



Datum: 24.07.2024

Gutachten-Nr.: 6259-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
bebaute Grundstück in
59368 Werne, Sim-Jü 14 a-b



Grundbuch von:	Werne
Blatt:	10723
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	252

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 012/23
Wertermittlungstichtag: 22.05.2024

Verkehrswert (unbelastet): 326.000,- €
in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	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 – Bauteil 1	22
4.3	Rohbau des Gebäudes	23
4.4	Innenausbau/Ausstattung	24
4.5	Außenanlagen	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	28
5.2	Baulast	28
5.3	wirtschaftliche Wertminderung.....	28
6	Grundstückszubehör.....	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	29
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	29
9	Verkehrswertermittlung	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
9.3	Bodenwertermittlung	33
9.4	Ertragswertermittlung.....	35
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
9.4.3	Ertragswertberechnung	39
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
9.5	Vergleichswertermittlung	42
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	42
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	44
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes	45
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	45
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	46
10	Lasten und Beschränkungen	47
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	52
12	Anlagen	53
12.1	Lagepläne.....	53
12.2	Flurkarte	55
12.3	Auskünfte	56

12.3.1	Baulastauskunft	56
12.3.2	Altlastenauskunft	63
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	64
12.3.4	Anliegerbescheinigung	65
12.3.5	Wohnungsbindung.....	66
12.3.6	Bergbauauskunft	67
12.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II	72
12.4.1	UR 71/2020	72
12.4.2	UR 292-2020	80
12.4.3	UR 368/2020	84
12.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	88
12.6	Grundrisse /Schnitt	89
12.7	Fotos	92
12.7.1	Außenfotos	92
12.7.2	Erdgeschoss - Wohnung Nr. 1	93
12.7.3	Dachgeschoss – Wohnung Nr. 1	94
12.7.4	Spitzboden – Wohnung Nr. 1.....	95
12.7.5	Erdgeschoss- Wohnung Nr. 2.....	96
12.7.6	Dachgeschoss -Wohnung Nr. 2	97

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 012/23			
Auftrag vom:	01.12.2023			
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung			
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit jeweils eigenem Hauseingang			
Derzeitige Nutzung:	Zweifamilienwohnhaus			
Vermietungsverhältnis:	Wohnung Nr. 1: vermietet		Nettokaltmiete: 350 €	
	Haus Nr. 14 a			
	Wohnung Nr. 2: Leerstand Haus Nr. 14 b			
	Anmerkung: Die Mieter haben bereits gekündigt und sind kurz vor dem Auszug aus der Wohnung.			
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.			
Wertermittlungstichtag:	22.05.2024			
Qualitätstichtag:	22.05.2024			
Ortsbesichtigung:	Datum: 1.) 10.01.2024 (Innenbesichtigung)			
	2.) 22.05.2024			
	Teilnehmer: Mieterin der Wohnung Nr. 1 (zu 1.), B.A. Real Estate E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger			
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 Wertermittlungstichtag 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
- 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. (Quelle: Wikipedia)

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage der Stadt Werne, östlich des Stadtzentrums, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage, am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer. Die nähere Umgebung ist durch Wohnhausbebauung geprägt. In Verlängerung der Straße Sim-Jü ist ein Rad- und Gehweg, über die man auf die im Norden gelegene Stockumer Straße gelangt.

Die Grundstücke besitzen Vorgärten und rückseitig gelegene Gärten. Nördlich angrenzend befindet sich ein Hotel, dessen Stellplätze unmittelbar um das Bewertungsobjekt gelegen sind, entsprechend wird eine Verkehrs- und Lärmbelästigung vorhanden sein. Das Bewertungsstück befindet sich auf der Rückseite eines Doppelhauses. Ein Garten oder Garten ist nicht vorhanden.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Werne:	500 m
Bushaltestelle:	ca. 90 m
Hauptbahnhof:	1,7 km
Bundestraße B233:	290 m
Autobahnauffahrt:	5 km
Flughafen Dortmund:	23 km
Kindergarten:	400 m
Grundschule:	1 km
Sekundarschule:	750 m
Gymnasium:	2 km
Hotel:	angrenzend

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 Werne abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.

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

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

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

Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	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



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 (%)	32,5	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. :	3,90 m
mittlere Tiefe, ca. :	39 m / 17,70 m
mittlere Breite, ca. :	3,90 m / 20,60 m
Grundstücksgröße:	415 m ²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform mit länglicher Zufahrtsfläche

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Direkte Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsträger sind nicht vorhanden. Sämtliche Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere auch Wärme, erfolgen über das Flurstück 251, der wiederum über das Flurstück 250 versorgt wird.

Die Nutzung dieser Leitungen bzw. Versorgung ist nicht dinglich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten rechtlich gesichert. Ohne diese dingliche Sicherung kann die Versorgung durch den Eigentümer des Flurstücks 251 gekappt werden. Dies bedeutet, dass dann eigene öffentliche Hausanschlüsse erstellt und eine eigene Heizungsanlage eingebaut werden muss.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt ebenfalls über das Flurstück 251 und von dort aus zum Flurstück 250.

Der Verlauf der Entwässerungsleitung ist aus den Bauakten nicht genau lokalisierbar. Vermutlich liegt die Entwässerungsleitung innerhalb der Zufahrtsstraße. Auch dies ist nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Diese rechtliche Unsicherheit wird durch einen Risikoabschlag berücksichtigt. Der Risikoabschlag wird pauschal angesetzt mit

30.000 €

In Worten: dreizigtausend Euro

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: Anliegerstraße (Sackgasse), 30er Zone

Straßenausbau: 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: einseitige 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: 10723

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Werne-Stadt

Flur: 33

Flurstück: 252

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Sim-Jü 14

Größe: 415 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

*Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). 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. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen des Hotel- und Gaststättenbetriebes nebst Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). 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. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Kfz-Stellplätzen nebst Immissionsduldung, Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). Bewilligung vom **02.04.2020, 08.10.2020 (UR Nr. 71/2020, UR-Nr. 292/2020, je Notar Michael Helbig, Unna)**. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 17.12.2020.*

lfd.-Nr. 6, 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. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk
(Amtsgericht Lünen, 23 K 12/23), eingetragen am: 11.07.2023.*

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsverwaltungsvermerk
(Amtsgericht Lünen, 23 L 3/23), 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. XXV-0007/2006- Flurstück 251, 252:

Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks übernehmen hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW die Verpflichtung, die gesamte Fläche dieser Flurstücke, auch nach erfolgter Grundstücksteilung, als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW zu behandeln. eingetragen 10.02.2006

Bewertung:

Bei der o.g. Baulast handelt es sich um eine sog. „Vereinigungsbaulast“, hierbei werden die Grundstücke bezüglich des öffentlichen Baurechts wie ein **einziges** Grundstück behandelt. Dadurch können die Vorschriften für Abstandsflächen, Brandschutz und Maß der baulichen Nutzung und Erschließung nicht oder nur teilweise eingehalten werden. In der Regel werden Vereinigungsbaulasten aber auch erforderlich bei Gebäuden, die sich auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Bei einer Vereinigungsbaulast heben sich im allg. so auch hier Wertvorteile und Wertnachteile in etwa auf.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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

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 Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Die gesamte Fläche kann nicht mehr für andere Zwecke, wie z.B. Garten genutzt werden. Die Einflüsse der Baulast haben auch einen negativen Einfluss auf den Rest des Flurstücks 252, da der Verkehrslärm, der Fahrzeuge der Hotelgäste, erheblich ist. Die Nutzung der Stellplätze erfolgt auch in den Abendstunden, regelmäßig und bei Großveranstaltungen etwas intensiver. Die Nutzungseinschränkung wird daher mit 50% des gesamten Bodenwertes.

Die belastete Fläche beträgt ca. 290 m², dies entspricht rd. 70% des Flurstücks 252.

Die Stellplatznutzung ist zusätzlich durch eine Grunddienstbarkeit dinglich in Abt. II des Bewertungsgrundstücks gesichert. Um eine Doppelberücksichtigung zu verhindern wird die Wertminderung zu 50% bei der Bewertung der Grunddienstbarkeit und 50% bei der Bewertung des Baulast berücksichtigt.

Der Wertnachteil beträgt somit:

415 m² x 261 €/m² x 50% x 50% = rd. 27.000 €.

Der Wertnachteil wird angesetzt mit

27.000 €

In Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt 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

Bauteil 1: Doppelhaushälfte mit Wohneinheiten, beide Wohnungen haben einen eigenen Hauseingang, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert, 1-geschossig

Baugenehmigung: Aktenzeichen-Nr. 186/04
Aktenzeichen-Nachtrag Nr. 117/05

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 2009

Alter: ca. 15 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 65 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: mittlere bis gehobene Ausstattung

Bauweise: 1-seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung – Bauteil 1

(siehe Anlage)

Vorbemerkung: beide Wohnungen haben eigene Hauseingänge.

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss:

- Diele
- Wohnküche
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Wohnen (Schlafen)
- DU/WC
- Balkon 1

Spitzboden:

- Schlafen
- Balkon 2

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss:

- Diele
- Wohnküche
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Schlafen
- DU/WC
- Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Erdgeschoss:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Türmchen am First mit Kunstschieferverkleidung, Betondachpfanneneindeckung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Klinker, hinterlüftet	
Innentreppen:	Metallrahmenkonstruktion mit aufgesatteltem Granitbelag Edelstahloberhandlauf und Metallkonstruktion	
Hauseingangstür:	Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 2 jeweils: 1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung, teilweise verglast, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	Balkone	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss:

Räume

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, kein Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, mit umlaufendem Granitfries
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Ausstattung:	WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Halbsäule
--------------	--

Sonstiges:	eigener Wasserzähler unter dem Waschbecken
------------	--

Dachgeschoss:

Räume

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

Du/WC

Bodenbelag:	Natursteinbelag
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Ausstattung:	WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Halbsäule Handtuchheizkörper Eckdusche mit Duschkabine Waschmaschinenanschluss
--------------	--

Spitzboden:

Raum

Bodenbelag:	Laminat
Dachschrägen/ Wände:	Gipskarton mit Anstrich, tlw. Tapete

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss:

Räume

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, kein Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, mit umlaufendem Granitfries
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Ausstattung:	WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Halbsäule
--------------	--

Sonstiges:	eigener Wasserzähler unter dem Waschbecken
------------	--

Dachgeschoss:

Räume

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

Du/WC

Bodenbelag:	Granitfliesen
Wandbelag:	raumhoch Natursteinfliesen
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Ausstattung:	WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Halbsäule Handtuchheizkörper Eckdusche mit Duschkabine
--------------	---

Fenster:	EG-SB: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke in Naturstein
----------	---

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
-------------	-------------------------------------

Balkontüren:	Dreh-/Kipptür, doppelflügelig
--------------	-------------------------------

Balkone	Tragkonstruktion: Stahlbeton
	Belag: Keramikplatten
	Brüstungsgeländer: verzinkte Metallkonstruktion

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung Netzwerkleitung Satellitenschüssel baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Fa. Wolf) mit zwei großen Warmwasserspeichern, jeweils 750 l Die Heizungsanlage befindet sich im Hotel-Gebäude Stockumer Straße 8- Flurstück 250. Die Energieversorgung ist durch Grunddienstbarkeiten für das Flurstück 251 dinglich gesichert und sogar für 25 Jahre verpflichtend, die Energieversorgung von dort zu beziehen. Das Bewertungsgrundstück Flurstück 252 wird nun wiederum über das Flurstück 251 versorgt. Die Nutzung ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Entsprechend wird hierfür ein Risikoabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.
Heizkörper:	EG: Fußbodenheizung DG + SB: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand Innenausbau ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss über das Flurstück 251 Stromanschluss über das Flurstück 251 Telefonanschluss über das Flurstück 251 Energieversorgung (Wärme) über das Flurstück 251
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal über das Flurstück 251.
Stellplätze:	insgesamt ca. 8 Stellplätze vorhanden, wobei 6 davon durch eine Baulast zugunsten des Hotelgrundstücks Flurstück 250 zugewiesen sind
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt, Innenhof: wasserdurchlässige Betonpflastersteine Die unbebaute Fläche des Grundstücks, ca. 330 m ² , ist fast mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen befestigt.
Gärtnerische Anlagen:	niedrige Natursteinsäulen mit Beleuchtung im Bereich der Nordostgrenze (Parkplätze)
Weitere Außenanlagen:	Zufahrt: manuelle Schranke
Einfriedungen:	Hecke, tlw. Holzlamellenzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich 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.

- Insgesamt keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar.

5.2 Baulast

Wertminderung: -27.000 €

5.3 wirtschaftliche Wertminderung

dingliche nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen:
Heizung, Warmwasser, Strom,
Abwasser- und Regenwasserleitung

Wertminderung: - 30.000 €

6 Grundstückszubehör

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

Es befinden sich noch diverse Möbel innerhalb der Wohnung, wie z.B.:
Doppelbett, Kleiderschrank, LED-Fernseher Kommode, Badmöbel (Spiegelschrank, Fön, Schrank)
Balkonmöbel, 4 Stühle, Küchentisch, Sofa).

Nach sachverständiger Auffassung handelt es sich bei diesen Gegenständen nicht um Grundstückszubehör und wird daher nicht mitbewertet. Es bleibt dem Gericht überlassen, wie diese Gegenstände in der Zwangsversteigerung behandelt werden. Der Wert der Gegenstände kann aus sachverständiger Sicht vernachlässigt werden, da es sich im Wesentlichen um Möbel ohne besonderen Wert handelt.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Bauteile	Geschoss	m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	EG	7,00	9,00	1	63,00
				Summe	63,00
	DG	wie EG			63,00
		1,00	1,50	1	1,50
		1,50	1,50	1	2,25
				Summe	66,75
	SB	7,00	5,53	1	38,71
				Summe	38,71
			BGF	Summe	168,46

8 Berechnung der Wohn- und 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.

Wohnung	Geschoss	Wohnfläche m ²
Wohnung Nr. 1	EG-DG-SB	55,74
Wohnung Nr. 2	EG-DG	40,15
	Summe	95,89

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem 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.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Dies ist wie folgt begründet:

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare

unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 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):		415 m ²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		415 m ²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		0 m ²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		290 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-10%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	-10%	-29 €/m ²
Baulandwert, beitragsfrei somit:		261 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		261 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	415	261,00 €	108.315,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	108.315,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	108.000 €

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Grundstück hat einen ungünstig Zuschnitt, da eine große Fläche als Zufahrtsfläche dient.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 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.

9.4.2 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 Instandhaltungstau 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.

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnen	55,74		7,70	429,20	5.150,40
	2	Wohnen	40,15		8,10	325,22	3.902,64
Summe			95,89	-		754,42	9.053,04

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.053,04 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– **2.206,34 €**

jährlicher Reinertrag

= **6.846,70 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,00 % von **108.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

– **1.080,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **5.766,70 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 1,00 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 65** Jahren Restnutzungsdauer

× **47,627**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **274.650,62 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **108.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **382.650,62 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **57.000,00 €**

Ertragswert

= **325.650,62 €**

rd. 326.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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.

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	769,21
Mietausfallwagnis	2,00	----	103,01
Summe			1.223,22 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	554,07
Mietausfallwagnis	2,00	----	78,05
Summe			983,12 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ermittelt worden. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt hierbei 29 Jahre und die durchschnittliche Miete beträgt 5,90 €/m².

Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,12 % ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des

Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Lage, Ausstattung, langen Restnutzungsdauer und des fehlenden Gartens mit 1,0 % angesetzt.

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 Wertermittlungsstichtag" 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.
Weitere Besonderheiten	-57.000,00 €
- Baulast- Stellplatznachweis zugunsten des Flurstücks 250 -27.000,00 € - wirtschaftliche Wertminderung: dingliche nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen -30.000,00 €	
Summe	-57.000,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Sachwertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des Teilmarktes für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im diesem Teilmarkt abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2630 €/m²		
Gemeinde	Werne		
Immobilienrichtwertnummer	70407		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1982	2009	26 %
Wohnfläche	140 m²	96 m²	23 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-8 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-6 %
Ausstattungs-kategorie	einfach	mittel - gehoben	17 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	350 m²	415 m²	3 %
Wohnlage	mittel	gut	3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.210 €/m²	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Zusätzliche Anpassung aufgrund der geringen Wohnfläche: +5% geschätzt

$$4.210 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 4.421 \text{ €/m}^2$$

Der für das Bewertungsobjekt angepasste
vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit:

4.421 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage
des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$4.421 \text{ €/m}^2 \times 95,89 \text{ m}^2 = 423.930 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 424.000 €

Marktanpassungsfaktor

0,95

fehlende Vorgartenfläche, Lage im Hinterhof eines Hotels

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert

402.800 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

wirtschaftliche Wertminderung	-	30.000 €
Baulast- Stellplatznachweis für Flurstück 250	-	27.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit

rd.

345.800 €

346.000 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **326.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 346.000,00 €**.

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

59368 Werne, Sim-Jü 14 a-b

Grundbuch von:	Werne
Blatt:	10723
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	252

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

326.000,- €

in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.126,29 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-594,43 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.399,73 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	36,01
Verkehrswert/Reinertrag:	47,61

10 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. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). 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:

Bei dem Bebauungsverbot handelt es sich um eine 10 m² Fläche, die im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt. Diese Fläche ist zwar ebenfalls noch durch eine Abstandsflächenbaulast und einer Stellplatzbaulast belastet. Durch diese Grunddienstbarkeit wird nun aber eine Bebauung komplett eingeschränkt. Die Nutzungseinschränkung ist stark eingeschränkt. Die Wertminderung wird unter Berücksichtigung auch der Baulasten auf dieser Fläche pauschal angesetzt mit

500 €

In Worten: fünfhundert Euro



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

*Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen des Hotel- und Gaststättenbetriebes nebst Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). 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:

Der Langtext der Grunddienstbarkeit ist in der Bewilligung wie folgt:

2. ✓ [019 10 2020]
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.

Die Nutzungseinschränkung kann nur sachverständig geschätzt werden, da zahlreiche unbekannte Faktoren die Einschränkung und den Einfluss der Immissionen beeinflussen. Zum Beispiel ist nicht bekannt, wie intensiv die Stellplätze tagsüber und nachts vor dem Gebäude genutzt werden. Ebenso ist unklar, wie stark der Lärmpegel von der Außenterrasse im Innenhof des Hotels die umliegenden Häuser beeinträchtigt.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt eine Nutzungseinschränkung erfährt. Der daraus resultierende Wertnachteil wird auf 15.000 € geschätzt, was 5 % des Verkehrswertes entspricht.

Der Wertnachteil wird angesetzt in Höhe von

15.000 €

In Worten: fünfzehntausend Euro

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

Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Kfz-Stellplätzen nebst Immissionsduldung, Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). Bewilligung vom 02.04.2020, 08.10.2020 (UR Nr. 71/2020, UR-Nr. 292/2020, je Notar Michael Helbig, Unna). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 17.12.2020.

Bewertung:

Der Langtext der Grunddienstbarkeit ist in der Bewilligung wie folgt:

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.

Die Nutzungseinschränkung ist als erheblich einzustufen. Die gesamte Fläche kann nicht mehr für andere Zwecke, wie z.B. Garten genutzt werden. Die Einflüsse der Grunddienstbarkeit haben auch einen negativen Einflüsse auf den Rest des Flurstücks 252, da die belastete Fläche ca. 290 m² beträgt, dies entspricht rd. 70% des Flurstücks 252. Die Nutzungseinschränkung wird daher mit 50% des gesamten Bodenwertes angesetzt.

Die Stellplätze sind zusätzlich durch eine Baulast mit fast dem gleichen Inhalt belastet. Um eine Doppelberücksichtigung zu verhindern wird die Wertminderung zu 50% bei der Bewertung der Grunddienstbarkeit und 50% bei der Bewertung des Baulast berücksichtigt.

Die Wertminderung beträgt somit:

$415 \text{ m}^2 \times 261 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \times 50 \% = \text{rd. } 27.000 \text{ €}$.

Der Wertnachteil wird angesetzt mit

27.000 €

In Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

lfd.-Nr. 6, 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.*

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.



Die belastete Fläche befindet sich in der Zufahrtsfläche. Es dient der Verlegung der Leitung in das Gebäude auf dem Flurstück 251. Die belastete Fläche wird mit $2\text{ m} \times 4,0\text{ m} = 8\text{ m}^2$ geschätzt. Diese Fläche ist bereits aufgrund der Nutzung als Verkehrsfläche nicht bebaubar und muss zwangsläufig freigehalten werden. Ferner ist es für eine Bebauung zudem aufgrund der Stellplatzbaulast und Grunddienstbarkeiten nicht zulässig. Um eine Doppelberücksichtigung zu verhindern, wird die Wertminderung pauschal angesetzt mit

100 €

In Worten: einhundert Euro

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk

(Amtsgericht Lünen, 23 K 12/23), eingetragen am: 11.07.2023.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsverwaltungsvermerk
(Amtsgericht Lünen, 23 L 3/23), 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

Urheberschutz, 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.

11 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:

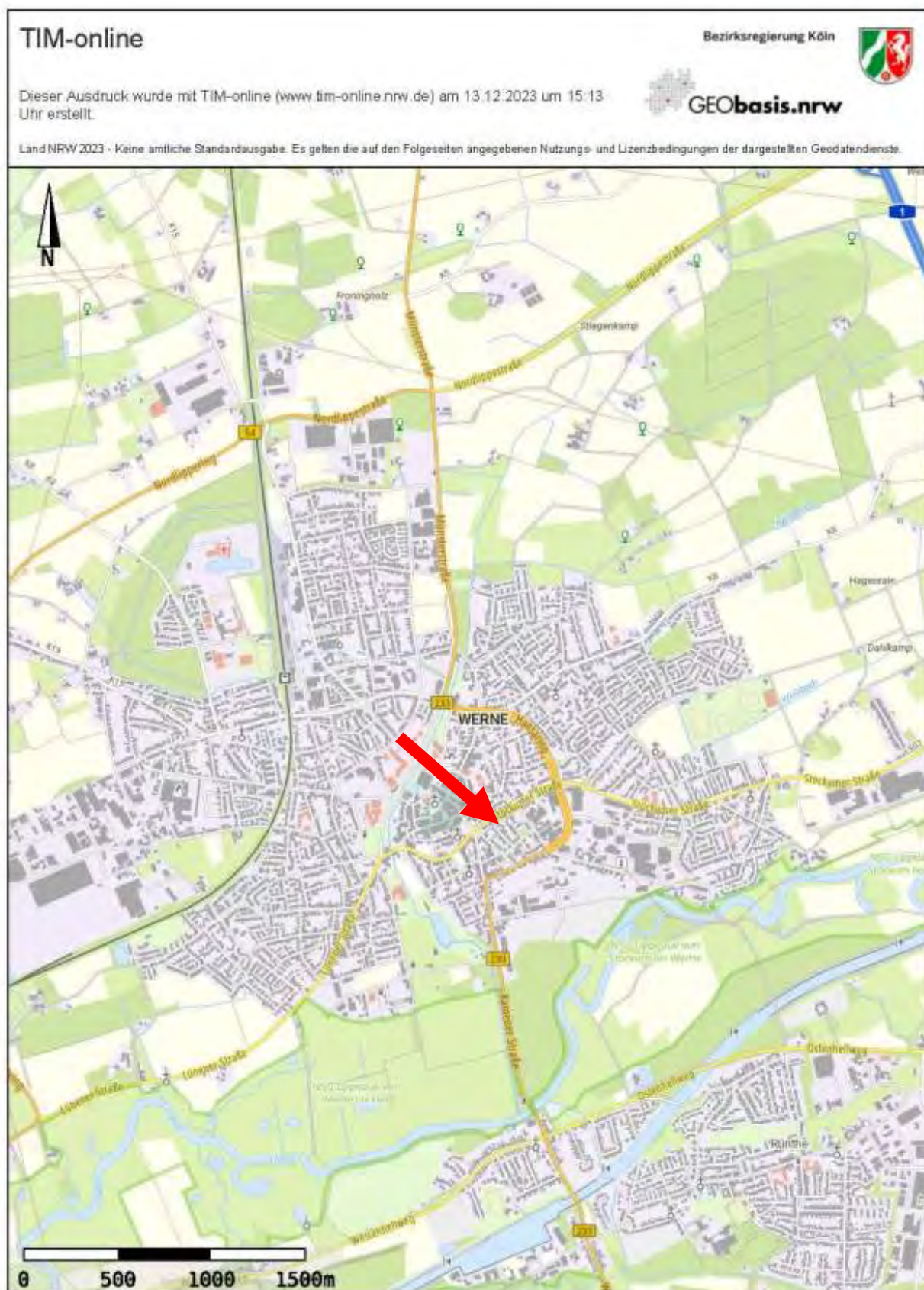
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

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

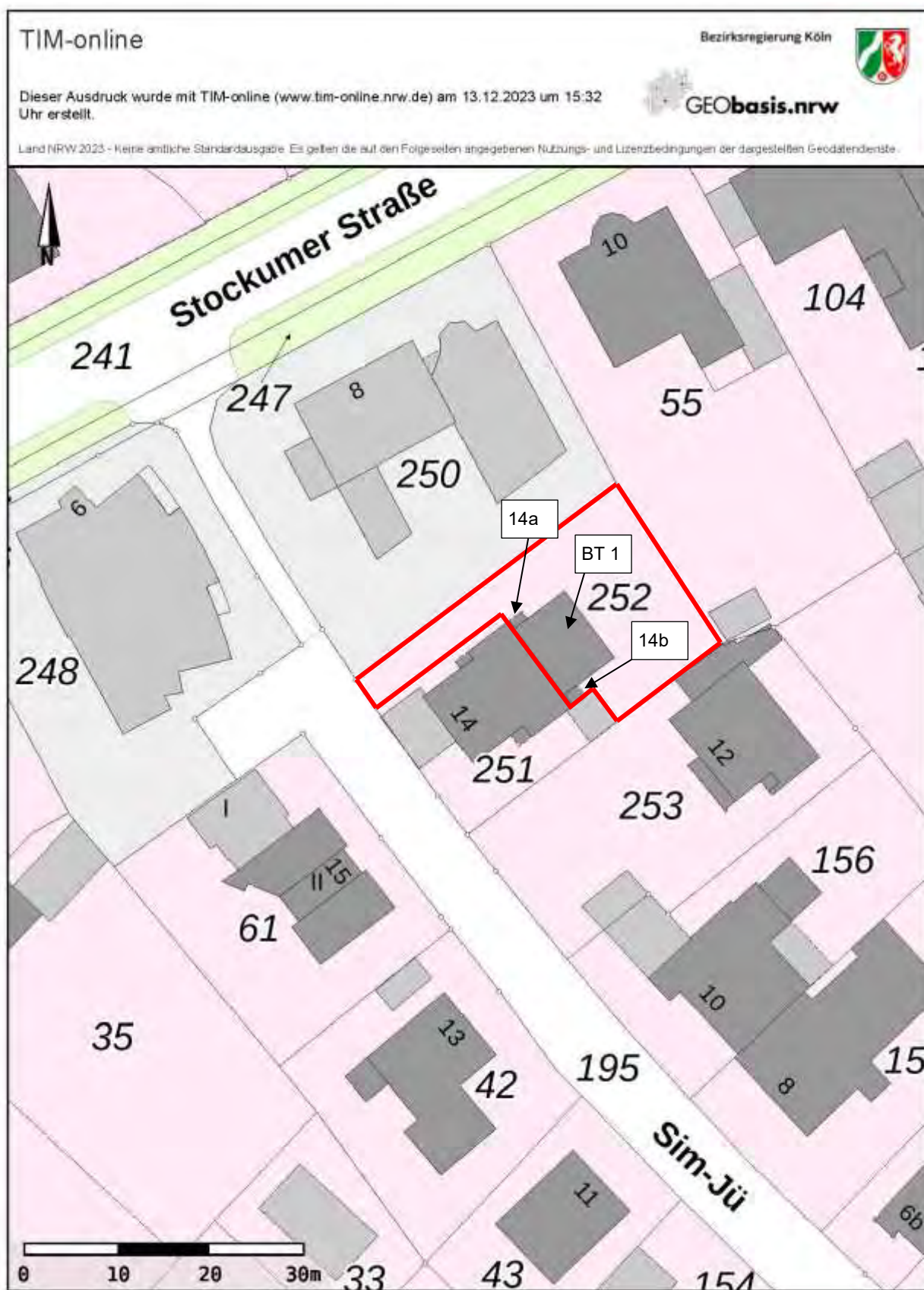
12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.2 Flurkarte



12.3 Auskünfte

12.3.1 Baulastauskunft

					
Stadtverwaltung Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 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			
Aktenzeichen:	00005-24-07		Datum: 02.01.2024		
Vorname:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis				
Grundstück:	Werne, Sim-Jü 14				
Grundstück:	Werne-Stadt				
Fläche:	11				
Flächen:	252				

Ihr Zeichen: 6259-23

Bescheinigung

aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werne

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 27.04.2004, 19.05.2004 und am 10.02.2006 wurden zu Lasten des vorgenannten Grundstückes Baulasten eingetragen.

Eine Kopie des jeweiligen 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 Kampen-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

WELADED1LUN
GENODEM1DOR
PBNKDEFF

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

Baulastverzeichnis von Werne		Baulastenblatt-Nr. XXV-0007/2006	
Grundstück	Sim-Jü 14	Seite	1
Gemarkung	Werne-Stadt	Flur	33
		Flurstück	249- 251, 252
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks übernehmen hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW die Verpflichtung, die gesamte Fläche dieser Flurstücke, auch nach erfolgter Grundstücksteilung, als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW zu behandeln, eingetragen am 10.02.2006 - Fischer -			

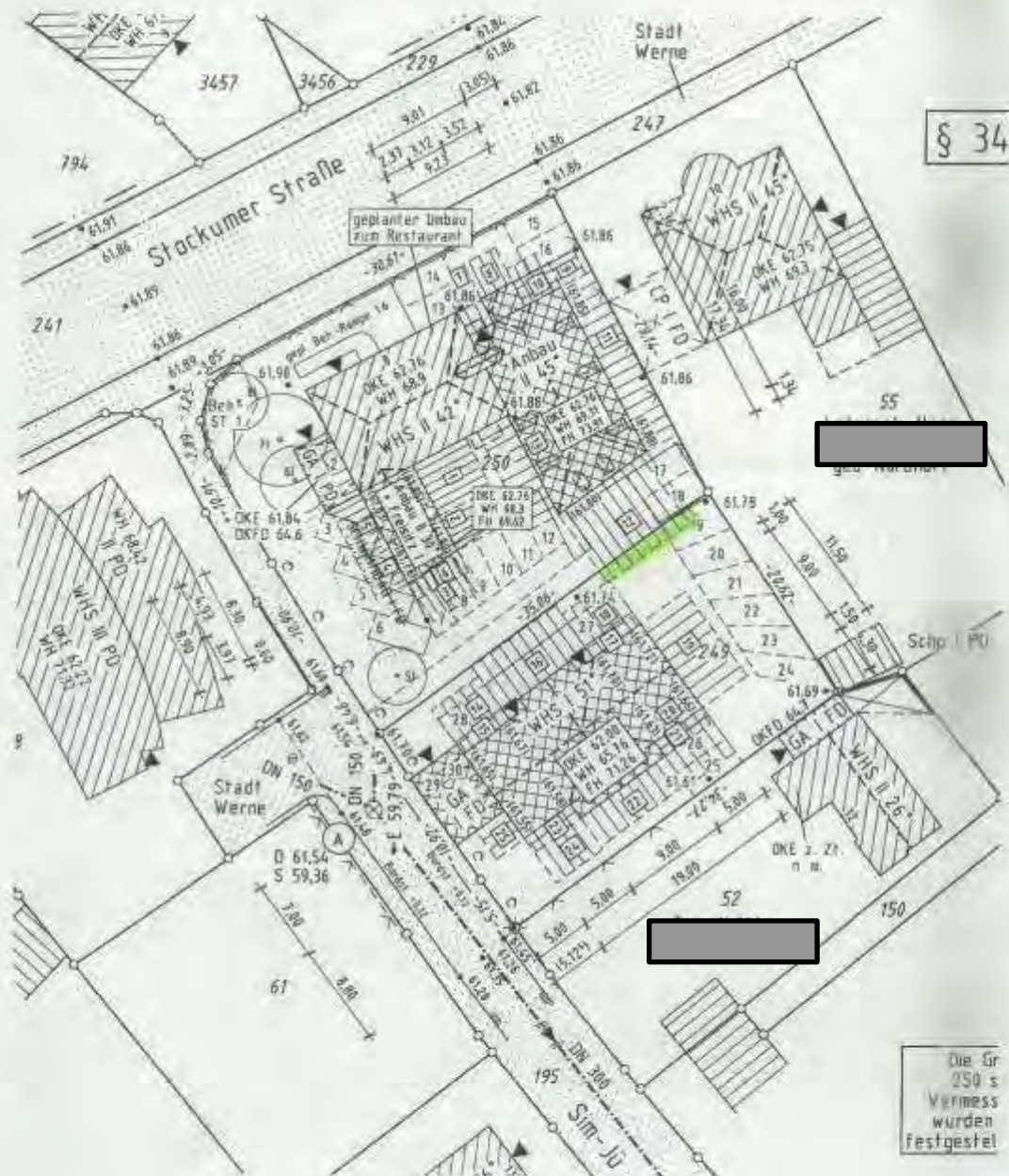
Baulastenverzeichnis von		Werne		Baulastenblatt-Nr. XXIII-0016/2004	
Grundstück		Sim-Jü		Seite 1	
Gemarkung		Werne-Stadt	Flur	33	Flurstück 249 251, 252
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen	
1	2			3	
Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks gestatten den Eigentümern und Nutzungsberechtigten 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. 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 27.04.2004 - Fischer -					



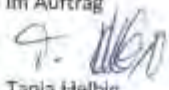
Baulastenverzeichnis von Werne		Baulastenblatt-Nr. XXIII-0021/2004
Grundstück	Sim-Jü	Seite 1
Gemarkung	Werne-Stadt	Flur 33 Flurstück 249 <i>252</i>
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks gestatten den Eigentümern und Nutzungsberechtigten 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. 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. Baulastenband XXIII-16/2004, eingetragen am 27.04.2004 - Fischer -	
2.	Die jeweiligen Eigentümer des vorgenannten belasteten Grundstücks verpflichten sich, ihr Grundstück zugunsten des Grundstücks Werne, Stockumer Straße 8 -Gemarkung Werne-Stadt, Flur 33, Flurstück 250 - mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Restaurant mit Fremdenzimmern resultiert. Die belastete Fläche besitzt eine Größe von ca. 10 qm. Diese Fläche ist von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Abstände und Abstandflächen von Gebäuden auf dem belasteten Grundstück dürfen erst ab der Baulastfläche gerechnet werden. Baulastenband XXIII-21/2004, eingetragen am 19.05.2004 - Fischer -	

Anlage zur Abstandflächenberechnung

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



12.3.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna Postfach 21 12 59411 Unna	EINGEGANGEN 22. Dez. 2023	Auskunft: Altlast
Herrn Dipl.-Ing. Fatih Afsin Stadttorstraße 1 44532 Lünen		KREIS UNNA DER LANDRAT
		Mobilität, Natur und Umwelt Wasser und Boden Fran Helbig
		Fon: 0 23 03 27-2669 Fax: 0 23 03 27-1297 tanja.helbig@kreis-unna.de
		Mein Zeichen 69.2/707001-23-10-675
Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster Grundstück: Werne, Simjü 14; Gemarkung: ; Flur 33, Flurstück 251 und 252 Geschäftszeichen: 6259-23 und 6260-23		15.12.2023
Sehr geehrter Herr Afsin		Öffnungszeiten Mi - Do: 08.00 - 16.30 Uhr Fr: 08.00 - 12.30 Uhr und nach Vereinbarung
das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.		Dienstgebäude Außenstelle Bönen Edisonstraße 1a 59199 Bönen Raum Nr.223
Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht hergeleitet werden.		Bus und Bahn 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 UnnaKamen DE69 4435 0060 0000 0075 00 WELADED1UNN
69.02-01	2023-12-15 - Werne - Simjü 14	Seite 8 von 8

12.3.3 Planungsrechtliche Auskunft

			 Stadt Werne Der Bürgermeister Untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne		Stadthaus	Konrad-Adenauer-Platz 1
Sachverständigenbüro AFSIN Herrn Dipl.-Ing. F. Afsin Stadtorstr. 1 44532 Lünen		Zuständiger Bereich Bauordnung und Denkmalpflege	
		Ansprechpartner/in Frau Möer	
		Geschoss Abteilung Telefon-Durchwahl	
		I. 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: 00685-23-13		Datum: 09.01.2024	
Vorhaben: Verkehrswertgutachten			
Grundstück: Werne, Sim-Jü 14			
Ortung	Werne-Stadt	Werne-Stadt	
Flur	31	33	
Flurstück	251	252	

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.

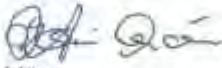
Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Stadt Werne. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

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 beigegeführten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Möer

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
WELADED333
GENODEM330
PBNKDE33

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

12.3.4 Anliegerbescheinigung

Bescheinigung

Grundstück in der Gemarkung: Werne - Stadt
Flur: 33
Flurstück(e): 252
Lage: Sim-Jü 14

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



Es wird folgendes bescheinigt:

1. Erschließung / Straßenausbau

- ☒ Das Grundstück wird erschlossen durch die Straße/n Sim-Jü
- ☒ Die Straße/n ist/sind endgültig ausgebaut.

2. Anliegerbeiträge

a) **Erschließungsbeiträge** (Straßenbaukosten) nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage Sim-Jü

- ☐ 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



12.3.5 Wohnungsbindung

AUSKUNFT: W...

Fatih Afsin

Von: Lentze, Nadine <N.Lentze@werne.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Dezember 2023 09:43
An: Fatih Afsin
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6259-23

Sehr geehrte Frau Berger,

für das Objekt Sim-Jü 14, Flur 14, Flurstück 252 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>

 **STADT WERNE**

12.3.6 Bergbauauskunft



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

Ihr Ansprechpartner:
Herr Ferges

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

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 einheitlicher Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende 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
Postfach 10
46058 Essen
Telefon: 0201 378-0
Telefax: 0201 378-3030
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Geschäftsbereich Auskünfte:
Ralf Thies

Ausgabe:
Peter Schmitz, vord.
Michael Kuhnert

AG der Gesellschaft Essen
Nagelgericht
Ernststraße 24a
46058 Essen
Handelsregister HRB 2810



Seite 2 zum Schreiben vom 19.12.2023 (951042174)

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen 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 Schuster

i.A. Fg

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtterstraße 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 erlosche-
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 3

Aktenzeichen:
65 74 2-2023-2862
bei Antwort bitte angeben:

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3854
Fax: 02931/82-3824

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Selbertstr. 1, 58821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
Mi-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 6835 16
BIC: WELADED33

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/filmen/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 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

12.4 Eintragungsbewilligung - Abt. II

12.4.1 UR 71/2020



Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

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. Nrn. 4, 2 bzw. 7 ist gesamthaftend eingetragen eine Buch-Grundschild 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. 
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:

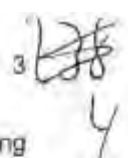
Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet im Hinblick auf die Nutzung und den Betrieb des herrschenden Grundstücks als Hotel- und Gaststättenbetrieb entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet 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.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 500,00

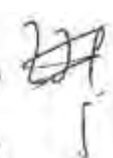
Punkt 4. geändert siehe UR 292/2020

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 
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

III. Insofern wird der Notar ermächtigt, notwendige Vorrangseinräumungen eingetragener 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)

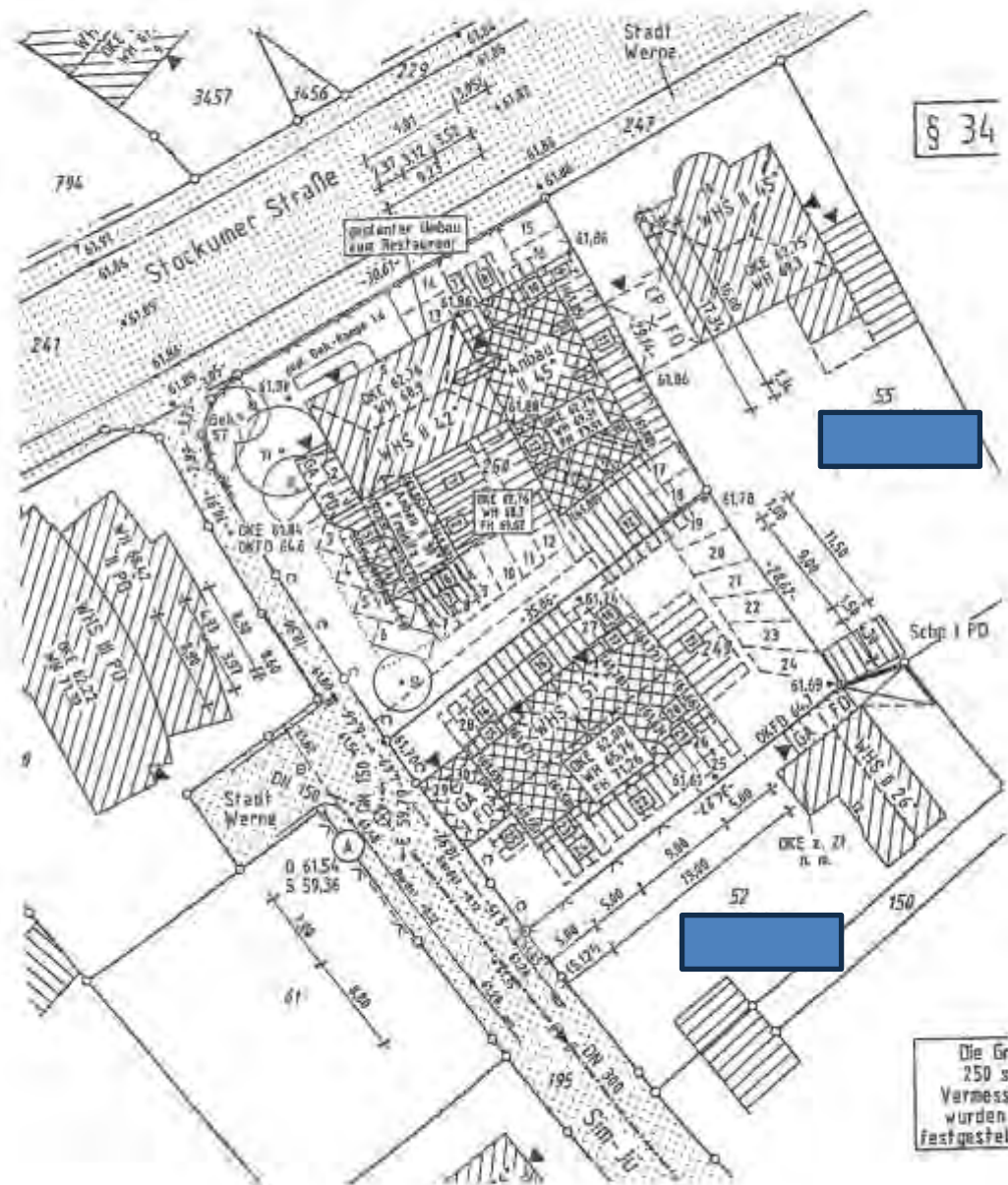
Ich beauftrage und bevollmächtige Frau Stefanie Zuch und Frau Tamara Cofala, beide geschäftsansässig Massener Str. 1, 59423 Unna, und zwar jede einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in meinem Namen alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen, die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

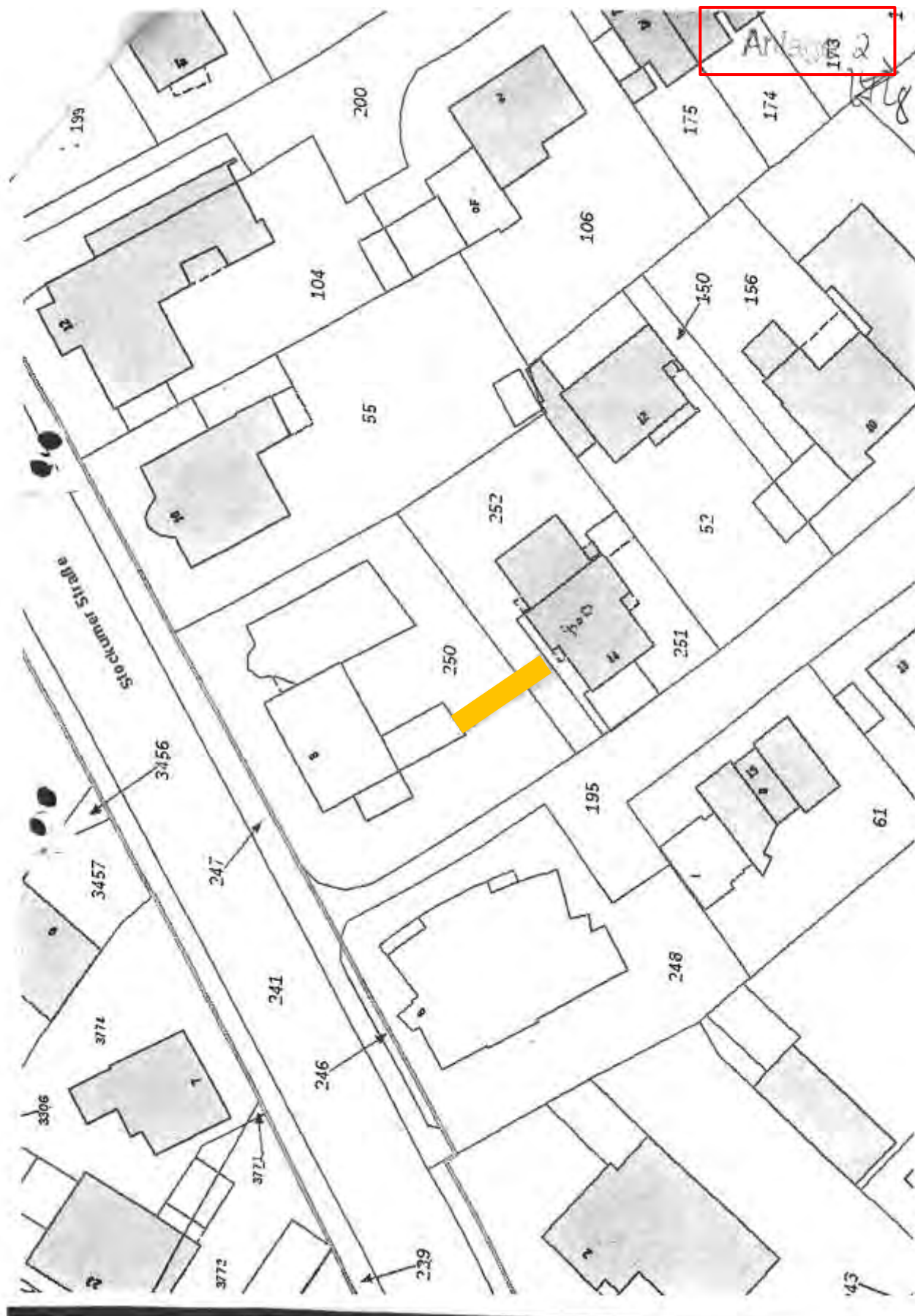
Unna, 02.04.2020



Anlage zur Abstandflächenberechnung

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





D8/376-20 626/18

249
p

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 Notaramts tätig war oder ist, was verneint wurde.

Datum: 02.04.2020



12.4.2 UR 292-2020

Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

D17/D1434/20 6259/23

Amtsgericht Lünen

- 2. Nov. 2020

Anlg. ... Min.

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 ~~256~~
12

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.

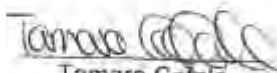
Zum Antrag zu Ziffer 8 wird dieser wie folgt neu gefasst:

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 billigem 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

D17/1435-20 526/18

WF
U

Nr. 292 der Urkundenrolle für 2020

Vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift meiner Mitarbeiterin, Frau Tamará 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

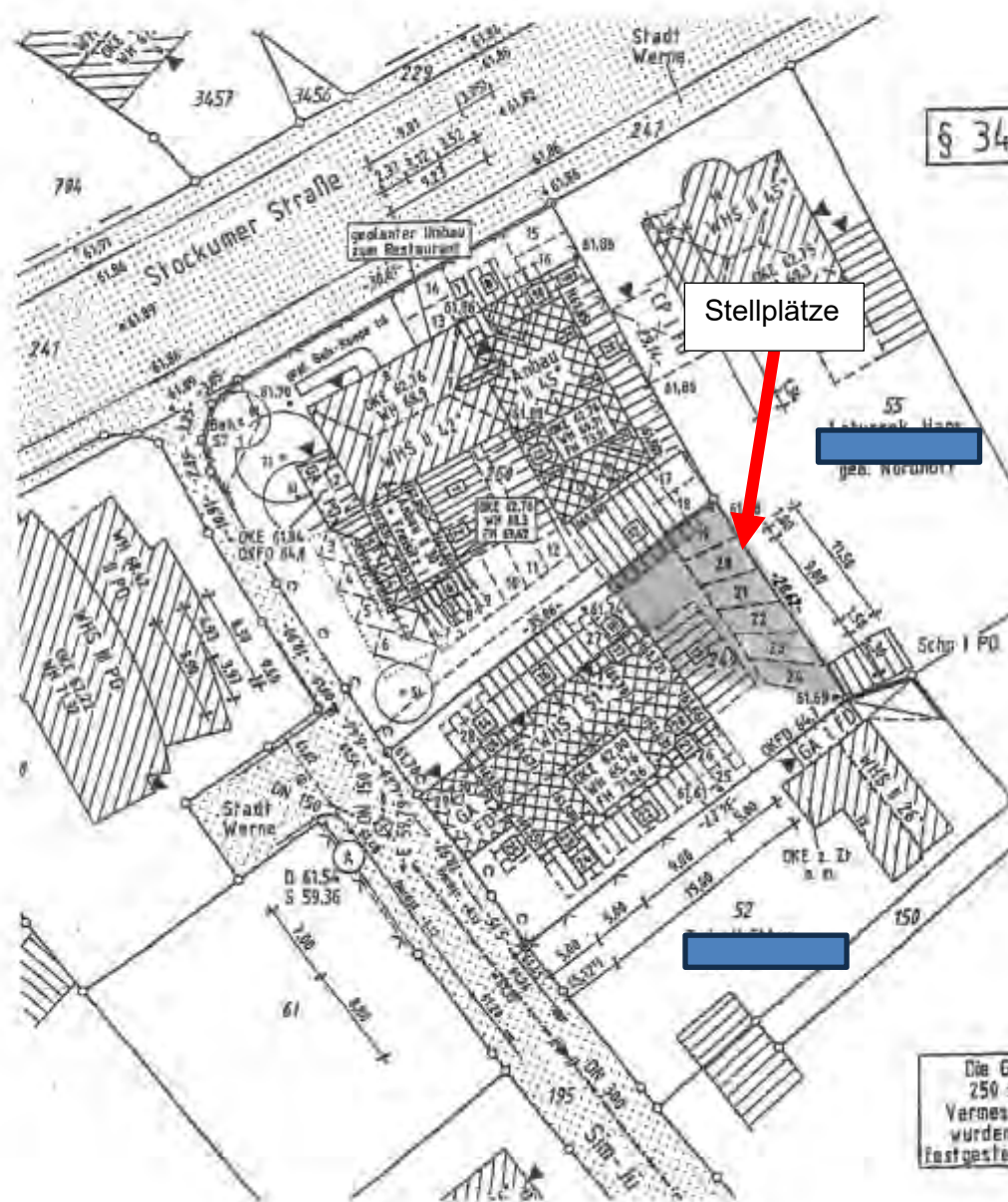

Notar



Anlage zur Abstandflächenberechnung

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

Anlage 275



12.4.3 UR 368/2020

Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

02/03/110-20 626/18

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:

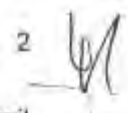
4.
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 und 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen in den Grundbüchern von **Werne-Stadt Blatt 225 und 10723** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 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**.

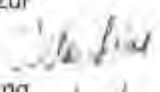
Im Hinblick auf diese Nutzung duldet der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher 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 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.

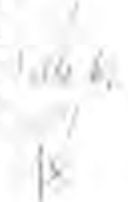
Das Recht erlischt mit dem Erlöschen des Rechts der nachstehenden Ziffer 8.

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 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 Notaramts tätig war oder ist, was verneint wurde.

14.12.2020

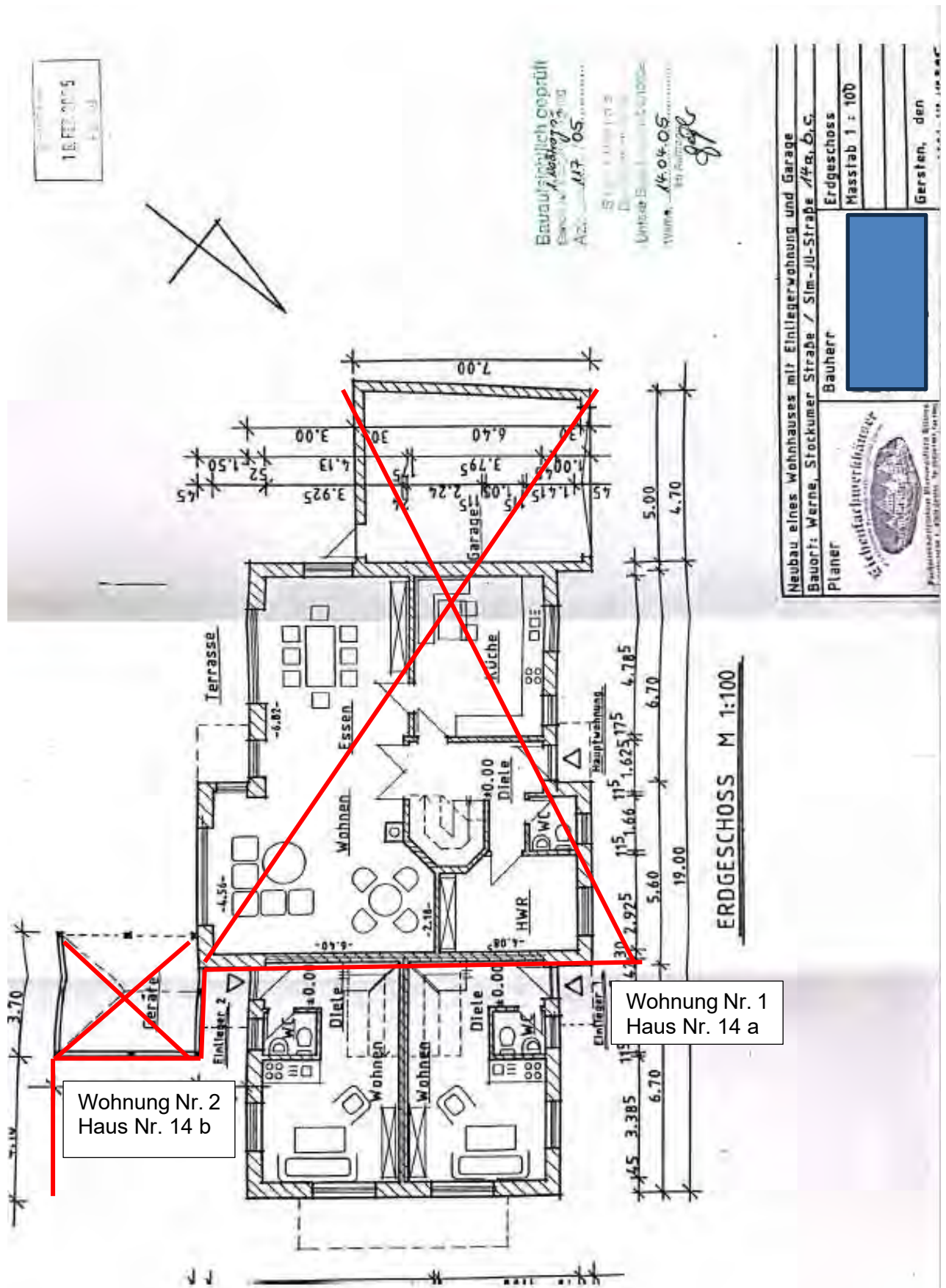


[Handwritten signature]
Notar

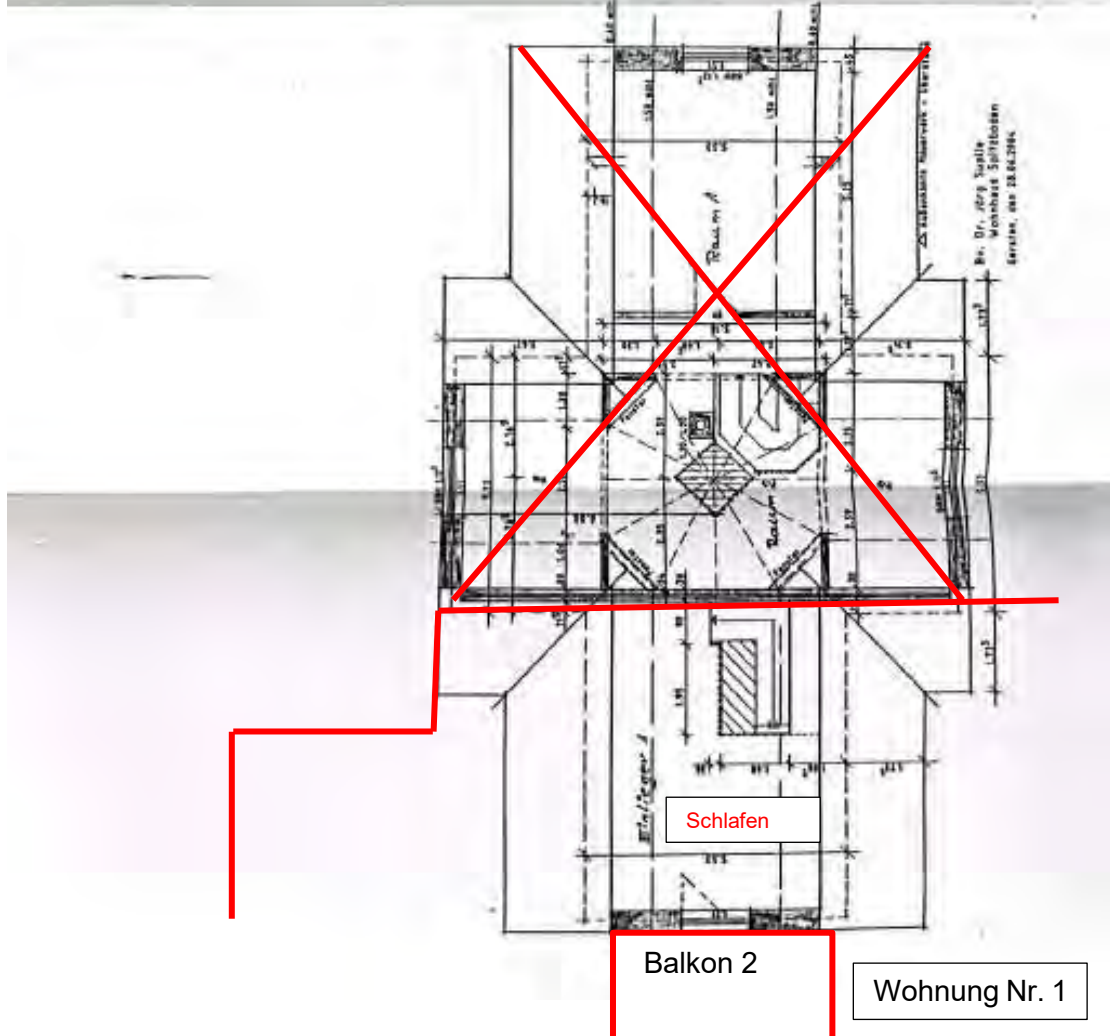
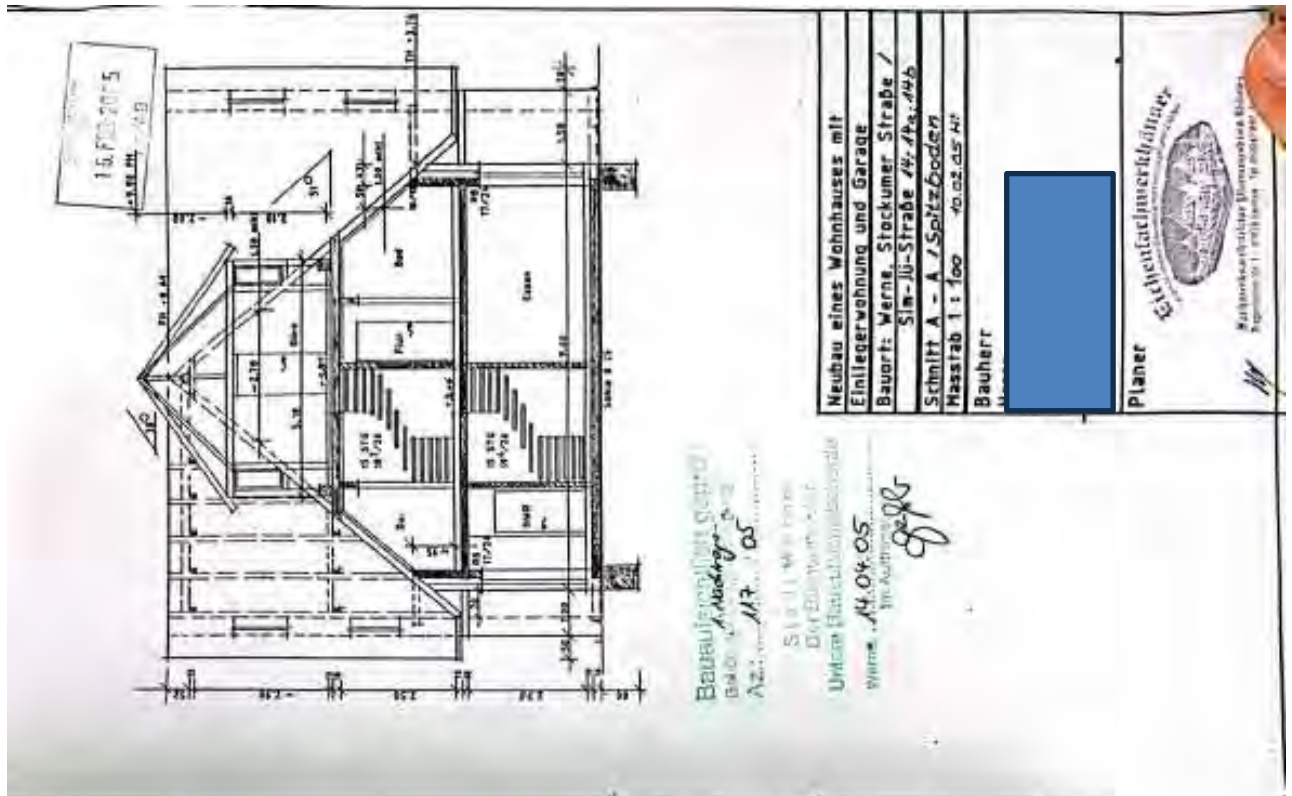
12.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

<u>Einlieger 1</u>			
EG Wohnen, Diele	$3,90 \times 6,40 / .1,60 \times 1,62 / .1,00 \times 1,50) \times 0,97$	=	20,25 qm
WC	$1,365 \times 1,51 \times 0,97$	=	2,00 qm
	EG	=	22,25 qm
<u>EG in 1,50 m (h)</u>			
Schlafen	$3,725 \times 3,40) \times 0,97$	=	12,29 qm
Du	$2,56 \times 1,73 + 0,90 \times 1,50) \times 0,97$	=	5,61 qm
	DG	=	17,90 qm
Balkon zum ¼		=	2,25 qm
Spitzboden	$2,70 \times 6,40 / .2,85 \times 1,60) \times 0,97$	=	12,34 qm
Balkon zum ¼		=	1,00 qm
	WFL Einlieger 1	=	55,74 qm
<u>Einlieger 2</u>			
EG wie 1		=	22,25 qm
DG wie 1		=	17,90 qm
	WFL Einlieger 2	=	40,15 qm
<u>Gebäude gesamt</u>			
WFL	279,70 qm		
Einlieger 1	55,74 qm		
Einlieger 2	40,15 qm		
	375,59 qm		

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.







12.7 Fotos

12.7.1 Außenfotos



Nordostansicht



Südostansicht



Nordostansicht

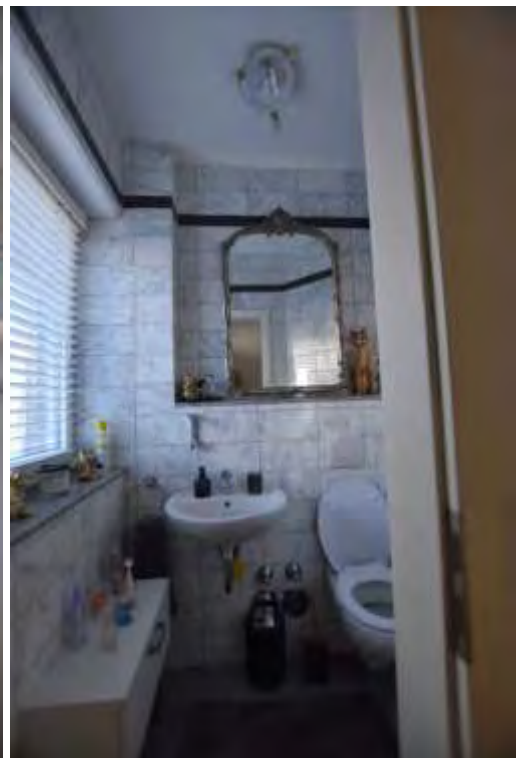
12.7.2 Erdgeschoss - Wohnung Nr. 1



Diele



Wohnküche



WC

12.7.3 Dachgeschoss – Wohnung Nr. 1



Wohnen



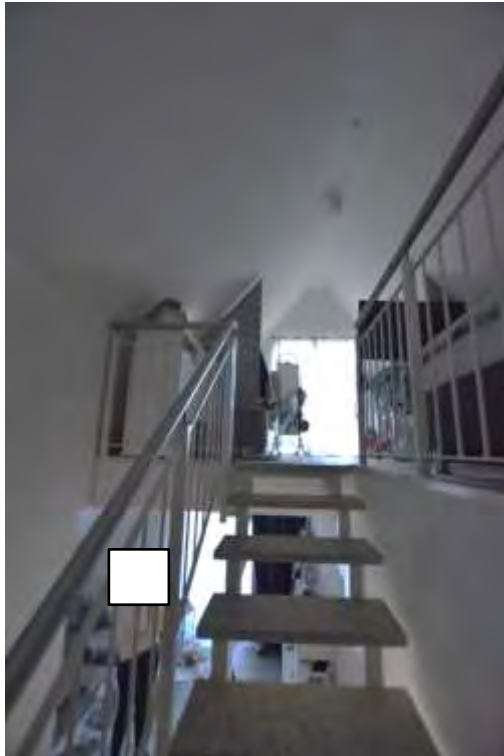
Balkon 1



Dusche-Wc



12.7.4 Spitzboden – Wohnung Nr. 1



Schlafen



Balkon 2

12.7.5 Erdgeschoss- Wohnung Nr. 2



Eingangsbereich



Diele



Wohnküche



WC

12.7.6 Dachgeschoss -Wohnung Nr. 2



Schlafen



Balkon



Dusche/Wc

