Dorf Horst nach Hamm-Bockum-Hövel. Später soll sie von Holthausen aus nach Südwesten weitergebaut werden und an der B 54 enden. Momentan sind bereits zwei Teilstücke der geplanten Umgehungsstraße (L 518n) fertiggestellt. Zum Zwecke des Lückenschlusses ist die Stadtverwaltung derzeit bemüht, die Finanzierungskosten über private Spenden vorzufinanzieren. Damit würde der Stadtkern von Werne vom Durchgangsverkehr entlastet.
- Die L 810 beginnt in der Lüdinghausener Bauerschaft Ermen an der L 835. Sie führt über Nord- und Südkirchen nur für wenige hundert Meter über das Werner Stadtgebiet, um über Cappenberg schließlich in Lünen-Nord an der B 236 zu enden.
- Die L 844 beginnt in Nottuln an der A 43. Über Ascheberg und dessen Ortsteil Herbern führt die Straße zur Werner Bauerschaft Horst. Auch ein kurzes Verbindungsstück im Hammer Ortsteil Bockum-Hövel von der L 518 zur L 507 firmiert als L 844.

Bahn

Der im Jahr 2005 renovierte historische Bahnhof mit Anschluss an die Strecke Münster – Lünen – Dortmund sichert die Erreichbarkeit der Eisenbahnknotenpunkte Dortmund und Münster in jeweils circa einer halben Stunde. Der Anschluss an den Eisenbahnknoten Hamm ist durch die Buslinien S 10 (Schnellbuslinie) und R 14 gesichert. Dadurch ist Werne ebenfalls gut an das deutsche Fernverkehrsnetz angebunden. Bis 1985 gab es noch den Haltepunkt Werne Ost der Werne-Bockum-Höveler Eisenbahn. Er lag in der Nähe der Zeche Werne 1/2. Dort verkehrte ein Güterzug mit Personenbeförderung. Das bedeutet, dass an einen Güterzug ein kleiner Personenwagen angehängt wurde. Der Zug fuhr regelmäßig nach Bockum-Hövel mit dem einzigen Unterwegshalt in Stockum. Pläne für eine regionale S-Bahn, welche die Trasse nutzen soll, liegen nur im *Masterplan Verkehr* der Stadt Hamm vor.

Bus

Die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ist durch die verschiedenen Schnell- (S 10 nach Hamm und Lünen und S 80 über Bergkamen und Kamen nach Unna) und Regionalbuslinien gegeben. Das Herzstück der Busverbindungen ist der 2004 neu erbaute Busbahnhof. Dort treffen sich die meisten der Werne kreuzenden Linien.

Über den circa 20 km entfernten Flughafen Dortmund sowie den circa 60 km entfernten Flughafen Münster/Osnabrück bei

Greven können auch weiter entfernte Ziele zügig erreicht werden.

Zu Wasser ist die Stadt Werne nur indirekt über den Datteln-Hamm-Kanal zu erreichen. Im Hammer Stadtteil Sandbochum (südlich von Stockum) wurde in der 1990er Jahren ein Hafenbecken in den Kanal gebaut. Über den Kanal gelangen Güter (vorwiegend Kohle) zum Gerstein-Kraftwerk in Stockum. Die Lippe ist nicht schiffbar.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage der Stadt Werne, östlich des Stadtzentrums, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage, auf der Südseite der Stockumer Straße. Zufahrten zu den Stellplätzen des Hotels erfolgt über die Sim-Jü Straße von Süden. Die nähere Umgebung auf der Stockumer Straße ist durch gemischt genutzte Bebauung geprägt. Die Stockumer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße. Die Grundstücke besitzen Vorgärten und rückseitig gelegene Gärten.

In der näheren Umgebung bzw. Stadtzentrum sind folgende Konkurrenzhotels vorhanden:

- Hotel zum Kloster
- Baumhove Hotel-Restaurant Am Markt
- Hotel Ickhorn
- Stadthotel Im Kolpinghaus
- Hotel am Solebad

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Werne:	500 m
Bushaltestelle:	gegenüber dem Objekt
Hauptbahnhof:	1,7 km
Autobahnauffahrt: A 1	5 km
Flughafen Dortmund:	23 km
Kindergarten:	400 m
Grundschule:	1 km
Sekundarschule:	750 m
Gymnasium:	2 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 500 m entfernten Stadtkern von Werne vorhanden. Die Fußgängerzone ist fußläufig erreichbar.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen oder Bergkamen abgedeckt.

Geschäftslage:

Es handelt sich um eine gute Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel / Soziale Lage: Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Werne 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	29.721	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,6	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-6,1	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,0	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	13,4	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-5,4	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	62,3	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	54,6	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	7,7	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	12,2	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-19,7	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	3,1	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	9,9	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	46,2	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	49,1	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,6	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,2	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,7	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,3	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,4	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,1	6,7	6,2

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, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Werne 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	29.721	393.934	17.912.134
Einpersonenhaushalte (%)	30,8	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	32,6	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	46,7	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	56,4	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	57.902	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	41,1	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	36,1	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	22,8	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	8,1	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	k.A.	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	7,1	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	13,6	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	11,5	16,1	15,5
Altersarmut (%)	2,2	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	7,6	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	6,8	10,7	10,1

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. :	31 m
mittlere Tiefe, ca. :	32 m
mittlere Breite, ca. :	36 m
Grundstücksgröße:	1.133 m ²
Form:	Eckgrundstück (Stockumer Str./Geh- und Radweg); fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

Maßnahmen, die den Regelungen zur Straßenbaubeitragspflicht nach §§ 8, 8a KAG NW unterliegen könnten, sind nicht in Planung.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Stockumer Straße: Haupterschließungsstraße
Straße Sim-Jü: Anliegerstraße (Sackgasse)

Straßenausbau: Die Stockumer Straße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit befestigten Gehwegen, beidseitig mit Parkbuchten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger/Durchgangsverkehr.

Die Straße Sim-Jü ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

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.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Werne, verliehen auf Steinkohle 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 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes Maß abgeklungen.

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 zu dem Objekt liegen uns 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 01.12.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Werne-Stadt
Blatt:	9036
lfd. Nr. 1:	Gemarkung: Wer-Stadt
	Flur: 33
	Flurstück: 250
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Stockumer Straße 8
	Größe: 1.133 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Kanalrecht, Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (Blatt 225 BV Nr. 6.) Bezug: Bewilligung vom 02.04.2020 (UR Nr. 71/2020, Notar Michael Helbig, Unna). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 17.12.2020.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Befristete Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Heizwärme, Warmwasser und Strom) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flurstück 251. Bezug: Bewilligungen vom 02.04.2020, 14.12.2020 (UR-Nr. 71/2020 und UR-Nr. 368/2020, Notar Michael Helbig, Unna) Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 17.12.2020.

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 23 K 11/23), eingetragen am: 11.07.2023.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsverwaltungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 23 L 2/23), eingetragen am: 11.07.2023.

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 Werteeinfluss 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 dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis folgende Baulast eingetragen ist:

Baulastenblatt Nr. XXIII-0022/2004: -Zulasten-

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers auf ihrem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht zu dem Flurstück 251 und 252 (vorher 249) zu übernehmen. Eingetragen am 23.05.2005



Bewertung:

Die Nutzungseinschränkung ist als vertretbar einzustufen, da es sich bei der belasteten Fläche um die eigene Zufahrtsstraße zu den auf dem Nachbargrundstück gelegenen Stellplätze führt, die wiederum zugunsten des Flurstücks 250 durch Baulasten gesichert sind. Die Nutzungseinschränkung wird daher pauschal geschätzt mit 1.000 €.

Der Wertnachteil der Baulast wird angesetzt mit

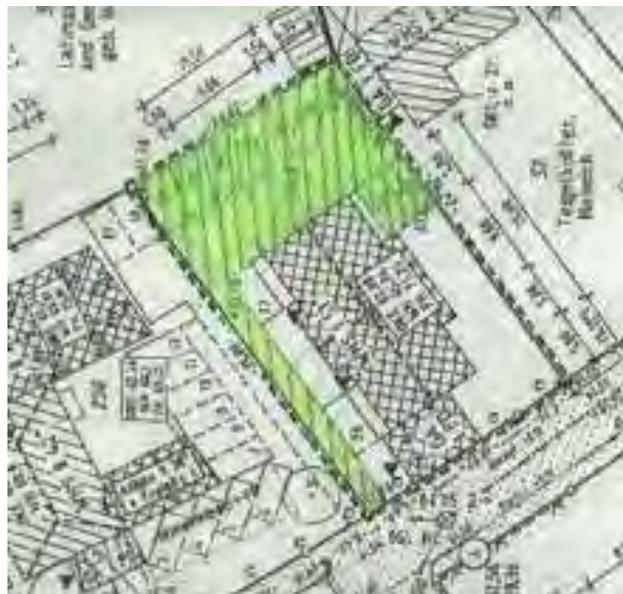
1.000 €

In Worten: eintausend Euro

Baulastenblatt Nr. XXIII-0016/2004- Flurstück 251, 252:
-Zugunsten .

Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks gestatten den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des Grundstücks Werne, Stockumer Straße 8 (Gemarkung Werne-Stadt, Flur 33, Flurstück 250) 8 notwendige Stellplätze i. S. von § 51 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu benutzen und instand zu halten.

Die belastete Fläche einschließlich der notwendigen Zu- und Abfahrt ist grün schraffiert angelegt. Sie ist von jeglicher Bebauung, die eine Nutzung der Stellplätze in irgendeiner Weise behindern könnte, freizuhalten. eingetragen am 27.04.2002.



Bewertung:

Die Baulastfläche befindet sich aufgrund einer nachträglichen Teilung des Grundstücks komplett auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 252. Die Nutzungsvorteil ist als erheblich einzustufen. Die gesamte Fläche kann durch den Eigentümer des Grundstücks nicht mehr für andere Zwecke, wie z.B. Garten genutzt werden. Durch die Baulast wurden die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für das Hotel öffentlich-rechtlich gesichert. Der Nutzungsvorteil ist als erheblich einzustufen, da insgesamt

8 Stellplätze, inklusive der Zufahrten, auf einem Nachbargrundstück mit einer Fläche von ca. 290 m² durch diese Baulast gesichert.

Die Stellplatznutzung ist zusätzlich durch eine Grunddienstbarkeit dinglich in Abt. II des belasteten Grundstücks (Flurstück 252) gesichert. Allerdings entspricht die Fläche in der Grunddienstbarkeit nicht der gleichen Fläche wie in der Baulast. Es ist dort eine Fläche für 6 Stellplätze dinglich gesichert.

Der Wertvorteil beträgt somit:
 $290 \text{ m}^2 \times 252 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 36.540 \text{ €}$, rd. 36.500€.

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

36.500 €

In Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert 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. Es sind im Gebäude zudem keine Wohnungen enthalten.

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 Werne mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 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.

4.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Hotelgebäude mit Restaurant mit insgesamt 16 Zimmern (insgesamt 25 Betten).
9 Doppelzimmer und 7 Einzelzimmer.

Bauteil 1:	Hauptgebäude (ehem. Wohnung mit Praxis), mit ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	Anbau an Bauteil 1, (Erweiterung Küche, Ausstellung) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 3:	Anbau an Bauteil 1, (Erweiterung Restaurant und Hotelzimmer) mit ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 4:	Massivgarage
Nutzungsart:	gewerblich genutzt: Hotel mit 16 Zimmer, Restaurant, Wellnessbereich und Seminarraum (9 Doppelzimmer, 7 Einzelzimmer)
Modernisierung:	Bauteil 1: 2004/2005 Kernsanierung im Zuge des Umbaus zu Restaurant und Hotel
Baugenehmigungen:	Baugenehmigung Nr. 683-03, Nachtrag 29/04 Umbau der Praxis mit Wohnung zu Restaurant mit Fremdenzimmer

Baugenehmigung Nr. 185-04
Neubau-Erweiterung Restaurant mit Hotel
1. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 537-04
2. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 368-05

Bauteil:		1	2	3	4
Baujahr:	ca.	1958	2005	2005	1958
fiktives Baujahre aufgrund Kernsanierung		2000			
Alter:	ca.	24 Jahre	19 Jahre	19 Jahre	66 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	16 Jahre	21 Jahre	21 Jahre	20 Jahre
gewichtete wirtschaftlich Restnutzungsdauer:		20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Umbau des ehem. Wohnhauses mit Praxis zu einem Hotelbetrieb mit Restaurant, Kernsanierung des Bauteils 1

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere bis gehobene Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Personenaufzug in Bauteil 3, KG bis DG
(Marke Cibes-Hissen A5000)

Alarmanlage

Klimaanlage im Besprechungsraum (Splitgerät)

Brandmelder bzw. Rauchmelder

Restaurant: Rauchabzug in der Decke, elektrisch betrieben

Hebeanlage im Kellergeschoss

Gartenbrunnen (Pumpe befindet sich im Keller)

4.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1 - 3

Keller:

- Flur
- Abstellraum
- Waschen/Trocknen
- Heizung
- Elektro/Anschlussraum
- Zwischenflur
- WC
- WC
- Kühlraum 1
- Kühlraum 2
- Personalraum
- Vorrat Wein/Getränke
- Treppenhausflur
- Damen WC
- Herren WC
- Flur
- Wellness mit zwei Saunakabinen und Umkleide
- Dusche 1
- Dusche 2
- Wellness/Behandlung

Erdgeschoss:

- Windfang
- Rezeption
- Beh.-WC
- Schankraum
- Café/Schankraum
- Flur
- Küche
- Flur mit Aufzug
- Restaurant

Zimmer 18

(nur von außen zugänglich)- in Bauakte als Apartment bezeichnet-

- Eingangsflur
- Dusche
- WC
- Doppelzimmer

1. Obergeschoss:

- Zimmer Nr. 11
- Zimmer Nr. 12
- Flur
- Aufenthalt/Ausstellung
- Damen WC
- Herren WC
- Seminarraum
- Gesellschaftszimmer

- Flur mit Aufzug
- Zimmer Nr. 13
- Zimmer Nr. 14
- Zimmer Nr. 15
- Zimmer Nr. 16
- Zimmer Nr. 17

Dachgeschoss:

- Zimmer Nr. 21
- Zimmer Nr. 22
- Flur
- Zimmer Nr. 23
- Zimmer Nr. 24
- Flur mit Aufzug
- Zimmer Nr. 25
- Zimmer Nr. 26
- Zimmer Nr. 27
- Zimmer Nr. 28

Grundrissgestaltung:

Hotelzimmer: zweckmäßig, jedoch entsprechen die Du/WCs nicht den DIN-Anforderungen für Barrierefreiheit.

Restaurantbetrieb: ungünstige Anordnung der Lage der Küche und Restaurant. Die Entfernung zwischen den beiden Räumen ist zu groß.

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 - 3

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk Bauteil 3: Stahlbetonwand
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk Bauteil 2-3: ab OG – Holzfachwerk mit Klinkerausmauerung, außer Treppenhaus
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke Bauteil 3: Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke, Bauteil 3: Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Walmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	

Fassade:	Klinker, Sockelbereich: Naturstein BT 2 + 3: Klinker mit Hinterlüftung, tlw. Fachwerkoptik,
Außentreppen:	Eingangstreppen: Natursteintreppen, jeweils 3 bis 6-stufig
	Rampe: befestigt mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen
	Kellertreppe: Stahlbeton, Brüstungsmauerwerk in Naturstein
Innentreppen:	KG: BT 1: Holztreppe mit Holzhandlauf
	BT 3: Stahlbetontreppe mit Granit-Oberbelag mit Edelstahlhandlauf mit Sicherheits-Glasfüllung
	EG - OG: BT 1: Stahlbetontreppe mit Juramarmor-Belag, mit schmiedeeisernem Handlauf mit Kunststoffüberzug
	EG – OG: BT 3: Stahlbetontreppe mit Granit-Oberbelag mit Edelstahlhandlauf mit Sicherheits-Glasfüllung
	DG: BT 1 + BT 3: Holztreppe mit Trittstufen, aufgelagert auf Metallkonstruktion in der Wand, mit Holzhandlauf: Brüstung zur Treppe: Holzfachwerk-Konstruktion (BT 1)
	SB: BT 3: Holzfaltleiter
Treppenhaus:	Deckenbelag: Putz mit Anstrich Wandbelag: Raufasertapete Bodenbelag: Granitfliesen
Eingangstüren:	BT 1: 1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit echten Sprossen, mit Zylinder-Einsteckschloss
	Tür zum Zimmer 18: 1-flg. Kunststoffkonstruktion, mit Zylindereinsteckschloss, mit Edelstahlgriff
	BT 3: 1-flg. Aluminiumkonstruktion, selbstschließend, voll verglast, mit

Isolierverglasung, seitlich feststehendes Fensterelement

Notausgangstür im KG; 1-flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast

Besondere Bauteile: Eingangstreppen
Kelleraußentreppe
Balkon
Dachgauben
Rampe zum Hauseingang
Hochterrasse

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Bauteil 1 - 3

Kellergeschoss:

Wellnessbehandlung

Bodenbelag: durchgehend Fliesen, tlw. mit Led-Beleuchtung
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich

Duschen, bodengleich:

Bodenbelag: Mosaikfliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: LED-Leuchten
Ausstattung: Regendusche, Duschrinne

Saunen: Saunakabine 1 mit elektrischen Ofen, halbkreisförmig
Saunakabine 2 (Infrarotkabine)

Einrichtung: LED-Fernseher, Tische, Marmorkugelwasserspielelement
Marmorkugel-Wasserspiel, elektrisch

WC-Damen, WC-Herren

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: glatter Putz mit Anstrich

Ausstattung: 2 Waschbecken mit Halbsäule
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
tlw. gefliest mit oberer Granitabdeckung
in einem separaten Raum
Herren-WC: 2 Urinale, Bodeneinlauf vorhanden

Flure, Durchgangsraum zum Altbau

Bodenbelag: Fliesen, unterschiedliche Sorten

Wellness

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: abgehangen mit integrierten LED-Leuchten in Gipskarton
Ausstattung: Waschbecken

Waschen/Trocknen

Bodenbelag: alte Fliesen
Wandbelag: Putz mit Anstrich
Decke: Putz mit Anstrich

Sonstiges: Industrie Waschmaschine und Trockner auf Sockel aufgesetzt

Flure

Bodenbelag:	Fliesen, diagonal verlegte Keramikfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Decke:	Putz mit Anstrich

Mitarbeiterraum, Durchgangsraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Decke:	Putz mit Anstrich

Durchgangsraum vom Treppenhausflur im Altbau

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, unterschiedliche Sorten
Deckenbelag:	abgehängen mit Gipskartondecke

2 Dusche/WC-Räume - im Sanierungszustand -

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,40 m hoch Fliesen
Ausstattung:	Waschbecken und WC fehlt beim Raum Duschtasse in motorische Zwangsentlüftung
Sonstiges:	beide Räume ohne Fenster

Heizungs- und Serverraum

Bodenbelag:	Keramikfliesen
Wandbelag:	Sichtmauerwerk
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Heizungsanlagen:	Blockheizkraftwerk Gaszentralheizung Zwei 750 Liter Warmwasserspeicher

Anmerkung: Die Anlagen versorgen auch die Gebäude auf den Nachbargrundstücken Flurstück 251 und 252 (Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus)

Erdgeschoss:

Restaurant

Bodenbelag:	breite Holzdielen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Sonstiges:	Im Restaurant befinden sich noch die komplette Einrichtung wie Tische, Stühle, ein hochwertiges Klavier, diverse Schränke, zusätzlich in Kartons eingepackte PCs mit Monitor und eine hochwertige Lavazza-Kaffeemaschine

Treppenhausflur

Bodenbelag:	Granitbelag
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Schankraum, Café

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Rollanstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich, teilweise Stuckarbeiten teilweise Holzverkleidung
Sonstiges:	Thekenanlage in mit Holzablage, mit hochwertigen Geräten wie Kühlschränke, Ausziehfächer, hochwertige Kaffeemaschinen und Zubehör der Theke

Küche, Durchgangsraum

Bodenbelag:	rutschfeste Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, Küche: raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Küche: hochwertige Kücheneinrichtungen mit einer großen Abzugshaube, alles in Edelstahl ausführung, Geschirrspülgerät, Backofen, Kühlschränke, gesamtes Geschirr usw.

Rezeption, Eingangsflur

Bodenbelag:	Fliesen, tlw. Juramarmor-Belag
Wandbelag:	Tapete/Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	ca. 2,10 m Fliesen, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken auf Natursteinablage Papierhandtuchhalter, Seifenspender

Zimmer 18 (nur von außen zugänglich)

Dieser Raum ist in den Bauakten als Apartment bezeichnet.

Raum:	
Bodenbelag:	Vinylaminat, geklebt
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängen mit Gipskarton mit LED-Leuchten
Dusche:	
Bodenbelag:	Mosaikfliesen
Wandbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	abgehängte Decke mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken auf Granitablage aufgesetzt Dusche, bodengleich, mit Glaswand Papierhandtuchhalter, Seifenspender, Haartrockner, Kosmetikspiegel
WC:	
Bodenbelag:	Mosaikfliesen
Wandbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	abgehängen mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit wandhängendem Unterschrank

Obergeschoss:

Hotelzimmer:

Die Hotelzimmer werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst:

Eingangstür:	hochwertige schallgedämmte Holztür mit guter Aufhängung mit Futter und Bekleidung, kartengesteuertes Schloss
Bodenbelag:	Holzstabparkett
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, tlw. Rollanstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Einrichtung:	Doppelbett bzw. Einzelbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 1 Sessel, 1 bzw. 2 Nachtkommoden mit Beleuchtung, 1 LED-Fernseher, 1 Kaffeemaschine, 1 Wasserkocher, Telefonanlage, Steckdosen mit USB-Anschluss
Dusche/WC	
Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, im Bereich WC, Dusche, Waschbecken: Fliesen, tlw. raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Waschbecken auf einer Granitablage aufgesetzt wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Dusche mit Duschtasse, in eine Nische eingebaut mit Glastür Handtuchheizkörper Papierhandtuchhalter, Seifenspender, Haartrockner, tlw. Kosmetikspiegel
Tür:	Nurglastür mit Metallrahmen
Flur	
Bodenbelag:	Fliesen mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmelder
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Flur/Treppenhausflur	
Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Bibliothek	
Bodenbelag:	Holzparkett
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Sessel, 1 LED-Fernseher und 1 Bücherregal

WC-Damen, WC-Herren

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	kleines Waschbecken Herren-WC: zusätzlich wandhängendes Urinal mit Wandeinbauspülkasten wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten

Seminarraum

Bodenbelag:	Holzparkett
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Besprechungstische Stühle, zwei Bücherregale, Flipchart auf Rädern

Gesellschaftszimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzkonstruktion, Fachwerkkonstruktion offen bis zum First
Ausstattung:	Besprechungstische Stühle, Leinwand, Flipchart auf Rädern, Pinwand, Flipchart, Beistelltisch

Dachgeschoss:

Hotelzimmer

Die Hotelzimmer werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Eingangstür:	hochwertige schallgedämmte Holztür mit guter Aufhängung mit Futter und Bekleidung, kartengesteuertes Schloss
Bodenbelag:	Holzstabparkett
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, tlw. Rollanstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Einrichtung:	Doppelbett bzw. Einzelbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 1 Sessel, 1 bzw. 2 Nachtkommoden mit Beleuchtung, 1 LED-Fernseher, 1 Kaffeemaschine, 1 Wasserkocher, Telefonanlage, Steckdosen mit USB-Anschluss
Dusche/WC:	
Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, im Bereich WC, Dusche, Waschbecken: Fliesen, tlw. raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Waschbecken auf einer Granitablage aufgesetzt wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Dusche mit Duschtasse, in eine Nische eingebaut mit Glastür tlw. Einbaubadewanne, Zimmer Nr. 28 mit Whirlpool Handtuchheizkörper
Tür:	Nurglastür mit Metallrahmen
Flure	
Bodenbelag:	Fliesen, Altbau: Holzparkett
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Fenster:	KG: tlw. Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Fensterbänke im Marmor tlw. von außen Einbruchschutz aus Metallstäben, tlw. Stahlfenster mit Einfachverglasung tlw. Holzkonstruktion mit Einfachverglasung EG-DG: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, tlw. unten mit feststehender Verglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. elektrisch betrieben, BT 1: OG tlw. mit Klappläden Fensterbänke in Granit

Innentüren:	KG: Holztüren mit Metallzarge EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung Hotelzimmer: Elektronische Schließsystem mit Kartenleser (Zimmerkarte) Besprechungszimmer: 2-flg. Aluminiumkonstruktion mit innenliegenden Sprossen Dusche/WC: Glastüren mit Metallzarge Brandschutztüren zum Treppenhaus und Übergangsflore Zwischen Altbau und Anbau, tlw. mit Feststellanlage, tlw. mit Sichtluke
Balkontür: Balkon:	2-flg. Holztür mit innenliegenden Sprossen Tragkonstruktion: Stahlbeton Belag: Beschichtung Brüstungsgeländer: schmiedeeiserne Metallkonstruktion
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Fa. Wolf) mit zwei großen Warmwasserspeichern, jeweils 750 l Gasbefeuerte Blockheizkraftwerk: Marke Senertec (Beim Heizung wird Strom produziert)
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen Wellnessbereich: Fußbodenheizung
Be- und Lüftungsanlage:	Restaurant
Abzugsanlage:	Küche, Abluftrohr bis über Dach geführt, schallgedämmt
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Gemeinschaftsraum: Kaminofen Hebeanlage im KG Zwei Kühlzellen im KG (BT 2)
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand Hotelzimmer ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 4

Massiv gemauerte Garage mit Walmdach,

Tor:	Stahlschwingtor
Eindeckung:	Tondachpfannen
Fassade:	Klinker
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Stahlbeton mit Putz
Belichtung:	2-flg. Holzkonstruktion, von außen Einbruchschutz in Metall
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden

4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: auf dem Bewertungsgrundstück:
17 PKW und behinderten- Stellplatz
und auf dem Nachbargrundstück: Flurstück 252 für 8 PKW

Befestigungen: Zugang, Zufahrt:
Stellplätze: wasserdurchlässige Betonpflastersteine
Hochterrasse: Holzdielen, mit Brüstungsgeländer in
Holzkonstruktion mit Metallkonstruktion
Innenhof: Natursteinplatten

Weitere Außenanlagen: Fahnenmast
Außenkamera, Außenbeleuchtung an der Fassade, Außenlaut-
sprecher
Fettabscheider hinter der Garage
Regenwasserzisterne vor der Garage

Einfriedungen: Metalltor, Kunststofflamellenzaun,
tlw. Natursteinmauerwerk, ca. 1 m hoch,
mit Beleuchtung auf der Mauer
Innenhof: Fachwerkmauer, ca. 2 m hoch

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.

BT 1-2:

Kellergeschoss:

Wellnessraum:

Tlw. Feuchtigkeitsschäden am Sockelbereich der Wände, tlw. im Bereich unter dem Kellerfenster (Fenster neben der Infrarotkabine), Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Glastür der Duschräume zum Flur

Treppenhausflur: Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich

Waschküche:

starke Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand, tlw. auch Innenwand, straßenseitig

Innenhof-Mauer mit leichten Ausblühungen

Bauteil 4:

Garagentor verzogen, lässt sich nicht schließen

5.2 Noch zu tätige Investitionen

Kellergeschoss:

Du/WC: eine Türzarge, Waschbecken und WC-Topf einbauen

5.3 Baulast

Baulastenblatt Nr. XXIII-0022/2004:

-Zulasten-

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers auf ihrem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht zu dem Flurstück 251 und 252 (vorher 249) zu übernehmen. Eingetragen am 23.05.2005

Der Wertnachteil der Baulast wird angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend Euro

Baulastenblatt Nr. XXIII-0016/2004- Flurstück 251, 252:
-Zugunsten-

Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks gestatten den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des Grundstücks Werne, Stockumer Straße 8 (Gemarkung Werne-Stadt, Flur 33, Flurstück 250) 8 notwendige Stellplätze i. S. von § 51 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu benutzen und instand zu halten.

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

36.500 €

In Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert Euro

6 Veräußerbarkeit/Drittverwendung

Die Veräußerbarkeit des Hotels wird aufgrund seiner guten Lage, hochwertigen Ausstattung und der Anzahl der Zimmer als gegeben betrachtet. Das Hotel verfügt über insgesamt 18 Zimmer, darunter 9 Doppelzimmer und 7 Einzelzimmer. Es befindet sich nahe zum Stadtzentrum, und bietet eine gute Anbindung an die Autobahn A1, wodurch eine hervorragende Verbindung zur Großstadt Dortmund vorhanden ist.

Eine Drittverwendung des Hotels ist aufgrund des Gebäudekonzeptes für diverse andere Nutzungen gegeben. In Frage kommt eine Folgenutzung z.B. als:

- Büros
- Praxiseinheiten
- Seniorensitz
- Kombinierte Nutzung (Büro, Praxis, Seniorensitz)

7 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 ist vorhanden. Dabei handelt es sich um das gesamte Inventar des Hotelbetriebes, wie Möbel und elektronische Geräte, die Kücheneinrichtung mit diversen Küchengeräten, Möbel innerhalb des Restaurants, Empfang und Café (Tische, Stühle) und Waschmaschinen und Trockner im Kellergeschoss etc. Das Grundstückszubehör ist im Auftrag der Zwangsverwaltung durch die Industrie-Consult Cremer GmbH & Co. erfasst und der Fortführungswert des Grundstückszubehörs mit **100.560 €** geschätzt worden. Das Gutachten vom 21.11.2022 kann beim Amtsgericht Lünen eingesehen werden.

Das Zubehör ist jedoch nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung, da es im Eigentum einer Gesellschaft und nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers ist.
Der Wert des Grundstückszubehörs ist daher nicht im Verkehrswert enthalten.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteil	Lage	m	m	Faktor	m ²	Anteil	
Bauteil 1	KG	10	14,5	1	145,00	43%	
	EG	10	14,5	1	145,00		
	OG	10	14,5	1	145,00		
	DG	10	14,5	1	145,00		
				insgesamt	580,00		
Bauteil 2	KG	8,22	4,7	1	38,63	9%	
		0,7	7,7	0,5	2,70		
				Summe	41,33		
	EG	wie KG			41,33		
	OG	wie KG			41,33		
				insgesamt	123,99		
Bauteil 3	KG	16	9,23	1	147,68	48%	
		1,36	9,23	0,5	6,28		
		CAD-Berechnung			6,20		
				Summe	160,16		
	EG	wie KG			160,16		
	OG	wie KG			160,16		
	DG	wie KG			160,16		
				insgesamt	640,63		
BGF Bauteil 1,2,3					insgesamt	1344,61	100%
Bauteil 4	Garage	3,30	6,00	1	19,80		

9 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)

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.

Zusammenfassung		
Geschoss	m ²	m ²
Kellergeschoss	249,01	-
Erdgeschoss	250,43	250,43
Obergeschoss	244,63	244,63
Dachgeschoss	174,80	174,80
Nutzfläche insgesamt	918,87	669,86 m ² ohne KG

10 Verkehrswertermittlung

10.1 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 Grundstücks teilmarkt 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.

10.2 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).

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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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 jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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: €/m² 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

10.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 290 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
 ausschusses 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	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 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):		1133 m ²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		1133 m ²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		0 m ²
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		290 €/m ²
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	-5%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	-5%	-14,5 €/m ²
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		275,5 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		276 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	1133	276,00 €	312.708,00 €
Gartenland:	0	- €	- €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	312.708,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		rd.	313.000 €

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 nicht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Die überwiegende Anzahl an Grundstücken in der Zone ist wesentlich kleiner. Daher wird ein Abschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Die Lage an der Hauptstraße ist aufgrund der Lärmbelästigung etwas nachteiliger als die überwiegende Anzahl an Grundstücken in dieser Zone. Auf der anderen Seite hat es aber auch einen Vorteil für gewerblich genutzte Grundstücke. Insgesamt heben sich dadurch Wertvorteil und Wertnachteil auf.

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.

10.4 Ertragswertermittlung

10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den

Instandhaltungsstau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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).

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.

10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hotelgebäude	3	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
	2	Wellness KG	139,86		6,00	839,16	10.069,92
	1	Hotel EG-DG	669,86		7,50	5.023,95	60.287,40
Summe			809,72	1,00		5.923,11	71.077,32

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	71.077,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 11.779,47 €
jährlicher Reinertrag	= 59.297,85 €
 Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 313.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	 - 12.520,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 46.777,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	 × 13,590
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 635.710,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 313.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 948.710,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert	 + 15.500,00 € = 953.710,98 €
	 rd. 955.000,00 €

10.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die Umsätze der letzten Jahre erforderlich. Die Umsatzzahlen der letzten Jahre sind nicht bekannt. Die letzten Pächter sind nicht erreichbar. Der Betrieb wurde mangels Umsatzerlöse eingestellt und der Pachtvertrag frühzeitig gekündigt. Es liegen mir somit keine Daten über die tatsächlichen Umsätze aus Gastronomie und Hotelbetrieb vor.

Die Nettokaltmieten werden daher auf der Grundlage der Angaben in der Literatur hergeleitet.

Aktuelle Zimmerpreise des Hotels sind auf Ihrer Internetseite nicht mehr angegeben.

Aufgrund der Ausstattung und Lage werden die Zimmermieten in Anlehnung an die Mieten anderer Hotels in Werne, wie folgt geschätzt:

Zimmerpreise (ohne Frühstücksbüffet):

Einzelzimmer:	75,00 €
Doppelzimmer als Einzelzimmer:	85,00 €
Doppelzimmer:	105,00 €

Für das Frühstück wird ein Ansatz von 14 €/Person geschätzt.

Gemäß Angaben in der Literatur (Kleiber-Online 2023) liegt der Pachtsatz für Objekte dieser Kategorie (gute Hotelbetriebe) zwischen 20-25% des Umsatzes von Einnahmen aus Beherbergung und zwischen 7-11 % am Umsatz für Einnahmen aus guten Restaurant.

Aufgrund der Ausstattung und Lage wird der untere Wertansatz von 20 % für Einnahmen aus Beherbergung und 8 % für Einnahmen aus Restaurant geschätzt. Dieser Pachtansatz beinhaltet auch das Inventar.

Der Pachtanteil für das Mobiliar des Hotels wird in der Literatur mit 25 % und 20% für das Mobiliar des Restaurants angegeben. Der Pachtansatz für die Ableitung der Miete ohne Inventar ergibt für das Hotel somit 15% und für das Restaurant/Frühstück 6,40 %.

Gemäß Angaben in der Literatur (Kleiber-Online 2023) lag die durchschnittliche Auslastung im Jahre 2019 für Hotellerie in NRW bei 54,6 %. Diese Auslastung wird auch zum Wertermittlungsstichtag unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass rd. 45% der Doppelzimmer als Einzelzimmer vermietet werden.

Gemäß dem Betriebsvergleich für Hotellerie und Gastronomie in Deutschland 2019 liegt der Umsatz pro Stuhl bei 8.200 €/Jahr für Betriebe der Kategorie A2 (Beherbergungsanteil <40 %) mit einem Betriebsumsatz von 500.000 bis 1.250.000 €. Angesichts der innerstädtischen Lage und der modernen Ausstattung des integrierten Hotelbetriebs wird ein Ansatz von 8.200 €/Stuhl als marktgerecht erachtet. Obwohl diese Kennzahlen aus dem Jahr 2019 stammen, werden sie auch zum Wertermittlungsstichtag herangezogen, da sie vor der Corona-Pandemie erhoben wurden und die Umsätze der Hotellerie und Restaurants sich wieder auf das Niveau vor der Pandemie eingependelt haben. Trotz der gestiegenen Preise im Gewerbe ist festzustellen, dass die Belegungszahlen rückläufig sind, wodurch die Umsatzzahlen aus sachverständiger Sicht wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht haben.

Die Anzahl der Stühle im Restaurant wurde nicht den Plänen, sondern den Vorort vorgefundenen Situation entnommen. Es wird von einer Anzahl von 50 Stühlen ausgegangen. Die Stuhlanzahl an der Theke und davor werden hierbei nicht berücksichtigt. Für die Wellnessfläche im Kellergeschoss wird ein Mietansatz von 80% der Erdgeschossmiete angesetzt mit 6,0 €/m².

In den Mietansätzen sind alle Nebenräume berücksichtigt.

Die Ermittlung der Nettokaltmiete für den Hotel- und Restaurantbetrieb wird auf der Grundlage des geschätzten Umsatzes wie folgt durchgeführt:

Ermittlung der Nettokaltmiete auf der Grundlage von geschätzten Einnahmen						
Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung	Faktor	Jahr
				in %		
Einzelzimmer	7	75,00 €	365	0,546	1	104.627 €
Doppelzimmer	9	105,00 €	365	0,546	0,55	103.581 €
Doppelzimmer als Einzelzimmer	9	85,00 €	365	0,546	0,45	68.606 €
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) inkl. Mehrwertsteuer					Summe	276.814 €
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) ohne Mehrwertsteuer					Summe	232.617 €

Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung	Faktor	Jahr
				in %		
Einzelzimmer	7	14,00 €	365	0,546	1	19.530 €
Doppelzimmer Person 2	9	28,00 €	365	0,546	0,55	27.622 €
Doppelzimmer Person 1	9	14,00 €	365	0,546	0,45	11.300 €
Umsatz aus Frühstück inkl. Mehrwertsteuer					Summe	58.452 €
Umsatz aus Frühstück ohne Mehrwertsteuer					Summe	49.119 €
Restaurant		Stück		€/je Stuhl und Jahr		
Umsatz je Stuhl inkl. Mehrwertsteuer		50	x	8.200,00 €		410.000 €
Umsatz je Stuhl ohne Mehrwertsteuer						344.538 €
Umsatz insgesamt ohne Mehrwertsteuer						626.274 €

Ermittlung der fiktiven Pacht	Basis-Pacht	Umsatz Netto	Miete inkl. Mobiliar	Miete ohne Mobiliar	Pacht
				rd. 25% Anteil von Basispacht	15,00%
				rd. 20% Anteil von Basispacht	6,40%
Pachtansatz für Hotel	20%	232.617 €	46.523 €	34.892 €	15,0%
Pachtansatz für Frühstück	8%	49.119 €	3.930 €	3.144 €	6,4%
Pachtansatz für Restaurant	8%	344.538 €	27.563 €	22.050 €	6,4%
		Summe	78.016 €	60.087 €	
Bei einer gewerblich genutzten Fläche von insgesamt				669,86	m ²
		Nettokaltmiete	9,71	7,48	€/m ²
			9,70	7,50	€/m ²

Plausibilisierung:

Laut Kleiber-online liegt der durchschnittliche Beherbergungsumsatz für durchschnittliche Betriebe im Jahr 2019 zwischen 11.200 bis 14.000 € pro Zimmer. Das Bewertungsobjekt erreicht hier einen Zimmerumsatz von 232.617 €/ 16 Zimmer = 14.538 € und liegt somit oberen Bereich, was sich aus dem Bewertungsstichtag begründen lässt.

Gemäß IS 24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien für den Auswertungszeitraum Juli 2019 bis Dezember 2023, Auswertungsgebiet: Mikrolage Werne liegen die Angebots-Nettokaltmieten für Gastronomie zwischen 2,42 – 10,00 €/m². Für Hotels ist lediglich ein Angebotspreis angegeben mit 5,97 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskosten für Hotel- und Gaststättengrundstücke sind in der Literatur angegeben mit:

Verwaltungskosten: 1%

Mietausfallwagnis: 4%

Instandhaltungskosten: 10 €/m²

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	104,00	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			164,40 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wellness KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	100,70
Instandhaltungskosten	----	10,00	1.398,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	402,80
Summe			1.902,10 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Hotel EG-DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,00	----	602,87
Instandhaltungskosten	----	10,00	6.698,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	2.411,50
Summe			9.712,97 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für eine Gaststätte mit Hotelbetrieb ist im Grundstücksmarktbericht nicht aufgeführt. Daher wird auf die Angaben in der Literatur zurückgegriffen. Laut Kleiber-online liegen die Liegenschaftszinssätze für Stadthotels mit 4 Sternen zwischen 4,0 % und 6,0 %. Da bei diesem Objekt jedoch die Einnahmen aus Hotelbetrieb und Restaurant ausgeglichen sind, sowie aufgrund der Grundstücksmarktlage und der Drittverwendungsmöglichkeit, erachte ich einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als marktgerecht.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
		15.500,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd	-20.000,00 €	
• Baulast 1- Wertvorteil	36.500,00 €	
• Baulast 1- Wertnachteil	-1.000,00 €	
Summe		15.500,00 €

10.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **964.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit Hotel mit Restaurant und Garage bebaute Grundstück in

59368 Werne, Stockumer Straße 8

Grundbuch von:	Werne
Blatt:	9036
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	250

zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2024** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

964.000,- €

in Worten: neunhundertvierundsechzigtausend Euro

Anmerkung:

Das Grundstückszubehör, wie Inventar des Hotel- und Restaurants, ist nicht in dem o.g. Verkehrswert enthalten.

Relative Werte

relativer Bodenwert:	386,55 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	19,14 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.190,54 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,56
Verkehrswert/Reinertrag:	16,26

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.

Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

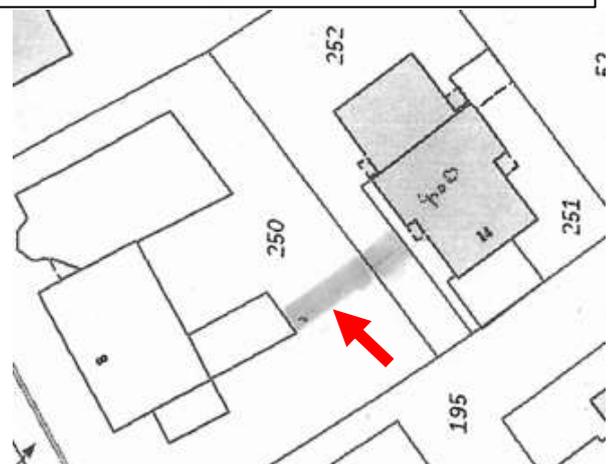
Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Kanalrecht, Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (Blatt 225 BV Nr. 6.) Bezug: Bewilligung vom 02.04.2020 (UR Nr. 71/2020, Notar Michael Helbig, Unna). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 17.12.2020.

Bewertung:

5. ✓ Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem Teil des dienenden Grundstücks, der auf dem als **Anlage 2** rosa gekennzeichnet dargestellt, Leitungen/Kanäle für Wasser, Warmwasser, Strom und Wärme sowie Telefon/Internet zu verlegen, ferner das Schmutzwasser, das auf dem herrschenden Grundstück anfällt, über das dienende Grundstück zu entsorgen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Umfasst sind das Recht zum Belassen der Leitungen/Kanäle, diese zu erneuern und zum Zwecke der Wartung, Unterhaltung und Erneuerung das dienende Grundstück zu betreten. Sämtliche mit der Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen/Kanal aus dem Flurstück trägt der Begünstigte, die Kosten des Schachtes und der Leitung bis zum dem dienenden Grundstück gelegenen Gebäude trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Hinsichtlich des Abwassers beteiligt sich der Eigentümer des

herrschenden Grundstücks auch an den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung bis zum öffentlichen Anschluss hälftig.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 9036, und zwar in Abt. II an rangerster Stelle und in Abt. III ohne Vorlasten. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.



Die belastete Fläche befindet sich auf der Südseite des Grundstücks, zwischen dem Anbau und der südlichen Grundstücksgrenze. (siehe Lageplan)

Es dient der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgung der Flurstücke 251 und 252.

Die belastete Fläche wird mit $2\text{ m} \times 8,80\text{ m} = \text{rd. } 18\text{ m}^2$ geschätzt. Die belastete Fläche wird derzeit als Verkehrsfläche bzw. Parkplatz genutzt. Die Nutzungseinschränkung wird mit 25% des Bodenwertes der belasteten Fläche angesetzt.

Wertnachteil:

$252\text{ €/m}^2 \times 18\text{ m}^2 \times 0,25 = 1.134\text{ €}$, rd. 1.100 €

Die Wertminderung wird angesetzt mit

1.100 €

In Worten: eintausendeinhundert Euro

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Befristete Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Heizwärme, Warmwasser und Strom) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flurstück 251.

*Bezug: Bewilligungen vom 02.04.2020, 14.12.2020 (UR-Nr. 71/2020 und UR-Nr. 368/2020, Notar Michael Helbig, Unna)
Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 17.12.2020.*

Bewertung:

Die Versorgung ist auf die Dauer von 20 Jahren seit ihrer Eintragung befristet. Die befristete Reallast endet zum 17.12.2040 und ist somit noch ca. 16 Jahre gültig. Die Versorgung des Flurstücks 250 besteht nur unter der Voraussetzung, dass eine entsprechendes Entgelt auf der Basis der jährlichen Veröffentlichungen des bundesweit durchschnittlichen Strom-, Warmwasser- und Fernwärmepreis des statistischen Bundesamtes nach billigendem Ermessen gezahlt wird.

Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundstücks Flurstück 251 ist verpflichtet auf die Dauer der o.g. Vereinbarung, es zu unterlassen, auf dem Flurstück 251 Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Energie, Wärme zur Raumheizung und von Warmwasserzubereitung dienen. Diese Verpflichtung ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Flurstücks 251 vermerkt. Der vollständige Text der befristeten Reallast und der Grunddienstbarkeit siehe Eintragungsbeurteilung in der Anlage UR 71/2020 und UR 368/2000.

Die Versorgungsverpflichtung hat auf der einen Seite einen Wertnachteil, da man zwangsläufig das begünstigte Grundstück mit Strom und Wärme versorgen muss. Auf der anderen Seite wird die Leistung entsprechend den Verbräuchen entschädigt. Insofern ist der Wertnachteil vertretbar, zumal die Verpflichtung auf eine Dauer von noch 16 Jahre begrenzt ist.

Der Werteinfluss wird sachverständig pauschal geschätzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk
(Amtsgericht Lünen, 23 K 11/23), eingetragen am: 11.07.2023.*

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

0 €
In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsverwaltungsvermerk
(Amtsgericht Lünen, 23 L 2/23), eingetragen am: 11.07.2023.*

Bewertung:
Der Zwangsverwaltungsvermerk 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 24.07.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urhaberschutz, 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.

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise, 20. September 2023; Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. (S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

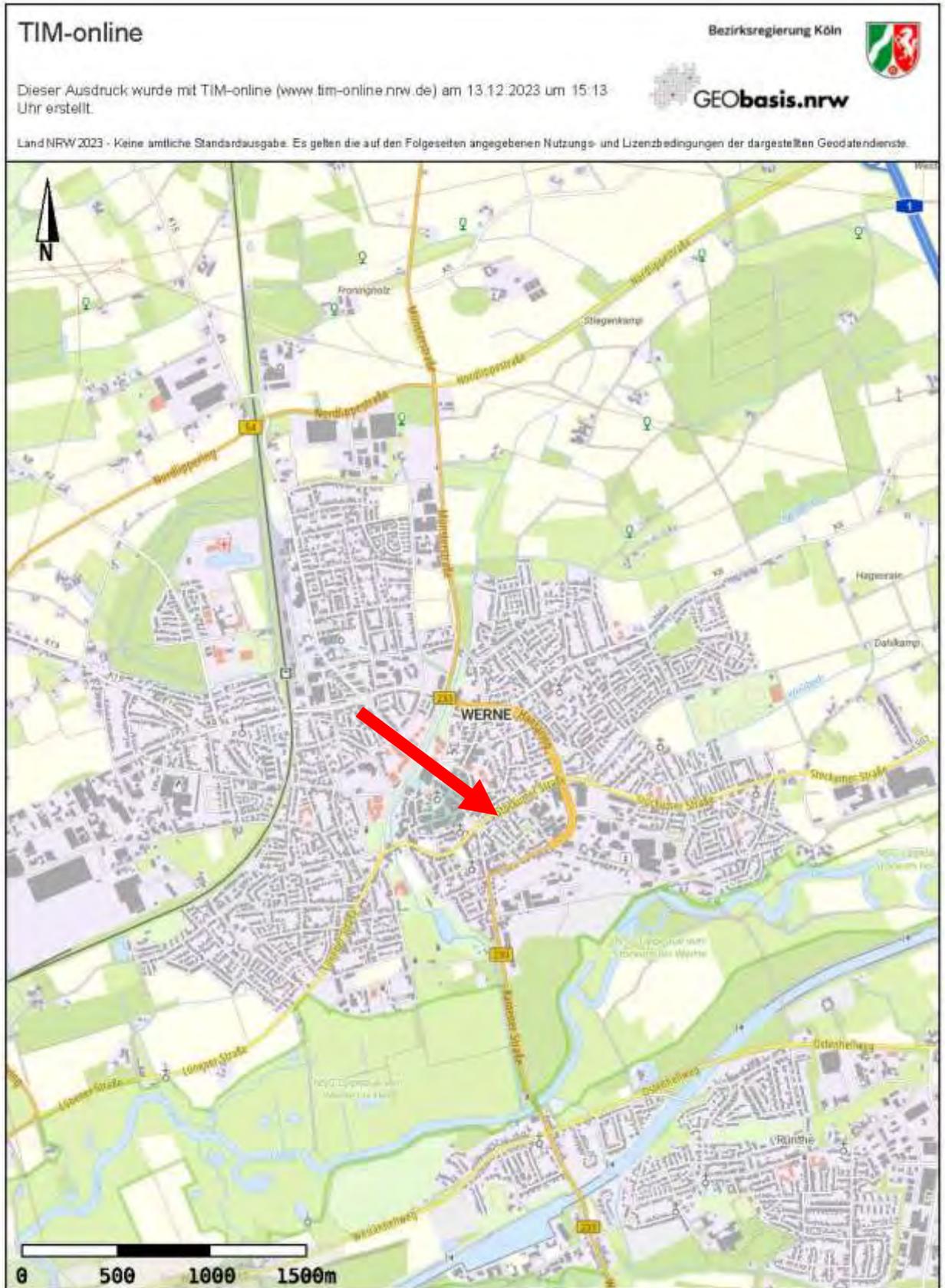
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

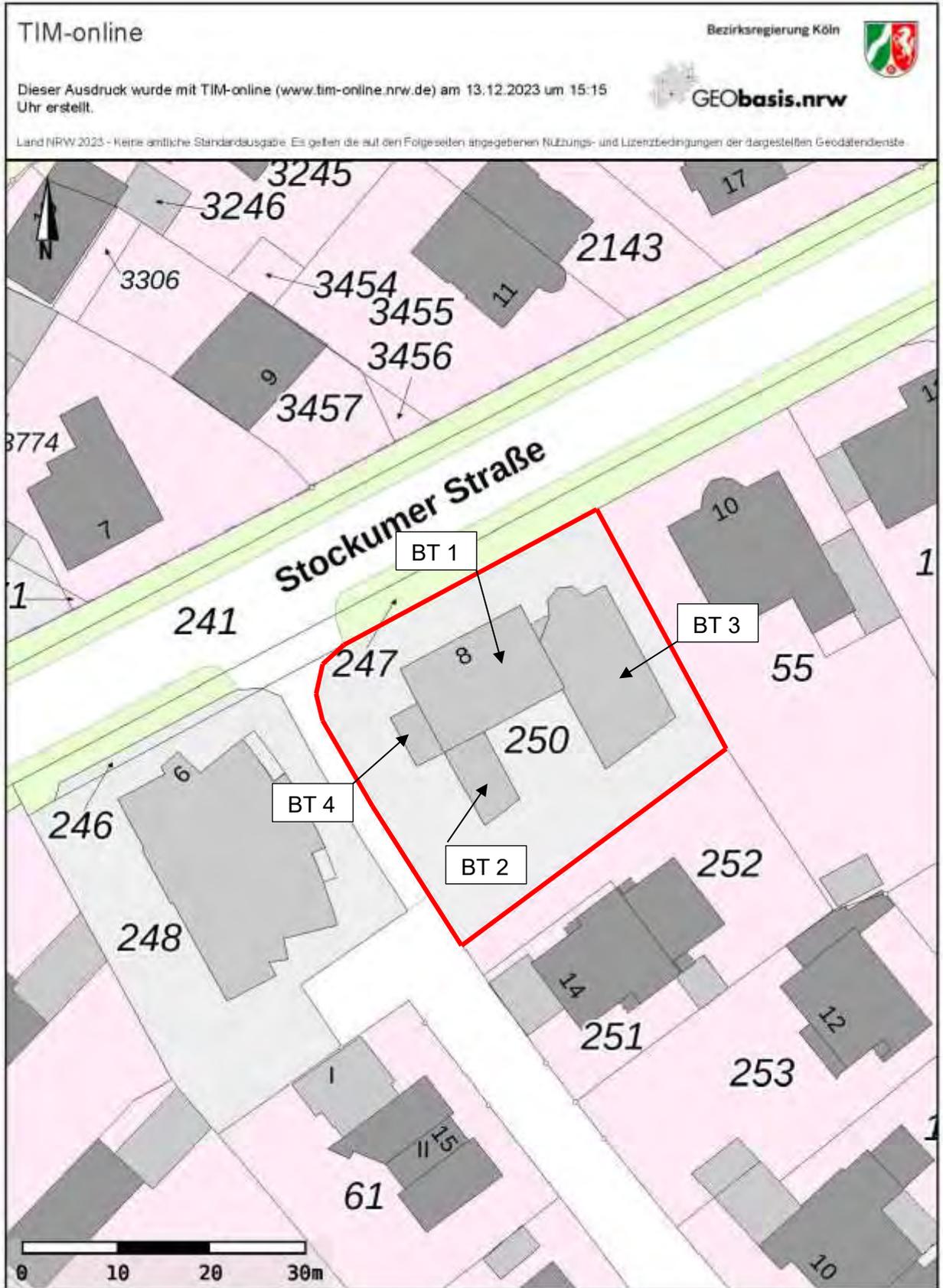
13 Anlagen

13.1 Lagepläne





13.2 Flurkarte



13.3 Auskünfte

13.3.1 Baulastauskunft

			
Stadtverwaltung Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59108 Werne		Stadthaus	Konrad-Adenauer-Platz 1
Empfänger:	Zuständiger Bereich Bauordnung und Denkmalpflege		
Sachverständigenbüro AFSIN Herrn Dipl.-Ing. F. Afsin Stadtorstraße 1 44532 Lünen	Ansprechpartner/in Herr Fischer		
	Geschoss Abteilung Telefon-Durchwahl		
	1. IV.2 71-604		
	Telefon-Vermittlung: (0 23 89) 71-1		
	Telefax: (0 23 89) 71-692		
	E-Mail: r.fischer@werne.de		
Altmanntel	00004-24-07	Datum: 02.01.2024	
Vorklass	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Grundstück	Werne, Stockumer Straße 8		
Anschrift	Werne-Stadt		
Flur	73		
Flurstück	230		

Ihr Zeichen: 6258-23

Bescheinigung

aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werne

Sehr geehrte Damen und Herren,

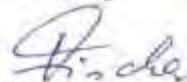
am 25.05.2004 wurde zu Lasten des vorgenannten Grundstückes eine Baulast eingetragen.

Eine Kopie des Baulastenblattes ist als Anlage beigelegt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fischer

Öffnungszeiten Bürgerbüro:
Öffnungszeiten Verwaltung:

Konten der Stadtkasse:
Sparkasse an der Lippe
Volksbank Kamen-Werne eG
Postbank Dortmund

Mo u. Di 07:30 - 16:00 Uhr
Mo-Mi 08:30 - 12:30 Uhr

IBAN
DE85 4415 2370 0000 0001 33
DE82 4416 0014 0276 5584 00
DE10 4401 0046 0001 8664 66

Do 07:30 - 17:30 Uhr
Do 08:30 - 12:30 u. 14:15-17:00 Uhr

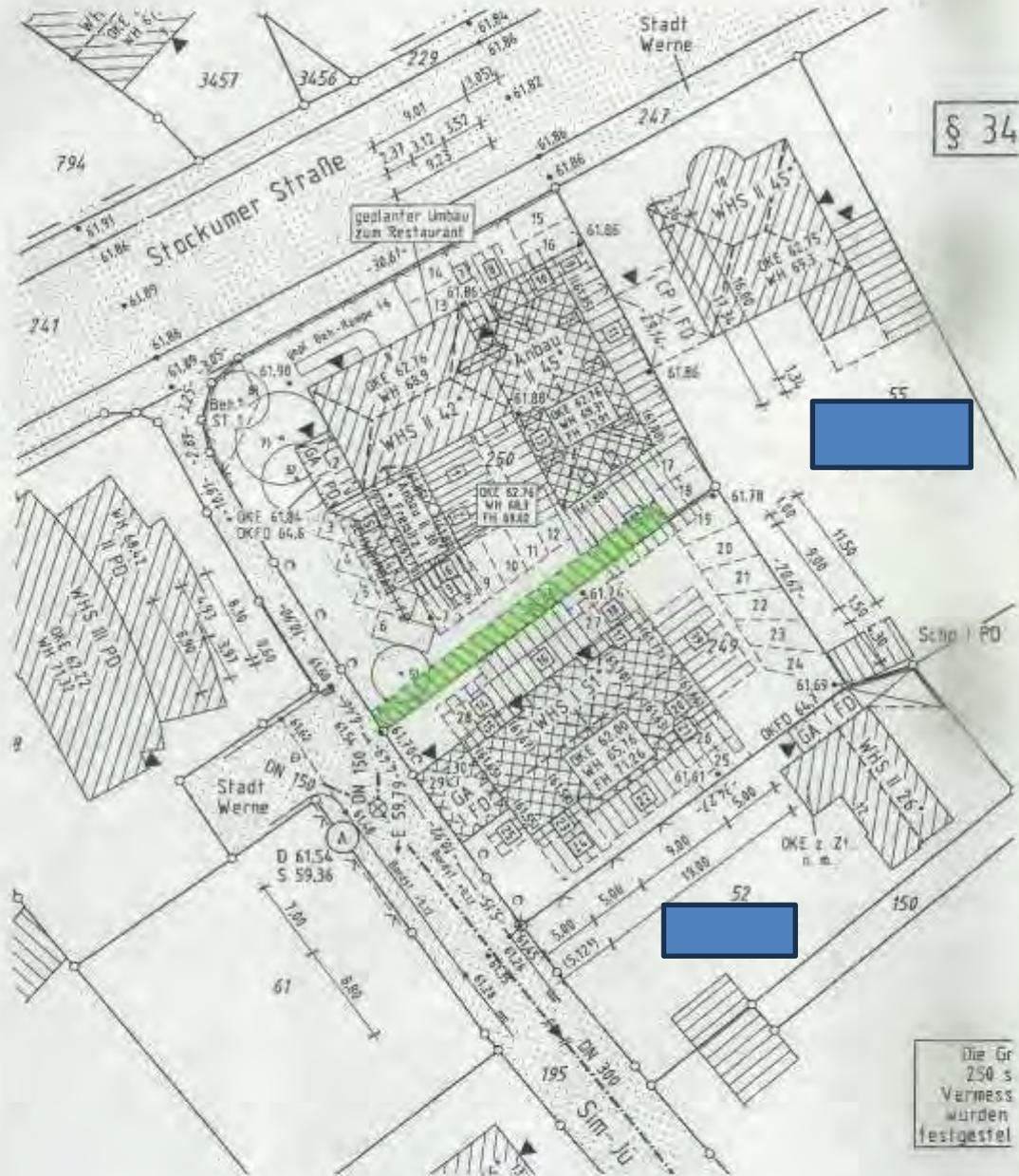
BIC / SWIFT
WELADED111/N
GENODEM3303
PBNKDE33

Mi u. Fr 07:30 - 12:00 Uhr
Fr 08:30 - 12:00 Uhr

Baulastenverzeichnis von Werne		Baulastenblatt-Nr. XXIII-0022/2004
Grundstück	Stockumer Straße 8	Seite 1
Gemarkung	Werne-Stadt	Flur 33 Flurstück 250
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks verpflichten sich, auf Ihrem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Werne, Sim-Jü 14a, 14b, 14c - Gemarkung Werne-Stadt, Flur 33, Flurstück 249 - zu übernehmen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.</p> <p>Die Gestattung beinhaltet, das jederzeitige und ungehinderte Befahren und Begehen der Baulastfläche.</p> <p>eingetragen am 25.05.2005 - Fischer -</p>	

Anlage zur Abstandflächenberechnung

Gemarkung: Werne-Stadt
Flur: 33
Flurstück(e): 250
Lage: Stockumer Str. 8
Bauherr: [REDACTED]



Baulastenverzeichnis von		Werne		Baulastenblatt-Nr. XXIII-0016/2004	
Grundstück		Sim-Jd		Seite 1	
Gemarkung		Werne-Stadt		Flurstück 249 251, 252	
Flur		33			
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen	
1	2			3	
	<p>Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks gestatten den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des Grundstücks Werne, Stockumer Straße 8 (Gemarkung Werne-Stadt, Flur 33, Flurstück 250), 8 notwendige Kfz-Stellplätze i. S. von § 51 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu benutzen und instandzuhalten.</p> <p>Die belastete Fläche, einschließlich der notwendigen Zu- und Abfahrt, ist grün schraffiert angelegt. Sie ist von jeglicher Bebauung, die eine Nutzung der Stellplätze in irgendeiner Weise behindern könnte, freizuhalten.</p>				
	eingetragen am 27.04.2004			- Fischer -	

13.3.2 Altlastenauskunft



KREIS UNNA

DER LANDRAT

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.
Fath Afsin
Stadttorstraße 1
44532 Lünen



Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Helbig

Fon 0 23 03 27-2669
Fax 0 23 03 27-1297
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/707001-23-10-876

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Werne, Stockumer Straße 8; Gemarkung: Werne-Stadt; Flur 33,
Flurstück 250
Geschäftszeichen: 023 k 01/23; 6258-23

15.12.2023

Sehr geehrter Herr Afsin

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

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

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

Dienstgebäude
Außenstelle Bönen
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
Raum Nr.223

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

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

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

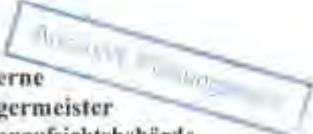
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Tanja Helbig

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamer
DE69 4433 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

13.3.3 Auszug-Bebauungsplan

		
	Stadt Werne Der Bürgermeister Untere Bauaufsichtsbehörde	
Stadlverwaltung Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 591368 Werne	Stadthaus	Konrad-Adenauer-Platz 1
Empfänger	Zuständiger Bereich Bauordnung und Denkmalpflege	
Sachverständigenbüro AFSIN Herrn Dipl.-Ing. F. Afsin Stadtorstr. 1 44532 Lünen	Ansprechpartner/in Frau Möer	
	Geschoss Abteilung Telefon-Durchwahl L IV.2 02389/71-606	
	Telefon-Vermittlung: (0 23 89) 71-1	
	Telefax: (0 23 89) 71-692	
	E-Mail: k.moer@werne.de	
Aktenzeichen	00686-23-13	Datum: 09.01.2024
Vorfächer	Verkehrswertgutachten	
Grundstück	Werne, Stockumer Straße 8	
Ort	Werne-Stadt	
Platz	53	
Flurstück	230	

Bescheinigung

Bauplanungsrechtliche Auskunft, die einem wirtschaftlichen Zweck dient

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 13.12.2023 möchten wir Ihnen hiermit wie folgt Auskunft geben:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werne sind die o. g. Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Stadt Werne. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf v. g. Grundstück kein Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Werne eingetragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Möer

	Konten der Stadtkasse: Sparkasse an der Lippe Volksbank Kamen-Werne eG Postbank Dortmund	IBAN DE85 4413 2370 0000 0001 33 DE82 4416 0014 0276 5584 00 DE10 4401 0046 0001 8654 86	BIC / SWIFT WELADED10UN GENODEM1DKOR PBNKDE33
Öffnungszeiten Bürgerbüro:	Mo u. Fr 07:30 - 16:00 Uhr	Di 07:30 - 17:30 Uhr	Mi u. Fr 07:30 - 12:00 Uhr
Öffnungszeiten Verwaltung:	Mo-Mi 08:30 - 12:30 Uhr	Do 08:30 - 12:30 u. 14:15 - 17:00 Uhr	Fr 08:30 - 12:00 Uhr

13.3.4 Anliegerbescheinigung

Bescheinigung

Auswirt: Erschließungsbescheinigung

Grundstück in der Gemarkung: Werne - Stadt
Flur: 33
Flurstück(e): 250
Lage: Stockumer Straße 8

ausgestellt für: Sachverständigenbüro F. Afsin
Stadtorstraße 1, 44532 Lünen

Es wird folgendes bescheinigt:

1. Erschließung / Straßenausbau

- Das Grundstück wird erschlossen durch die Straße/n Sim-Jü und Stockumer Straße. Bei der Stockumer Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (Landstraße). Die beidseitigen Gehwege sind Eigentum der Stadt Werne.
- Die Straße/n ist/sind endgültig ausgebaut.

2. Anliegerbeiträge

a) **Erschließungsbeiträge** (Straßenbaukosten) nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage Sim-Jü und die Gehwegenanlagen an der Stockumer Straße

- wurden noch nicht erhoben.
- wurden bereits erhoben.
- werden voraussichtlich in erhoben.
- sind abgegolten.

b) **Kanalanschlussbeiträge** nach dem Kommunalabgabengesetz NW

- wurden noch nicht erhoben.
- wurden bereits erhoben.
- werden in erhoben.
- sind abgegolten.

Maßnahmen, die den Regelungen zur Straßenbaubeitragspflicht nach §§ 8, 8a KAG NW unterliegen könnten, sind nicht in Planung.

59368 Werne, 15.12.2023

Stadt Werne
Der Bürgermeister
Dezernat II - Finanzen
Im Auftrage


Reher



13.3.5 Wohnungsbindung

Ausnahme Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Von: Lentze, Nadine <N.Lentze@werne.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Dezember 2023 09:19
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6258-23

4

Guten Morgen Frau Berger,

für das Objekt Stockumer Str. 8 in Werne, Flur 33, Flurstück 250 besteht keine Wohnungsbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nadine Lentze

Stadt Werne
FD V.2 -Soziales/Wohnungsbindung
Konrad-Adenauer-Platz 1
59368 Werne
Tel: 02389 71-223
Fax: 02389 71-739
<mailto:n.lentze@werne.de>



13.3.6 Bergbauauskunft



RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Fatih Afsin
Stadtorstr. 1
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Ferges

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
6258-23 Frau Berger	13.12.2023	NBA FEB 951042174	Tel.: 0201 378-7767 Mail: bergschaeden@rag.de	19.12.2023

Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr
Objekt : 59368 Werne, Stockumer Str. 8
Grundbesitz
Gemarkung : Werne Flur: 33 Flurstück: 250
Eigentümer : .

Meldungs-Nr. : 951042174	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950639613	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 011/23

Sehr geehrter Herr Afsin,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

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

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

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

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

RAG Aktiengesellschaft
in Vertretung: IC
45111 Essen
Telefon: 0201 378-0
Telefax: 0201 378-3930
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Bernd Föge

Vorsitzer
Herr Ferges, Vorst.
Michael Kabisch

Stz. der Geschäftsstelle
RAG Aktiengesellschaft
Amtsgericht Essen
Hankensbergstr. 100 (BWW)



Seite 2 zum Schreiben vom 19.12.2023 (951042174)

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

Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor.

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

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

Mit freundlichem Glückauf
RAG Aktiengesellschaft

i.V. Peter Schmecher

i.V. J. J. J.

Bezirksregierung
Arnsberg



M

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtorstraße 1
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

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

Grundstück(e): Stockumer Str. 8 in Werne
Gemarkung: Werne-Stadt, Flur: 33, Flurstück 250

Ihr Schreiben vom 13.12.2023
Az. des Gerichts: 023 K 011/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 21. Dezember 2023
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
55 74.2-2023-2662
bei Antwort bitte angeben

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

Dienstgebäude:
Goebenstraße 29
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 8835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878875

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

Bezirksregierung
Arnsberg



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

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Bezirksregierung
Arnsberg



- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

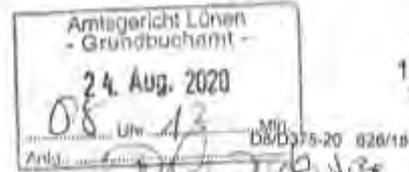
Seite 3 von 5

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

13.4 Eintragungsbewilligung - Abt. II

13.4.1 UR 71/2020



Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

[REDACTED]
Ich, der unterzeichnete Kemal Cakir, geb. am 12.01.1964, Nordbögger Str. 49, 59199 Bönen, bin eingetragener Eigentümer

1. des im Grundbuch des AG Lünen von **Werne-Stadt Blatt 9036** eingetragenen Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, Stockumer Str. 8 zur Größe von 1.133 m²
- nachstehend auch „Grundbesitz zu 1.“ genannt-
 2. des im Grundbuch des AG Lünen von **Werne-Stadt Blatt 10723** eingetragenen Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 252, Gebäude- und Freifläche, Sim-Jü 14 zur Größe von 415 m²
- nachstehend auch „Grundbesitz zu 2.“ genannt-
 3. des im Grundbuch des AG Lünen von **Werne-Stadt Blatt 225** eingetragenen Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251, Gebäude- und Freifläche, Sim-Jü 14 zur Größe von 300 m²
- nachstehend auch „Grundbesitz zu 3.“ genannt-
- insgesamt nachstehend auch „Grundbesitz“ genannt-*

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II:
keine Eintragungen

Abt. III:
unter den lfd. Nm. 4, 2 bzw. 7 ist gesamthaftend eingetragen eine Buch-Grundsuld in Höhe von 2.450.000,00 € zugunsten der Volksbank eG, Waltrop

Der Grundbesitz zu 1, ist bebaut mit einem Hotel (Restaurant mit Fremdenzimmern). In dem Hotelgebäude befindet sich ein Blockheizkraftwerk, mit welchem dieses und die auf dem Grundbesitz zu 2. und 3. befindlichen Gebäude mit Wärme, Warmwasser, Strom und Telefon/Internet versorgt werden.

1. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 252 (*nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt*), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 10723** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (*nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt*), das dienende Grundstück auf einer Größe von ca. 10 m², die auf dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gelb markiert dargestellt ist, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Abstände und Abstandsflächen von Gebäuden auf dem dienenden Grundstück dürfen erst ab der Abstandsfläche gerechnet werden.

2/11

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 10723, und zwar an erster Rangstelle in Abt. II und III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00 € angegeben.

2. ✓
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 10723** bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet im Hinblick auf die Nutzung und den Betrieb des herrschenden Grundstücks als Hotel- und Gaststättenbetrieb entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die bereits bestehen oder noch erlassen werden und auf die Beseitigung ideeller, immaterieller oder sonstiger negativer Einwirkungen, die von dem herrschenden Grundstück ausgehen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 10723, und zwar nur im Range nach der vorstehend unter Ziffer 1. bestellten Dienstbarkeit, im übrigen ohne Vorlasten in Abt. II und III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00 € angegeben.

3. ✓
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 225** bestellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet im Hinblick auf die Nutzung und den Betrieb des herrschenden Grundstücks als Hotel- und Gaststättenbetrieb entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die bereits bestehen oder noch erlassen werden und auf die Beseitigung ideeller, immaterieller oder sonstiger negativer Einwirkungen, die von dem herrschenden Grundstück ausgehen.

3
4

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 225 und zwar erstrangig ohne Vorlasten in Abt. II und III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

hier

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00

Punkt 4. geändert siehe UR 292/2020

4.
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 und 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen in den Grundbüchern von **Werne-Stadt Blatt 225 und 10723** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem dienenden Grundstück 8 Kfz.-Stellplätze anzulegen, zu benutzen und instand zu halten. Die Lage der Stellplätze entspricht denen, die im Baulastenblatt XVIII-0021-2004 sowie XXIII-0016/2004 jeweils unter der lfd. Nr. 1 eingetragen sind. Dies beinhaltet das Recht, das dienende Grundstück zum Zwecke der Stellplatznutzung zu begehen und zu befahren. Im Hinblick auf diese Nutzung duldet der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die bereits bestehen oder noch erlassen werden und auf die Beseitigung ideeller, immaterieller oder sonstiger negativer Einwirkungen, die von dem herrschenden Grundstück ausgehen.“

Diese Grunddienstbarkeit darf nur im Range nach den unter Ziffern 1. bis 3. bestellten Dienstbarkeiten in den Grundbüchern erfolgen; im Übrigen dürfen diesem Recht sowohl in Abt. II und III der Grundbücher keine Eintragungen im Range vorgehen.

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird mit 4.000,00 € (8 x 500,00 €) angegeben.

5.
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem Teil des dienenden Grundstücks, der auf dem als **Anlage 2** rosa gekennzeichnet dargestellt, Leitungen/Kanäle für Wasser, Warmwasser, Strom und Wärme sowie Telefon/Internet zu verlegen, ferner das Schmutzwasser, das auf dem herrschenden Grundstück anfällt, über das dienende Grundstück zu entsorgen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Umfasst sind das Recht zum Belassen der Leitungen/Kanäle, diese zu erneuern und zum Zwecke der Wartung, Unterhaltung und Erneuerung das dienende Grundstück zu betreten. Sämtliche mit der Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen/Kanal aus dem Flurstück trägt der Begünstigte, die Kosten des Schachtes und der Leitung bis zum dem dienenden Grundstück gelegenen Gebäude trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Hinsichtlich des Abwassers beteiligt sich der Eigentümer des

4 
5

herrschenden Grundstücks auch an den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung bis zum öffentlichen Anschluss hälftig.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 9036, und zwar in Abt. II an rangerster Stelle und in Abt. III ohne Vorlasten. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00 € angegeben.

6.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 10723 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem Teil des dienenden Grundstücks, der auf dem als Anlage 2 orange gekennzeichnet dargestellt, Leitungen/Kanäle für Abwasser, Wasser, Warmwasser, Strom und Wärme sowie Telefon/Internet zu verlegen. Umfasst sind das Recht zum Belassen der Leitungen/Kanäle, diese zu erneuern und zum Zwecke der Wartung, Unterhaltung und Erneuerung das dienende Grundstück zu betreten. Sämtliche mit der Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen/Kanäle aus dem Flurstück trägt der Begünstigte.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 10723, und zwar in Abt. II nur nach den zuvor unter Ziffern 1. bis 4 bestellten Rechten, im Übrigen ohne Vorlasten in Abt. II und Abt. III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00 € angegeben.

Punkt 7. geändert siehe UR 292/2020

7.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 225 verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 25 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), es für die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren ab dem Datum der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zu errichten oder zu errichten und zu betreiben, die der Erzeugung von Energie, Wärme zur Raumheizung und von Warmwasserzubereitung dienen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 225, und zwar nur nach den gem. Ziffern 3. und 4. bestellten Dienstbarkeiten in Abt. II, im Übrigen ohne Voreintragungen in Abt. II und

5 

III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragen Gläubiger einzuholen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00 € angegeben.

8. Punkt 8. geändert siehe UR 292/2020

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), an die Übergabestelle Heizwärme, Warmwasser und Strom zu liefern, deren der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Versorgung dieser Gebäude bedarf. Die Verpflichtung besteht auch fort, wenn anstelle der auf dem herrschenden Grundstück derzeit bestehenden Gebäude andere Gebäude treten, deren Wärmebedarf den der gegenwärtig bestehenden Gebäude um nicht mehr als ein Zehntel – $\frac{1}{10}$ – übersteigt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zu dieser Lieferung nur unter der Bedingung verpflichtet, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein angemessenes Entgelt entrichtet, dessen Höhe sich nach den gesetzlichen Vorschriften richtet, soweit solche jeweils bestehen, und das im Übrigen vom Eigentümer des dienenden Grundstücks nach billigem Ermessen festzusetzen und bei Veränderung der Verhältnisse neu festzusetzen ist. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann die Lieferung fortdauernd davon abhängig machen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks monatlich angemessene Vorschüsse und jährlich nach Abrechnung der jeweiligen Festsetzung entsprechende Abschlusszahlungen leistet. Der Eigentümer dienenden Grundstücks bestellt hiermit an seinem Grundstück dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine **Reallast** gleichen Inhalts auf die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren seit ihrer Eintragung im Grundbuch; sie ist auf dem Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zu vermerken.

Ich **bewillige** und **beantrage**, die Reallast in das Grundbuch Werne-Stadt Blatt 9036 einzutragen. Die Reallast soll in Abt. II rangbereit und in Abt. III erstrangig eingetragen werden.

Der Wert der Reallast wird mit 20.000,00 € angegeben. (20x1.000,00 EURO)

Ich beauftrage und bevollmächtige Frau Stefanie Zuch und Frau Tamara Cofala, beide geschäftsansässig Massener Str. 1, 59423 Unna, und zwar jede einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in meinem Namen alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen, die erforderlich sind, die vorstehenden Dienstbarkeiten sowie die Reallast zu bestellen und zur Eintragung zu bringen. Die Vollmachten erlöschen mit der Vornahme der notwendigen Eintragungen in den Grundbüchern.

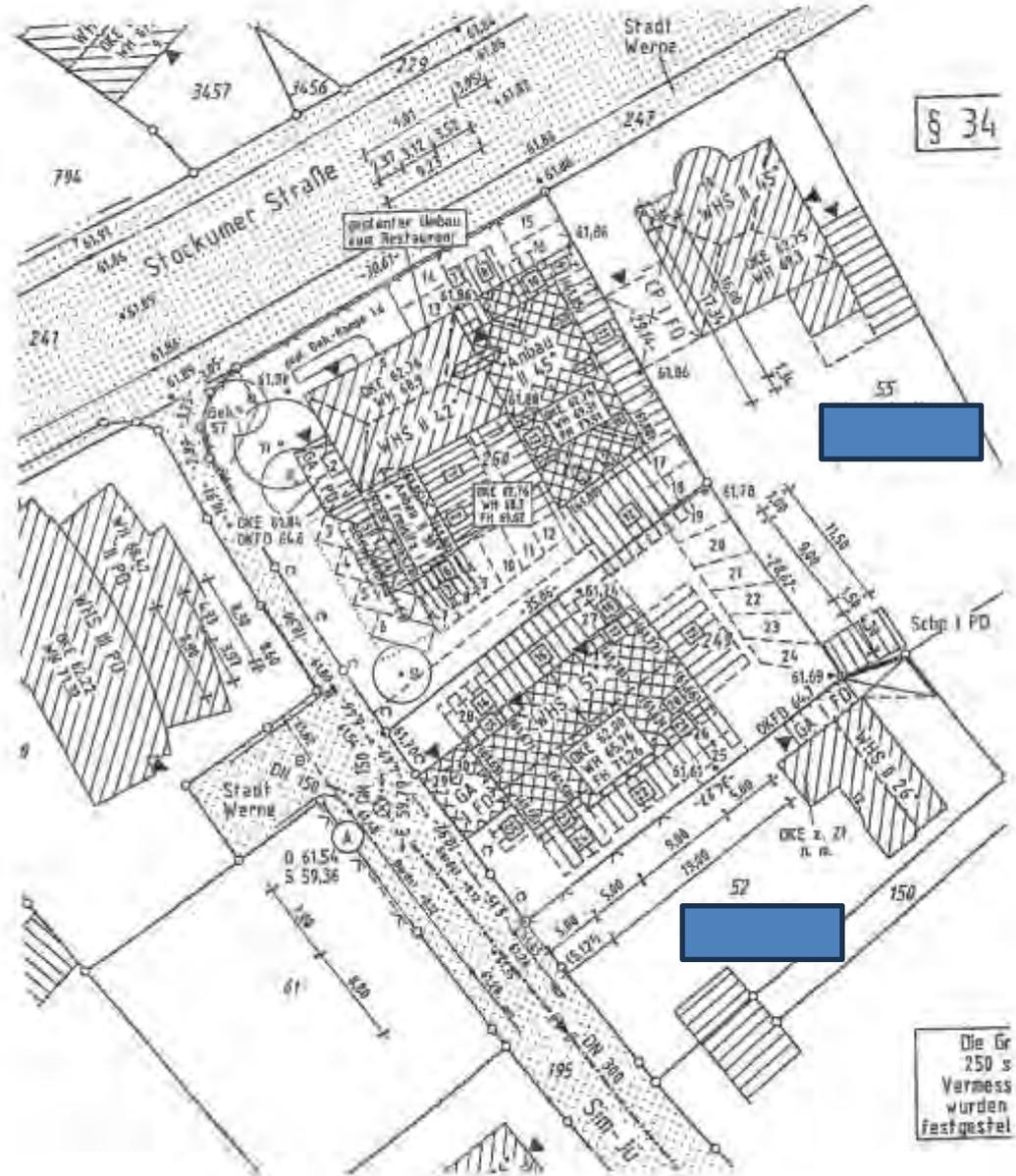
Unna, 02.04.2020

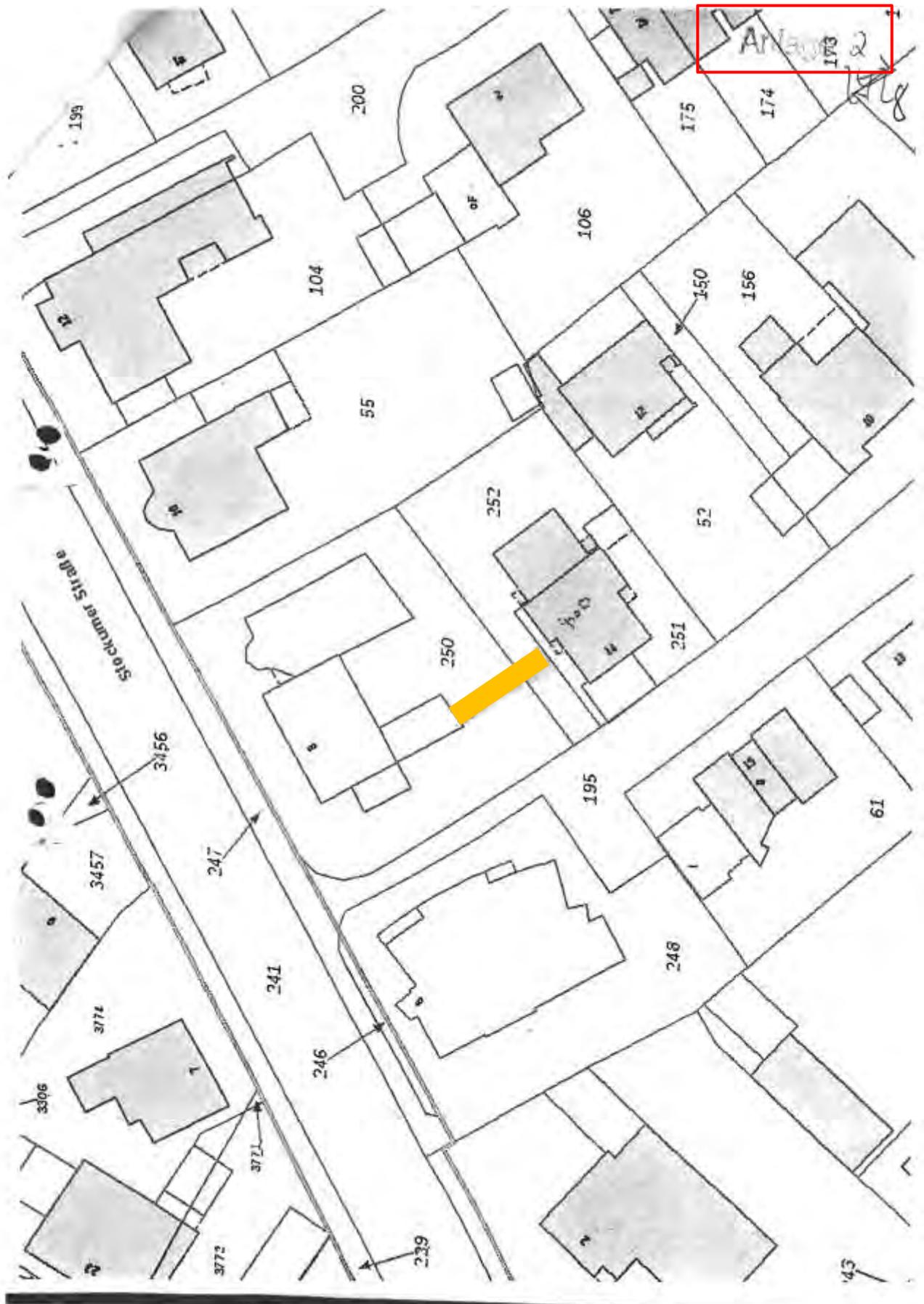


257
17

Anlage zur Abstandflächenberechnung

Gemarkung: Werne-Stadt
Flur: 33
Flurstück(e): 250
Lage: Stockumer Str. 8
Bauherr: [REDACTED]





249
P

D8/376-20 626/18

Nr. 71 der Urkundenrolle für 2020

Vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift des Herrn [REDACTED]
No. [REDACTED], 59199 Bönen, von Person bekannt, beglaubige ich.

Die vorstehende Erklärung habe ich nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Ich fragte den Erschienenen, ob ich oder eine der mit mir beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notarats tätig war oder ist, was verneint wurde.

Datum: 02.04.2020



[Handwritten Signature]
Notar

13.4.2 UR 292/2020

Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

D17/02434/20 626/18
Amtsgericht Lünen
- 7. Nov. 2020
Anlg. *[Handwritten Signature]*

Unter Bezug auf die mir in der Urkunde vom 02.04.2020, UR: Nr. 71/2020 durch Herrn *[Redacted]* erteilte Vollmacht ändere ich diese aufgrund Zwischenverfügung des Amtsgerichts Lünen wie folgt ab:

Der Eigentümer, Herr *[Redacted]* ist geb. am 27.04.1971, in der Urkunde wurde fälschlicherweise das Geburtsdatum des früheren Eigentümers, Herrn *[Redacted]* (12.01.1964) angegeben, hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die hiermit klargestellt wird, vgl. hierzu auch **Anlage 1** (Personalausweiskopie *[Redacted]*)

Zum Antrag zu Ziffer 4 wird dieser wie folgt neu gefasst:

4.
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 und 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen in den Grundbüchern von **Werne-Stadt Blatt 225 und 10723** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem dienenden Grundstück 6 Kfz.-Stellplätze anzulegen, zu benutzen und Instand zu halten. Die Lage der Stellplätze entspricht denen die in beigefügtem Lageplan mit Ziffern 19 – 24 bezeichnet sind. Dies beinhaltet auch das Recht, dass dienende Grundstück zum Zwecke der Stellplatznutzung zu begehen und zu befahren (Geh- und Fahrrecht). Das Recht ist auf dem im Lageplan rot markierten Bereich beschränkt, vgl. **Anlage 2**

Im Hinblick auf diese Nutzung duldet der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die bereits bestehen oder noch erlassen werden und auf die Beseitigung ideeller, immaterieller oder sonstiger negativer Einwirkungen, die von dem herrschenden Grundstück ausgehen.“

Diese Grunddienstbarkeit darf nur im Range nach den mit Urkunde vom 02.04.2020 UR 71/2020 unter Ziffern 1. bis 3. bestellten Dienstbarkeiten in den Grundbüchern erfolgen; im Übrigen dürfen diesem Recht sowohl in Abt. II und III der Grundbücher keine Eintragungen im Range vorgehen.

Zum Antrag zu Ziffer 7 wird dieser wie folgt neu gefasst:

7
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 225** verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), es für

2 ~~216~~
22

die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren ab dem Datum der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zu errichten oder zu errichten und zu betreiben, die der Erzeugung von Energie, Wärme zur Raumheizung und von Warmwasserzubereitung dienen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 225, und zwar nur nach den gem. Ziffern 3. und 4. bestellten Dienstbarkeiten in Abt. II, im Übrigen ohne Voreintragungen in Abt. II und III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

Das Recht erlischt mit dem Erlöschen des Rechts der nachstehenden Ziffer 8.

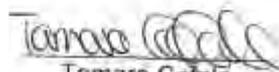
Zum Antrag zu Ziffer 8 wird dieser wie folgt neu gefasst:

8.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), an die Übergabestelle Heizwärme, Warmwasser und Strom zu liefern, deren der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Versorgung dieser Gebäude bedarf. Die Verpflichtung besteht auch fort, wenn anstelle der auf dem herrschenden Grundstück derzeit bestehenden Gebäude andere Gebäude treten, deren Wärmebedarf den der gegenwärtig bestehenden Gebäude um nicht mehr als ein Zehntel – $\frac{1}{10}$ – übersteigt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zu dieser Lieferung nur unter der Bedingung verpflichtet, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein angemessenes Entgelt entrichtet, dessen Höhe der Eigentümer des herrschenden Grundstücks nach billigendem Ermessen festzusetzen und bei Veränderung der Verhältnisse neu festzusetzen berechtigt ist. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann die Lieferung fortdauernd davon abhängig machen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks monatlich angemessene Vorschüsse und jährlich nach Abrechnung der jeweiligen Festsetzung entsprechende Abschlusszahlungen leistet. Der Eigentümer dienenden Grundstücks bestellt hiermit an seinem Grundstück dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine **Reallast** gleichen Inhalts auf die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren seit ihrer Eintragung im Grundbuch; sie ist auf dem Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zu vermerken.

Ich **bewillige** und **beantrage**, die Reallast in das Grundbuch Werne-Stadt Blatt 9036 einzutragen. Die Reallast soll in Abt. II rangbereit und in Abt. III erstrangig eingetragen werden.

Unna, 28.10.2020


Tamara Cofala

WF
20

D17/1435-20 526/18

Nr. 292 der Urkundenrolle für 2020

Vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift meiner Mitarbeiterin, Frau Tamara Cofala, geb. Zinke, geb. am 21.08.1990, geschäftsansässig Massener Str. 1, 59423 Unna, von Person bekannt, beglaubige ich.

Ich fragte die Erschienene, ob ich oder eine der mit mir beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist, was verneint wurde.

Datum 28.10.2020

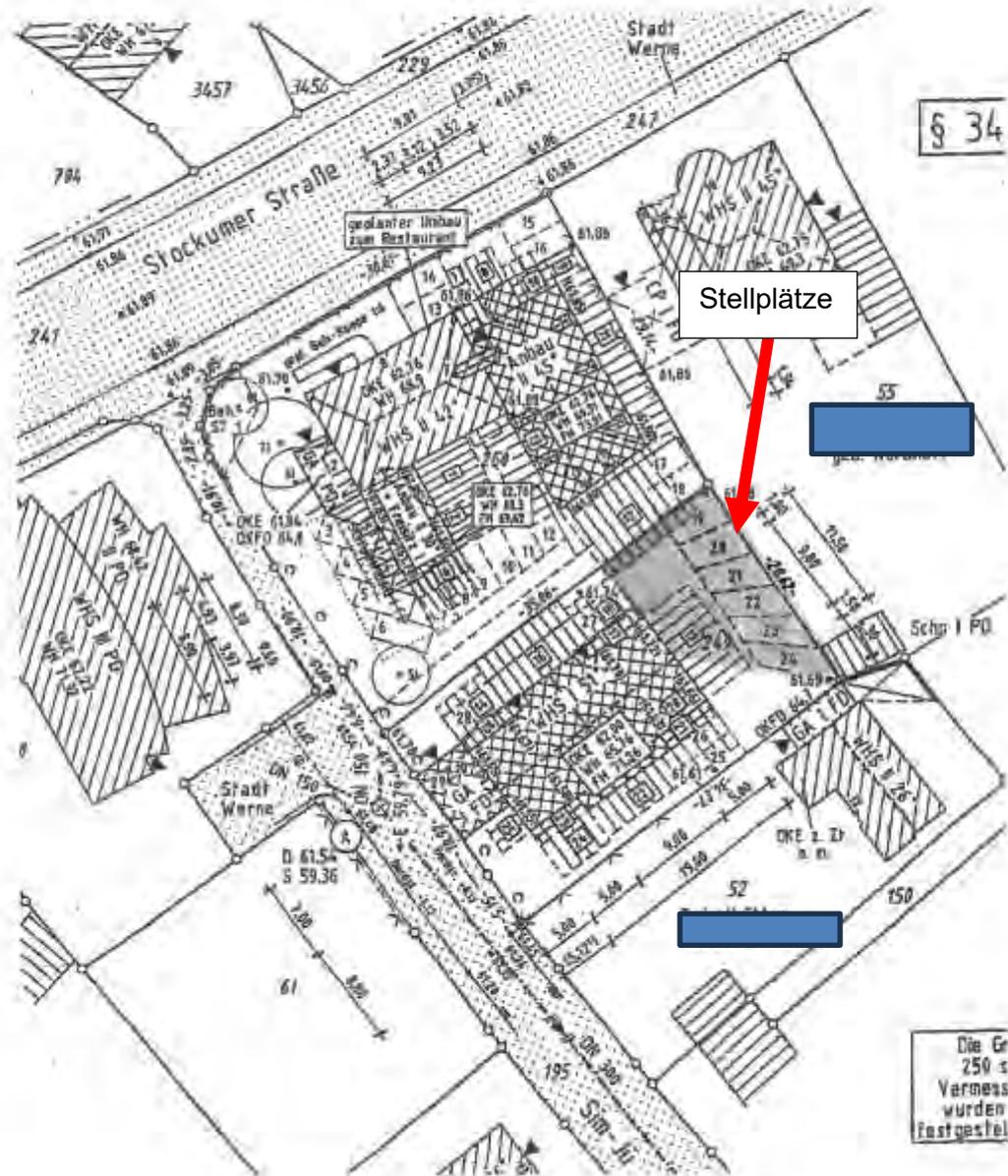

Notar



Anlage zur Abstandflächenberechnung

Handwritten: 275
Anlage 275

Gemarkung: Werne-Stadt
Flur: 33
Flurstück(e): 250
Lage: Stockumer Str. 8
Bauherr: [REDACTED]



13.4.3 UR 368/2020

Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

02/03110-20 626/18

10 ST

Handwritten signature and stamp area.

Unter Bezug auf die mir in der Urkunde vom 02.04.2020, UR. Nr. 71/2020 durch Herrn [REDACTED] erteilte Vollmacht ändere ich diese aufgrund Zwischenverfügung des Amtsgerichts Lünen wie folgt ab:

Der Eigentümer, Herr [REDACTED] ist geb. am 27.04.1971, in der Urkunde wurde fälschlicherweise das Geburtsdatum des früheren Eigentümers, Herrn [REDACTED] (12.01.1964) angegeben, hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die hiermit klargestellt wird, vgl. hierzu auch **Anlage 1** (Personalausweiskopie [REDACTED])

Zum Antrag zu Ziffer 4 wird dieser wie folgt neu gefasst:

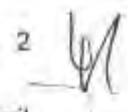
4.
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 und 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen in den Grundbüchern von **Werne-Stadt Blatt 225 und 10723** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das Recht ein, auf dem dienenden Grundstück 6 Kfz.-Stellplätze anzulegen, zu benutzen und instand zu halten. Die Lage der Stellplätze entspricht denen die in beigefügtem Lageplan mit Ziffern 19 – 24 bezeichnet sind. Dies beinhaltet auch das Recht, dass dienende Grundstück zum Zwecke der Stellplatznutzung zu begehen und zu befahren (Geh- und Fahrrecht). Das Recht ist auf dem im Lageplan rot markierten Bereich beschränkt, vgl. **Anlage 2**.

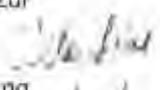
Im Hinblick auf diese Nutzung duldet der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die bereits bestehen oder noch erlassen werden und auf die Beseitigung ideeller, immaterieller oder sonstiger negativer Einwirkungen, die von dem herrschenden Grundstück ausgehen.“

Diese Grunddienstbarkeit darf nur im Range nach den mit Urkunde vom 02.04.2020 UR 71/2020 unter Ziffern 1. bis 3. bestellten Dienstbarkeiten in den Grundbüchern erfolgen; im Übrigen dürfen diesem Recht sowohl in Abt. II und III der Grundbücher keine Eintragungen im Range vorgehen.

Zum Antrag zu Ziffer 7 wird dieser wie folgt neu gefasst:

7.
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 225** verpflichtet sich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), es für

2 
die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren ab dem Datum der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zu errichten oder zu errichten und zu betreiben, die der Erzeugung von Energie, Wärme zur Raumheizung und von Warmwasserzubereitung dienen.


Der Eigentümer des dienenden Grundstücks **bewilligt und beantragt** die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts an dem dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücks in das Grundbuch von Werne-Stadt Blatt 225, und zwar nur nach den gern. Ziffern 3 und 4. bestellten Dienstbarkeiten in Abt. II, im Übrigen ohne Voreintragungen in Abt. II und III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener Gläubiger einzuholen.

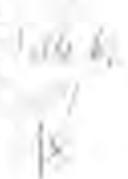
Das Recht erlischt mit dem Erlöschen des Rechts der nachstehenden Ziffer 8.

Zum Antrag zu Ziffer 8 wird dieser wie folgt neu gefasst:

8.
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), an die Übergabestelle Heizwärme, Warmwasser und Strom zu liefern, deren der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Versorgung dieser Gebäude bedarf. Die Verpflichtung besteht auch fort, wenn anstelle der auf dem herrschenden Grundstück derzeit bestehenden Gebäude andere Gebäude treten, deren Wärmebedarf den der gegenwärtig bestehenden Gebäude um nicht mehr als ein Zehntel – 1/10 – übersteigt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zu dieser Lieferung nur unter der Bedingung verpflichtet, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Entgelt entrichtet, dessen Höhe der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf der Basis der jährlichen Veröffentlichungen des bundesweit durchschnittlichen Strom-, Warmwasser- und Fernwärmepreis des statistischen Bundesamtes nach billigendem Ermessen festzusetzen und bei Veränderung der Verhältnisse neu festzusetzen berechtigt ist.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann die Lieferung fortdauernd davon abhängig machen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks monatlich angemessene Vorschüsse und jährlich nach Abrechnung der jeweiligen Festsetzung entsprechende Abschlusszahlungen leistet. Der Eigentümer dienenden Grundstücks bestellt hiermit an seinem Grundstück dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine **Reallast** gleichen Inhalts auf die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren seit ihrer Eintragung im Grundbuch; sie ist auf dem Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zu vermerken.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), an die Übergabestelle Heizwärme, Warmwasser und Strom zu liefern, deren der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Versorgung dieser Gebäude bedarf. Die Verpflichtung besteht auch fort, wenn anstelle der auf dem



3

herrschenden Grundstück derzeit bestehenden Gebäude andere Gebäude treten, deren Wärmebedarf den der gegenwärtig bestehenden Gebäude um nicht mehr als ein Zehntel – $\frac{1}{10}$ – übersteigt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zu dieser Lieferung nur unter der Bedingung verpflichtet, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Entgelt entrichtet, dessen Höhe der Eigentümer des herrschenden Grundstücks nach billigendem Ermessen festzusetzen und bei Veränderung der Verhältnisse neu festzusetzen berechtigt ist. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann die Lieferung fortdauernd davon abhängig machen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks monatlich angemessene Vorschüsse und jährlich nach Abrechnung der jeweiligen Festsetzung entsprechende Abschlusszahlungen leistet. Der Eigentümer dienenden Grundstücks bestellt hiermit an seinem Grundstück dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine **Reallast** gleichen Inhalts auf die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren seit ihrer Eintragung im Grundbuch; sie ist auf dem Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zu vermerken.

Ich **bewillige** und **beantrage**, die Reallast in das Grundbuch Werne-Stadt Blatt 9036 einzutragen. Die Reallast soll in Abt. II rangbereit und in Abt. III erstrangig eingetragen werden.

Unna, 14.12.2020


Tamara Cofala

D2/3157-20 626/18

Nr. 368 der Urkundenrolle für 2020

Vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift der mir von Person bekannten

- Frau Tamara Cofala, geb. Zinke, geb. am 21.08.1990, geschäftsansässig, Massener Str. 1, 59423 Unna

beglaubige ich.

Ich fragte die Erschienene, ob ich oder eine der mit mir beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notarats tätig war oder ist, was verneint wurde.

14.12.2020



[Handwritten signature]
Notar

13.5 Nutzflächen

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche
Kellergeschoss		
	Wellness	65,70 m ²
	Herren-WC	8,96 m ²
	Damen WC	8,85 m ²
	Flur	19,00 m ²
	Wellness 2	24,85 m ²
	Treppenhaus	12,50 m ²
	Summe Wellness	139,86 m²
	Waschen/ Trocknen	19,45 m ²
	Vorrat /Wein/ Getränke	9,15 m ²
	Flur	16,00 m ²
	Personalraum	8,55 m ²
	Kühlen/Getränke/Waschen/Ge- müse	17,45 m ²
	Heizung/Elektro/Hausanschluss	- m ²
	Du/WC 1	3,80 m ²
	Du/WC 2	4,45 m ²
	Kühlen	30,30 m ²
	Summe	249,01 m²
Erdgeschoss		
	Restaurant	105,75 m ²
	Treppenhausflur	8,00 m ²
	Café	14,35 m ²
	Schankraum	36,85 m ²
	Rezeption/Empfang	24,43 m ²
	Windfang	2,20 m ²
	Behinderten WC	3,20 m ²
	Küche/Flur	25,70 m ²
	Freisitz ca. 8m x 2,0 m x 0,25	4,00 m ²
	Innenhof ca. 40 m ²	- m ²
	Zimmer 18	25,95 m ²
	Summe	250,43 m²

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche ca.
-----------------	----------------	-----------------------

Obergeschoss

Zimmer 1	18,95 m ²
Zimmer 2	23,25 m ²
Zimmer 3	15,70 m ²
Zimmer 4	14,98 m ²
Zimmer 5	18,95 m ²
Zimmer 6	21,75 m ²
Zimmer 7	19,80 m ²
Flur	10,80 m ²
Treppenhausflur	10,30 m ²
Aufenthalt	16,30 m ²
Herren WC	3,80 m ²
Damen WC	5,00 m ²
Vorraum	1,00 m ²
Flur	7,50 m ²
Seminarraum	28,65 m ²
Gesellschaftszimmer	27,90 m ²

Summe	244,63 m²
--------------	-----------------------------

Dachgeschoss

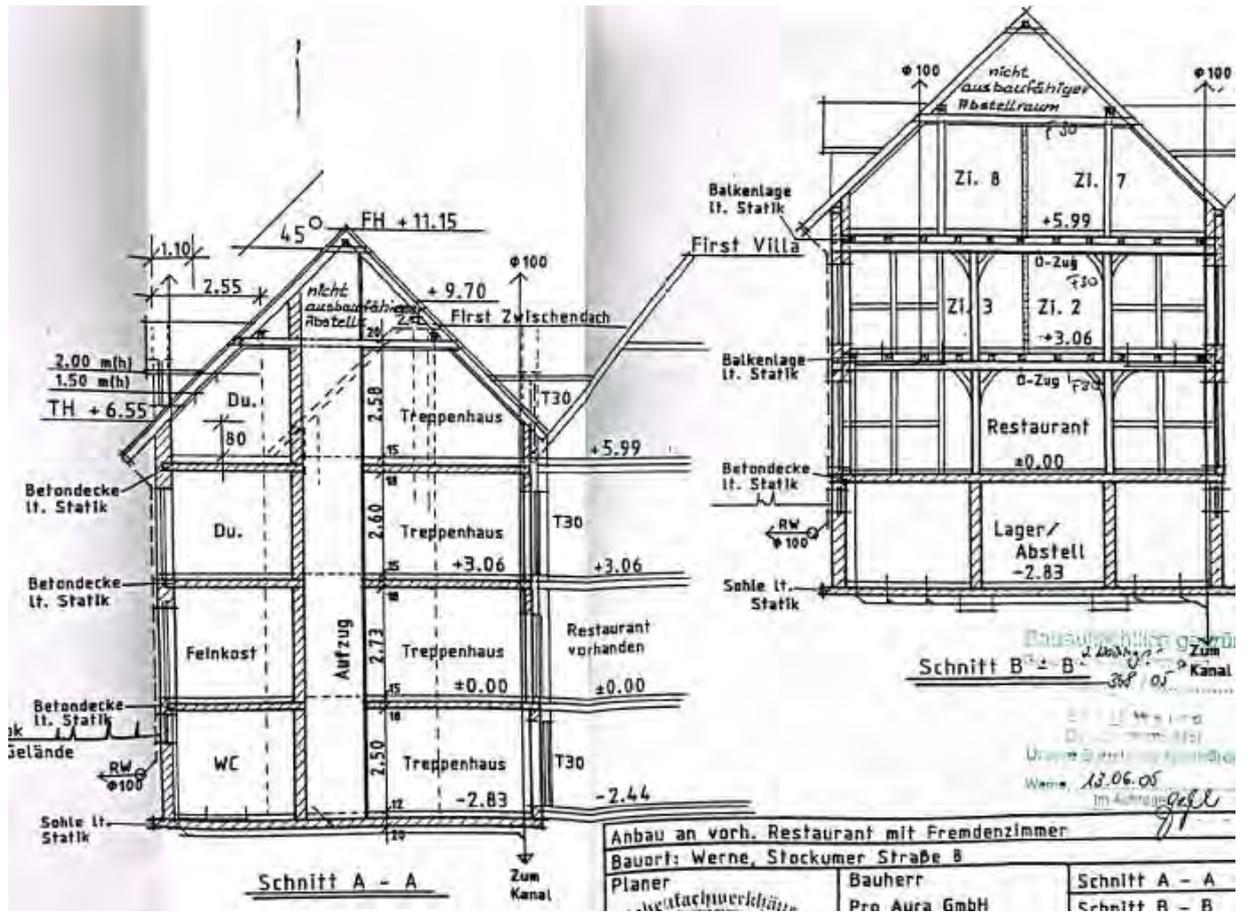
Zimmer 8	16,20 m ²
Zimmer 9	14,30 m ²
Zimmer 10	18,40 m ²
Zimmer 11	17,00 m ²
Zimmer 12	19,50 m ²
Zimmer 13	18,40 m ²
Zimmer 14	16,00 m ²
Zimmer 15	19,90 m ²
Flur	16,00 m ²
Treppenhausflur	9,40 m ²
Flur	9,70 m ²

Summe	174,8 m²
--------------	----------------------------

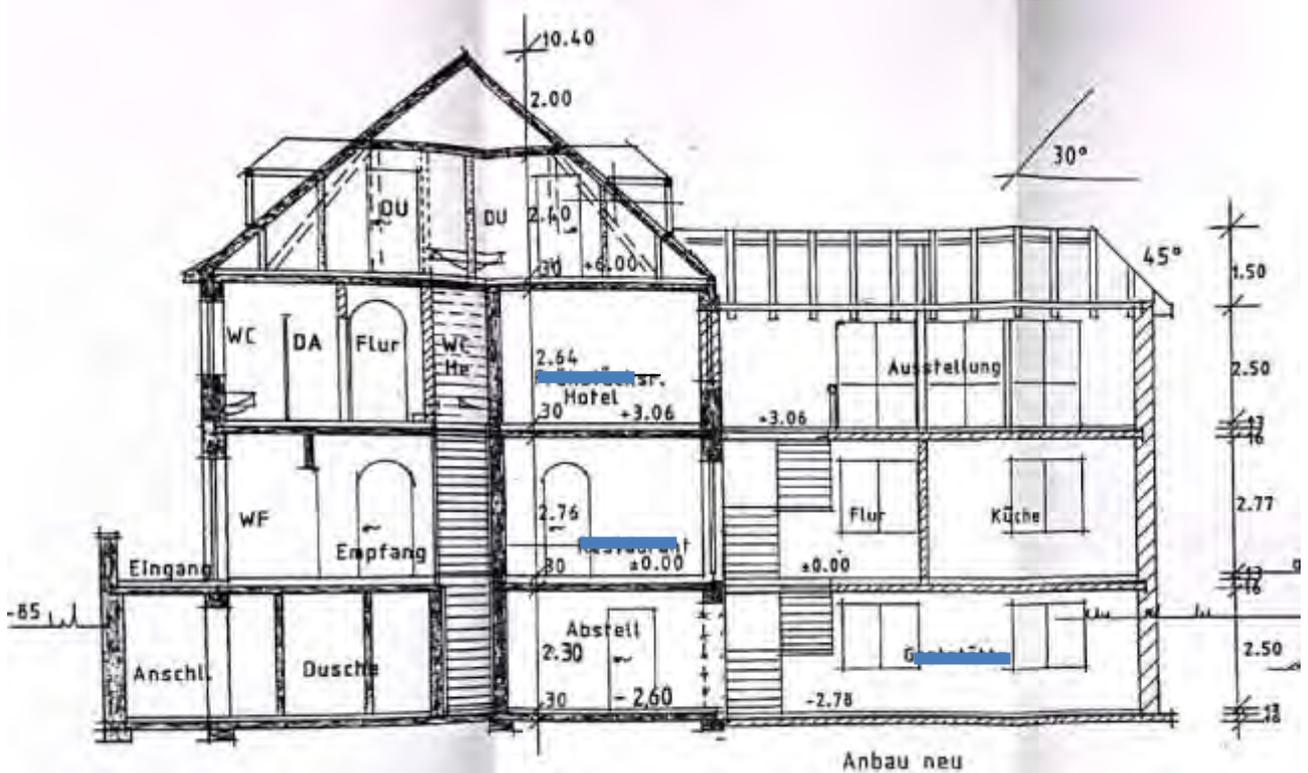
Zusammenfassung

Kellergeschoss	249,01	-	m ²
Erdgeschoss	250,43	250,43	m ²
Obergeschoss	244,63	244,63	m ²
Dachgeschoss	174,80	174,80	m ²

Nutzfläche insgesamt	918,87	669,86	m ²
-----------------------------	---------------	--------	----------------



Bauteil 3



Bauteil 1

Bauteil 2

13.7 Fotos

13.7.1 Außenfotos



Nordwestansicht



Nordansicht



Nordostansicht



Westansicht



Südwestansicht



Südansicht



Südostansicht



Innenhof



13.7.3 Kellergeschoss



Gasheizung mit Warmwasserspeicher
Mini-Blockheizkraftwerk Sicherungskasten





Kühlraum



Durchgangsräume



Wirtschaftsraum



Waschküche

13.7.4 Kellergeschoss-Wellnessbereich



13.7.5 Kellergeschoss: Gäste-WCs des Restaurants/ Wellness

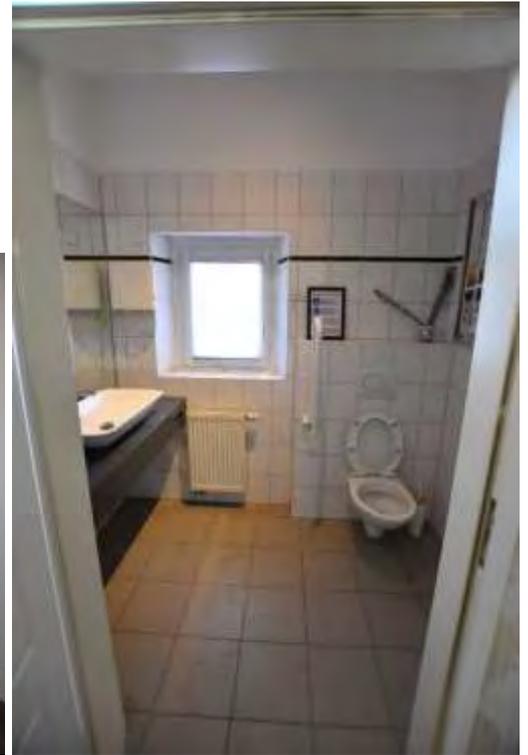


Treppenhaus Flur / Aufzug

13.7.6 Erdgeschoss



Empfangsflur



Gäste-WC



Theke



Café und Durchgang zum Restaurant



Restaurant - Blick Richtung Süden



Restaurant - Blick Richtung Norden





Büfett-Bereich



Durchgangsflur zur Küche



Küche

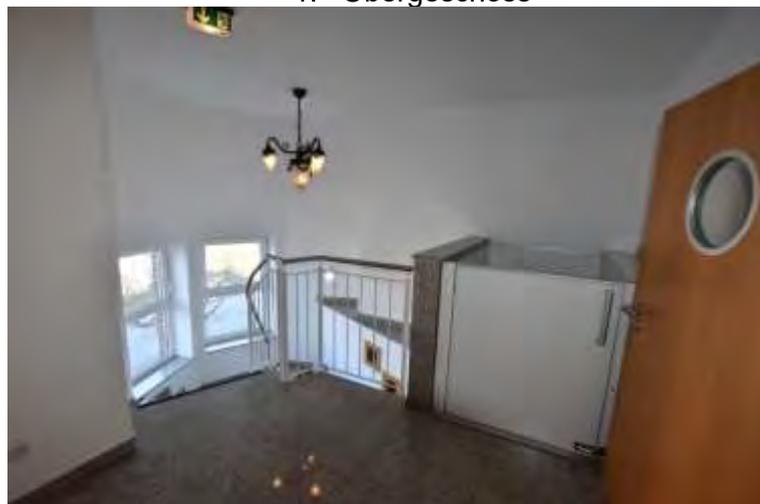
13.7.7 Treppenhaus-Osttrakt



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

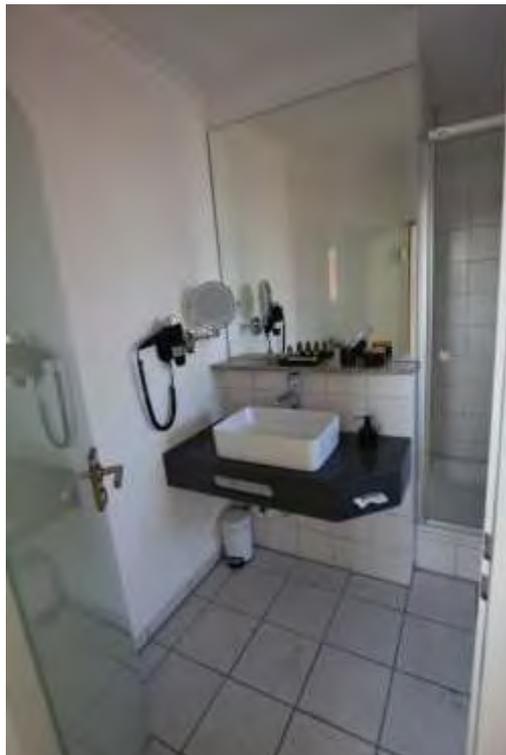


Dachgeschoss

13.7.8 Hotelzimmer (nur beispielhaft) im 1.OG



13.7.10 Hotelzimmer (nur beispielhaft) im DG



13.7.12 Seminar / Gesellschaftsraum / Aufenthalt-Ausstellung

