

# DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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

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



Datum: 24.07.2024

Gutachten-Nr.: 6260-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage  
bebaute Grundstück in  
**59368 Werne, Sim-Jü 14**



---

Grundbuch von:	Werne
Blatt:	225
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	251

---

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 013/23

Wertermittlungsstichtag: 22.05.2024

**Verkehrswert (unbelastet): 620.000,- €**

**in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 101 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	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	Beschreibung des Bauteils 2 .....	27
4.6	Außenanlagen .....	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	28
5.2	Baulast .....	28
5.3	wirtschaftliche Wertminderung.....	28
6	Grundstückszubehör.....	29
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....	30
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283).....	30
9	Verkehrswertermittlung.....	31
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	31
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
9.3	Bodenwertermittlung.....	34
9.4	Sachwertermittlung.....	36
9.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	36
9.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
9.4.3	Sachwertberechnung.....	40
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	41
9.5	Vergleichswertermittlung .....	46
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	46
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	46
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	48
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	49
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	49
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	50
10	Lasten und Beschränkungen .....	51
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	55
12	Anlagen .....	56
12.1	Lagepläne.....	56
12.2	Flurkarte .....	58
12.3	Auskünfte .....	59

12.3.1	Baulastauskunft .....	59
12.3.2	Altlastenauskunft .....	64
12.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	65
12.3.4	Anliegerbescheinigung .....	66
12.3.5	Wohnungsbindung.....	67
12.3.6	Bergbauauskunft .....	68
12.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II .....	73
12.4.1	UR 71/2020 .....	73
12.4.2	UR 292-2020 .....	81
12.4.3	UR 368/2020 .....	85
12.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	89
12.6	Grundrisse /Schnitt .....	90
12.7	Fotos .....	93
12.7.1	Außenfotos .....	93
12.7.2	Erdgeschoss.....	95
12.7.4	Dachgeschoss.....	97
12.7.5	Spitzboden .....	100

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 013/23
Auftrag vom:	01.12.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
Derzeitige Nutzung:	Einfamilienwohnhaus
Vermietungsverhältnis:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024
Qualitätsstichtag:	22.05.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 1.) 10.01.2024 (Innenbesichtigung) 2.) 22.05.2024  Teilnehmer: Mieterin Frau xxx (zu 1.), B.A. Real Estate E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger  Anmerkung: Am 22.05.2024 Stand das Gebäude leer. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und

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

Datenschutz:

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

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

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2023
- Eintragungsbewilligung UR 71/2020, UR 292/2020 und UR 368/2020
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Werne
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Werne
- Baulastenauskunft der Stadt Werne
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Werne zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Werne zu Fördermitteln
- Auskunft des Zwangsverwalters vom 08.01.2024
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Werne
- 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 gelegenen sind, entsprechend wird eine Verkehrs- und Lärmbelästigung vorhanden sein.

**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.

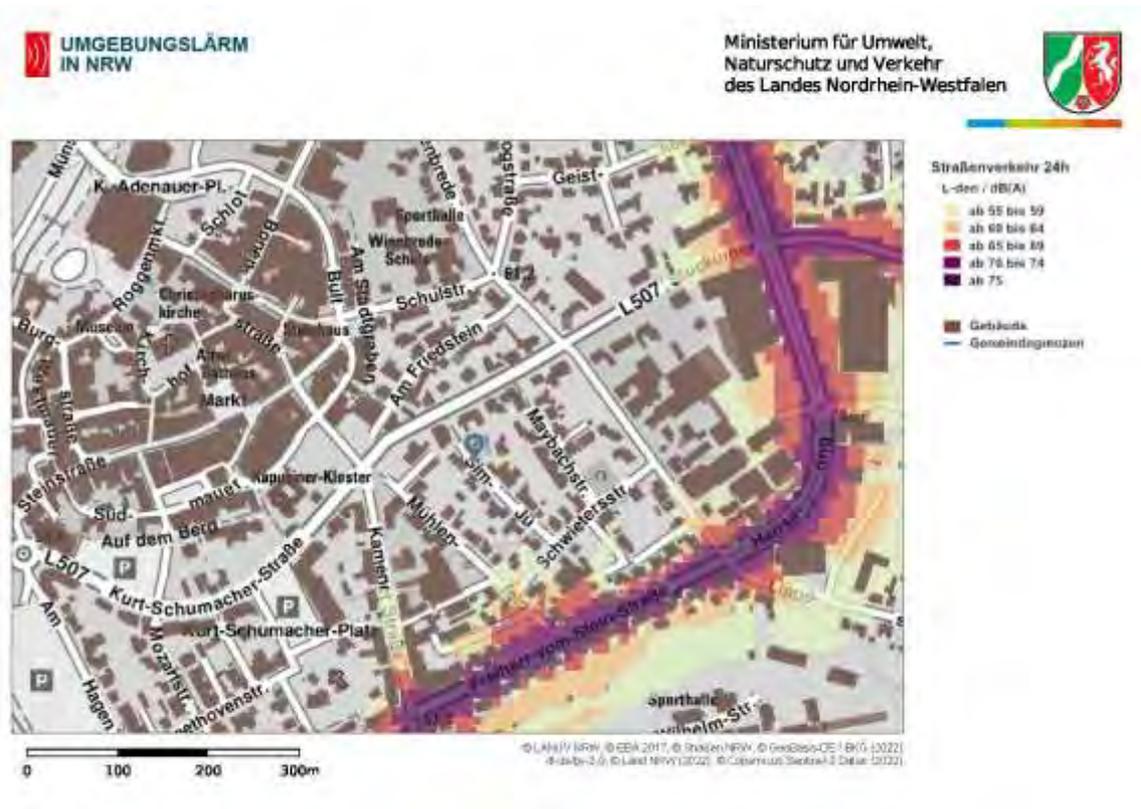
Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen oder Werne abgedeckt.

**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

**Soziale Lage**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Werne 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	29.721	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	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

**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

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	17 m
mittlere Tiefe, ca. :	17 m
mittlere Breite, ca. :	17 m
Grundstücksgröße:	300 m <sup>2</sup>
Form:	quadratische Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss	- Versorgung über Flurstück 250
Wasseranschluss	- Versorgung über Flurstück 250
Telefonanschluss	- Versorgung über Flurstück 250
Abwasseranschluss	- Anbindung an öffentliche Kanal
Dachflächenwasser	- Ableitung über das Flurstück 252 zum Flurstück 250

Erschließungszustand: voll erschlossen

Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt über das Flurstück 252. Die Nutzung ist nur durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich gesichert, nicht aber dinglich durch eine Grunddienstbarkeit.  
Der jeweilige Eigentümer des Flurstück 252 könnte ggf. eine Nutzung seines Grundstücks zur Erschließung des Flurstücks 251 verweigern. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 251 müsste dann ein Notwegerecht bei Gericht einklagen.  
Für diese unklare Erschließungssituation wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

**10.000 €**

**In Worten: zehntausend Euro**

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungstichtag 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 in-zwischen 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: 225

lfd. Nr. 6: Gemarkung: Werne-Stadt

Flur: 33

Flurstück: 251

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

Größe: 300 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 6

*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. 7. Eingetragen am 17.12.2020.*

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

*Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Kfz-Stellplätzen nebst Immissionsduldung, Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1) .Bezug: 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. 7. Eingetragen am 17.12.2020.*

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

*Bedingte und befristete Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Anlagen, die der Erzeugung von Energie, Wärme dienen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 ( Blatt 9036 BV Nr. 1).  
Bezug: 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. 7. Eingetragen am 17.12.2020.*

Ifd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*Zwangsversteigerungsvermerk  
(Amtsgericht Lünen, 23 K 13/23), eingetragen am: 11.07.2023.*

Ifd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*Zwangsverwaltungsvermerk  
(Amtsgericht Lünen, 23 L 1/23), 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

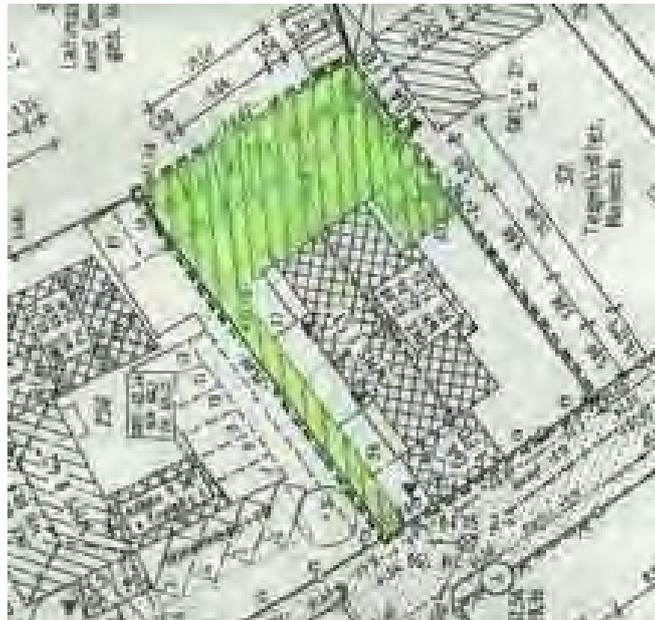
**0 €**

**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 nicht auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 251, sondern nur noch auf dem Flurstück 252.

Insofern besteht keine Nutzungseinschränkung des Bewertungsgrundstücks.

Der Wertnachteil wird angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### **3.3 Bindung durch öffentl. Mittel**

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

### **3.4 Denkmalschutz**

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

### **3.5 Bauleitplanung**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt 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 ausgebautem Dachgeschoss,  
mit ausgebautem Spitzboden,  
nicht unterkellert, 1-geschossig

Bauteil 2: Doppelgarage

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

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen

Bauteil:	1	2
Baujahr:	ca. 2009	2009
Alter:	ca. 15 Jahre	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 65 Jahre	45 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)

Erdgeschoss:

- Diele
- Wohnen/Essen
- Gäste-WC
- Küche
- Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum
- Terrasse, tlw. überdacht (in den Pläne als Geräteraum bezeichnet)

Dachgeschoss:

- Flur
- Kind 1
- Kind 2
- Kind 3
- Bad 1
- Bad 2
- Eltern
- Dachterrasse (auf der Garage)

Spitzboden:

- Raum 1: Flur mit zwei Nischenräumen (Dach ähnlich einem Türmchen)
- Raum 2

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:	EG - SB:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Geländer in Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf
Treppenhaus:	Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
	Bodenbelag:	Natursteinbelag
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung, teilweise verglast, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	zwei Quergiebel, Türmchen	

## 4.4 Innenausbau/Ausstattung

### Bauteil 1

#### Erdgeschoss:

Diele, Wohnen/Essen, Küche

Bodenbelag:	Natursteinbelag
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich; Küche: kein Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich

Gäste-WC

Bodenbelag:	Natursteinbelag
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken mit Halbsäule

Hauswirtschaftsraum

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	glatter Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Stromzählerkasten drei Stromzählern, zwei davon sind die Stromzähler der Nachbarwohnungen

Netzwerkkabel in der Wohnung

Im Hausanschlussraum befindet sich eine Sauna für  
1 Person liegend oder 2 Personen sitzend, ohne Ofen,  
es gibt nur Infrarotstrahler in den Ecken.

#### Dachgeschoss:

Eltern; Kind 1 – 3, Flur

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

Bad 1

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	komplett Marmor Dachschrägen nicht
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich, Dachschräge ebenfalls
Ausstattung:	Waschbecken mit Halbsäule Handtuchheizkörper wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Duschtasse mit seitlichem Glaselement ca. 10 cm höher als der Boden

Bad 2 (vom Schlafzimmer aus)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Marmorbelag
Dachschrägen:	Gipskarton mit glattem Anstrich
Ausstattung:	Doppelwaschbecken mit Halbsäule Eckeinbaubadewanne wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas Handtuchheizkörper

**Spitzboden:**

Räume

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

Fenster:

EG-DG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
mit Rollläden aus Kunststoff, DG: elektrisch betrieben,  
Fensterbänke in Naturstein

Dachflächenfenster in Holzkonstruktion

SB:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
mit Rollläden aus Kunststoff

Innentüren:

Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glasausschnitt

DG: eine massive schallgedämmte Sicherheitstür

Terrassentüren:

Aluminiumkonstruktion als Schiebetüren, 2 Stück  
und eine mittlere Dreh-/Kipptür  
Rollläden elektrisch betrieben

Dachterrassentür:

Dreh-/Kipptür

Dachterrasse  
auf der Garage:

Tragkonstruktion:	Stahlbeton
Belag:	Keramikplatten
Brüstungsgeländer:	verzinkte Metallkonstruktion

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz Netzwerkkabel baujahrestypische überdurchschnittliche Ausstattung Satellitenanschluss
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 gesichert und sogar für 25 Jahre verpflichtend, die Energieversorgung von dort zu beziehen.
Heizkörper:	EG: Fußbodenheizung DG + SB: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtungen:	Wohnen: Kaminanschluss vorhanden
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand Innenausbau ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

## 4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Massiv gemauerte Doppelgarage mit Flachdach,  
mit Dachterrasse

Tor:	Sektionaltor, elektrisch betrieben
Eindeckung:	wahrscheinlich Bitumenschweißbahn
Fassade:	Klinker
Bodenbelag:	wasserdurchlässige Pflastersteine
Wandbelag:	Sichtmauerwerk ohne Putz
Deckenbelag:	Filigrandecke in Stahlbeton ohne Putz
Ausgangstür:	Aluminiumkonstruktion, mit Isolierverglasung
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden

## 4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss  
Stromanschluss  
Telefonanschluss  
Energieversorgung (Wärme) über das Flurstück 250

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: keine

Befestigungen: Zugang, Zufahrt, Innenhof:  
wasserdurchlässige Betonpflastersteine  
Terrasse: Waschbetonplatten  
Wohnwege: Waschbetonplatten

Gärtnerische Anlagen: überwiegend Rasen

Weitere Außenanlagen: Geräteüberdachung mit Dachkonstruktion in Holz, von unten  
sichtbare Holzkonstruktion, seitlich mit Fachwerkwand um-  
schlossen ( in den Plänen als Geräteraum bezeichnet)

Gartenhaus aus Blech – ohne Wert –  
Gartenhaus in Holz, in Eigenbau – ohne Wert –

Einfriedungen: Holzlamellenzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich zu beur-  
teilen.

## 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.

- Spitzboden: ein Fenster beschädigt

Insgesamt also keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel vorhanden.

### 5.2 Baulast

Kein Werteeinfluss

### 5.3 wirtschaftliche Wertminderung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks über das Flurstück 252 ist nur durch die Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 252 öffentlich-rechtlich gesichert. Eine privatrechtliche Sicherung der Erschließung über das Flurstück 252 ist dinglich nicht durch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorhanden.

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 252 könnte möglicherweise die Nutzung seines Grundstücks zur Erschließung des Flurstücks 251 verweigern. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 251 müsste dann ein Notwegerecht bei Gericht einklagen.

Für diese unklare Erschließungssituation wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

**10.000 €**

**In Worten: zehntausend Euro**

## 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.

Laut Mietvertrag der letzten Mieter war die Küche und die Gartenmöbel auf der überdachten Terrasse (Gerätehaus) und auf der Dachterrasse, sowie die Sauna mitvermietet worden. Die Gegenstände befanden sich bei der Besichtigung noch auf dem Grundstück.

**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. Im Jahre 2019 wurde die Küche und die Sauna an den jetzigen Käufer für 5.000 € veräußert.**

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

Bauteile	Geschoss	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>
Bauteil 1	EG	5,40	11,57	1	62,48
		6,70	9,00	1	60,30
				Summe	122,78
	DG	wie EG			122,78
		1,00	1,50	1	1,50
		1,50	1,50	1	2,25
				Summe	126,53
	SB	5,53	9,00	1	49,77
		5,53	6,49	1	35,89
				Summe	85,66
			<b>BGF</b>	<b>Summe</b>	<b>331,22</b>
Bauteil 2	Garage	5,00	7,00	1	35,00
			<b>BGF</b>	<b>Summe</b>	<b>35,00</b>

## 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.

Geschoss		Wohnfläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		96,16
Terrasse	ca. 3,0 m x 4,5 m x 0,25	3,38
Dachgeschoss		100,8
Spitzboden		52,81
	<b>Summe</b>	<b>253,15</b>

## 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).

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

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des 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.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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 €/m<sup>2</sup>.**

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):		300 m <sup>2</sup>
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		300 m <sup>2</sup>
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		0 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		290 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		290 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulandes, gerundet:		290 €/m <sup>2</sup>

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

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	300	290,00 €	87.000,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	87.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>87.000 €</b>

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

### **Erschließung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.4 Sachwertermittlung

### 9.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

### **Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

### **Baunebenkosten**

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze (Prozentsätze) in der üblicherweise

entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 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.

### **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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 Wert einfluss 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.

### **Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

### 9.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Doppelgarage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	331,22 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 22.05.2024 (2010 = 100)</b>	181,3	181,3
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.120,00 €/m <sup>2</sup> BGF	721,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.030,56 €/m <sup>2</sup> BGF	1.307,17 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	672.562,08 €	45.750,95 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	25.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	697.562,08 €	45.750,95 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre	45 Jahre
• prozentual	18,75 %	25,00 %
• Betrag	130.792,89 €	11.437,74 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	566.769,19 €	34.313,21 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	566.769,19 €	34.313,21 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>601.082,40 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 13.500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 614.582,40 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 87.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 701.582,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 631.424,16 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert</b>	<b>- 11.000,00 €</b>
	<b>= 620.424,16 €</b>
	<b>rd. 620.000,00 €</b>

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

##### Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

##### Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,9	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %			0,6	0,4	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,2	0,8	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	51,7 %	48,3 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Doppelhaushälfte**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	51,7	488,57
4	1.140,00	48,3	550,62
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.039,18 gewogener Standard = 3,5			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.039,18 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- ausgebauter Spitzboden × 1,10
- sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- keine eigene Heizungsanlage im Gebäude × 0,98

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.120,24 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 1.120,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,2	0,8
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Doppelgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	20,0	97,00
5	780,00	80,0	624,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			721,00
gewogener Standard =			4,8

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 721,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 721,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Doppelhaushälfte besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Quergiebel/Türmchen	25.000,00 €	
Summe	25.000,00 €	

### Besondere Einrichtungen

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

## Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Befestigung/Einfriedigung	3.000,00 €
Gerätehaus	4.500,00 €
Summe	13.500,00 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

## Sachwertfaktor

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

Aufgrund der fehlenden Vorgartenfläche, der Größe des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksgröße und der Lage im Hinterhof eines Hotelbetriebes, wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht ein Abschlag in Höhe von 10% angesetzt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel -1.000,00 €	
• wirtschaftliche Wertminderung - Erschließungsproblematik -10.000,00 €	
Summe	-11.000,00 €

## 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 bebauten 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 m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts 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](http://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](http://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 (€/m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Werne		
Immobilienrichtwertnummer	70407		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1982	2009	26 %
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	-22 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-8 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-6 %
Ausstattungs-kategorie	einfach	mittel - gehoben	17 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	-2 %
Wohnlage	mittel	gut	3 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.630 €/m<sup>2</sup></b>	

### 9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Zusätzliche Anpassung aufgrund der übergroßen Wohnfläche: -5% geschätzt

$$2.630 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 2.499 \text{ €/m}^2$$

Der für das Bewertungsobjekt angepasste vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit: **2.499 €/m<sup>2</sup>**

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

$$2.499 \text{ €/m}^2 \times 253,00 \text{ m}^2 = 632.121 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 632.000 €

Marktanpassungsfaktor 0,95  
 fehlenden Vorgartenfläche, Lage im Hinterhof eines Hotels

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert **600.400 €**

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

wirtschaftliche Wertminderung	-	10.000 €
Baumängel und Bauschäden	-	1.000 €
Doppelgarage		34.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit **623.400 €**  
**rd. 623.000 €**

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 620.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 623.000,00 €**.

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

### **59368 Werne, Sim-Jü 14**

Grundbuch von:	Werne
Blatt:	225
Gemarkung:	Werne-Stadt
Flur:	33
Flurstück:	251

zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**620.000,- €**

**in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro**

#### **Relative Werte**

relativer Bodenwert:	343,87 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-43,48 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.450,59 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>27,91</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>34,91</b>

## 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. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*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. 7. Eingetragen am 17.12.2020.*

Bewertung:

Der Langtext der Grunddienstbarkeit ist in der Bewilligung wie folgt:

3. ✓ *1715 W32257*  
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.

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**

### Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Kfz-Stellplätzen nebst Immissionsduldung, Verzicht auf Durchsetzung verschiedener Ansprüche sowie auf Beseitigung von Einwirkungen) für*

den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 250 (Blatt 9036 BV Nr. 1). Bezug: 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. 7. Eingetragen am 1712.2020.

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 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.

Bewertung:

Die Stellplätze befinden sich zwar auf dem Flurstück 252, jedoch betrifft die Immissionsverzichtsvereinbarung auch das Flurstück 251. Die Fahrzeuge der Hotelgäste fahren unmittelbar vor dem Hauseingang zu den im Osten gelegenen Stellplätzen auf Flurstück 252. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelästigung. Diese Nutzungseinschränkung ist für das Bewertungsgrundstück als erheblich einzustufen und wird sachverständig mit einer Wertminderung mit 20.000 € berücksichtigt.

Der Wertnachteil wird angesetzt mit

**20.000 €**

**In Worten: zwanzigtausend Euro**

Ifd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

Bedingte und befristete Grunddienstbarkeit (Recht zum Halten von Anlagen, die der Erzeugung von Energie, Wärme dienen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 ( Blatt 9036 BV Nr. 1).

Bezug: 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. 7. Eingetragen am 1712.2020.

**Bewertung:**

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks Flurstück 251 ist verpflichtet auf die Dauer der Vereinbarung, es zu unterlassen, auf dem Flurstück 251 Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Energie, Wärme zur Raumheizung und von Warmwasserzubereitung dienen.

Die Versorgung ist auf die Dauer von 20 Jahren seit ihrer Eintragung befristet. Die befristete Reallast endet zum 17.12.2040 und ist somit noch ca. 16 Jahre gültig.

Auf der anderen Seite hat sich der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 250 verpflichtet, das Flurstück 251 mit Heizwärme, Warmwasser und Strom zu versorgen.

Die Versorgung des Flurstücks 250 besteht nur unter der Voraussetzung, dass eine entsprechendes Entgelt auf der Basis der jährlichen Veröffentlichungen des bundesweit durchschnittlichen Strom-, Warmwasser- und Fernwärmepreis des statistischen Bundesamtes nach billigendem Ermessen gezahlt wird. Diese Verpflichtung ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Flurstücks 251 vermerkt.

Die Nutzungseinschränkung besteht nun darin, dass nach 16 Jahren die komplette Versorgung mit Heizwärme, Warmwasser und Strom eingestellt werden kann und eigene Versorgungsleitungen in das Gebäude verlegt werden müssen. Ferner müsste zudem eine eigene Heizungsanlage eingebaut werden.

Aufgrund des o.g. Risikos wird eine Wertminderung angesetzt mit

**30.000 €**

**In Worten: dreißigtausend Euro**

Ifd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*Zwangsversteigerungsvermerk*

*(Amtsgericht Lünen, 23 K 13/23), eingetragen am: 11.07.2023.*

**Bewertung:**

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

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Ifd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 6

*Zwangsverwaltungsvermerk*

*(Amtsgericht Lünen, 23 L 1/23), 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:

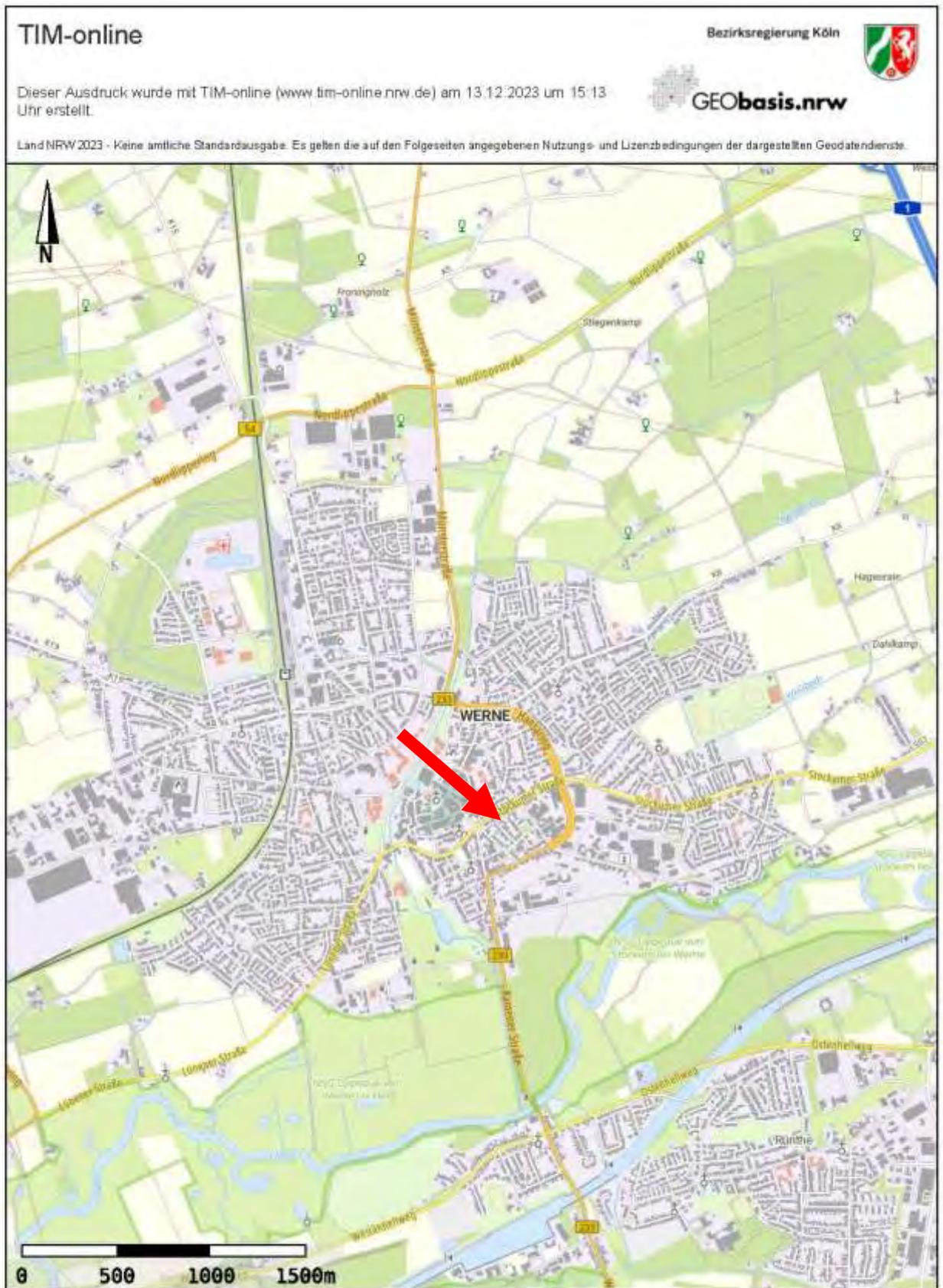
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

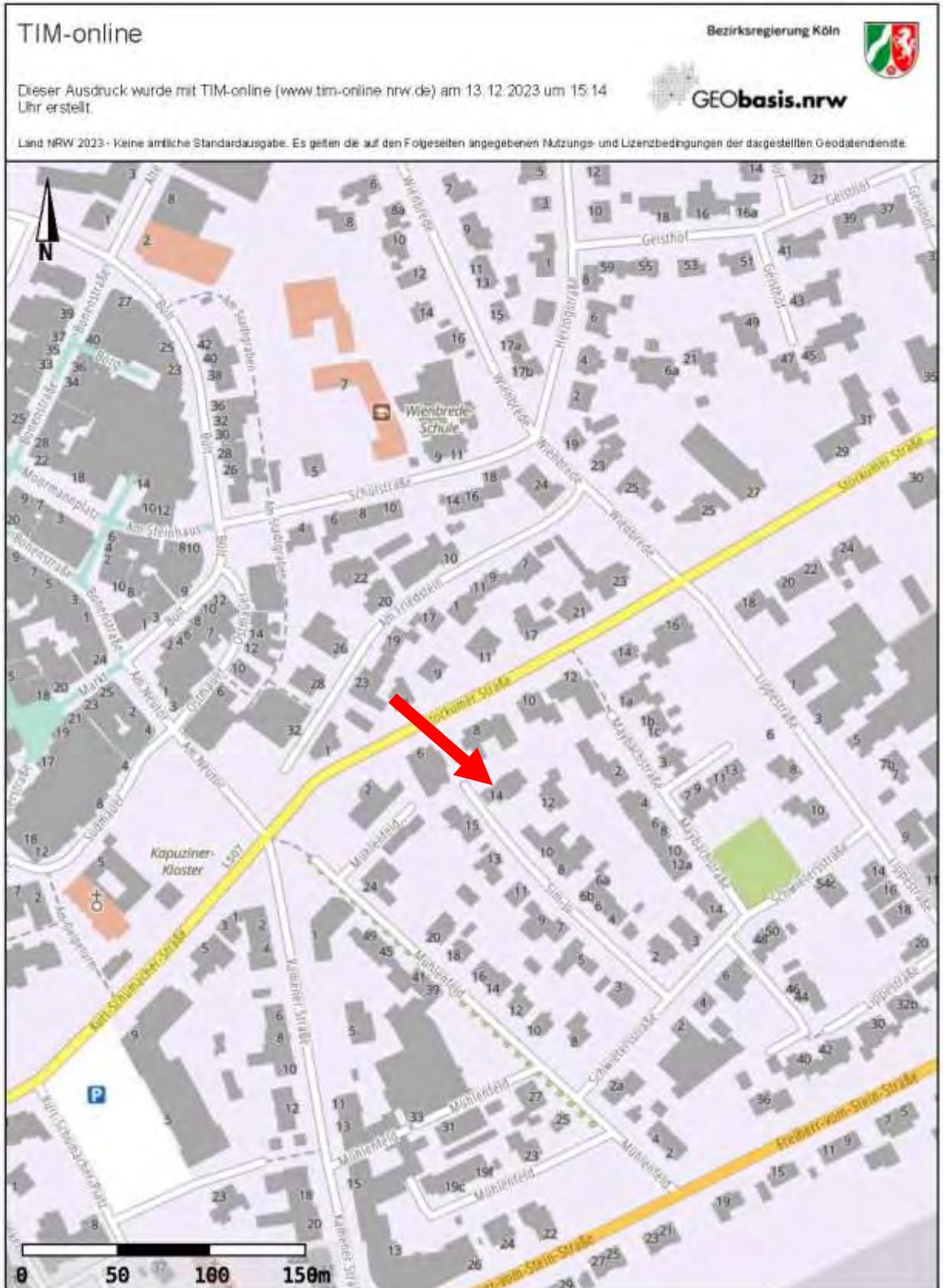
#### DIN 277:

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

## 12 Anlagen

### 12.1 Lagepläne







## 12.3 Auskünfte

### 12.3.1 Baulastauskunft

			
Stadlverwaltung Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne		Stadthaus	Konrad-Adenauer-Platz 1
<b>Zuständiger Bereich</b>	Bauordnung und Denkmalpflege		
<b>Ansprechpartner/in</b>	Herr Fischer		
<b>Geschoss</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Telefon-Durchwahl</b>	
1.	IV.2	71-604	
Telefon-Vermittlung: (0 23 89) 71-1			
Telefax: (0 23 89) 71-692			
E-Mail: <a href="mailto:r.fischer@werne.de">r.fischer@werne.de</a>			
<b>Aktenzeichen</b>	00003-24-07		
<b>Vorkasse</b>	Datum: 02.01.2024		
<b>Grundstück</b>	Werne, Sim-Jü 14		
<b>Flurstück</b>	Werne-Stadt		
<b>Flz</b>	33		
<b>Flurstück</b>	251		

Ihr Zeichen: 6260-23

### Bescheinigung

aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werne

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine Kopie des jeweiligen Baulastenblattes ist als Anlage beigelegt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Fischer

**Öffnungszeiten Bürgerbüro:**  
**Öffnungszeiten Verwaltung:**

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

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

**IBAN**

DE85 4415 2370 0000 0001 33  
DE82 4410 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**

WELADED11UN  
GENDEMIDOR  
PBNKDE33

Mi 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	
<p>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.</p> <p>eingetragen am 10.02.2006      - Fischer -</p>					



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



## 12.3.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

Herrn Dipl.-Ing.  
Fatih Afsin  
Stadtterstraße 1  
44532 Lünen



**KREIS UNNA**

DER LANDRAT

Mobilität, Natur und Umwelt  
Wasser und Boden  
Frau Helbig

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

Mein Zeichen:  
69.2/707001-23-10-675

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

das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht 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.

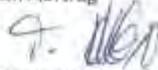
Bus und Bahn  
VKU-Servicezentrale  
Fon: 0 800 6 50 40 30  
www.vku-online.de

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

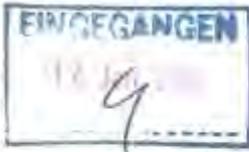
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Tanja Helbig

Bankverbindung  
Sparkasse UnnaKamen  
DE69 4435 0060 0000 0075 00  
WELADED1UNN

### 12.3.3 Planungsrechtliche Auskunft

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

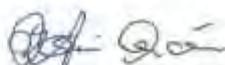
Im Flächennutzungsplan der Stadt Werne sind die o. g. Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

<b>Öffnungszeiten Bürgerbüro:</b> <b>Öffnungszeiten Verwaltung:</b>	<b>Konten der Stadtkasse:</b> Sparkasse an der Lippe Volksbank Kamm-Werne eG Postbank Dortmund	<b>IBAN:</b> DE85 4415 2370 0000 0001 33 DE82 4416 0014 0276 5584 00 DE10 4401 0046 0001 8664 66	<b>BIC / SWIFT</b> WELADED333 GENODEM333 PBNKDE33
	Mo u. Di 07:30 - 16:00 Uhr Mi-Mi 08:30 - 12:30 Uhr	Do 07:30 - 17:30 Uhr Do 08:30 - 12:30 u. 14:15-17:00 Uhr	Mi u. Fr 07:30 - 12:00 Uhr Fr 08:30 - 12:00 Uhr

## 12.3.4 Anliegerbescheinigung

### Bescheinigung

Abakom: E (positiv) - 12/2023

Grundstück in der Gemarkung: Werne - Stadt  
Flur: 33  
Flurstück(e): 251  
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 abgezahlt.

b) **Kanalanschlussbeiträge** nach dem Kommunalabgabengesetz NW

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

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

Auftrag: Wohnungsbindung

Fatih Afsin

Von: Lentze, Nadine <N.Lentze@werne.de>  
Gesendet: Dienstag, 19. Dezember 2023 09:03  
An: Fatih Afsin  
Betreff: AW: Anfrage Wohnungsbindung zum Gutachten 6260-23

Guten Morgen Frau Berger,

für das Objekt Sim-Jü 14 in Werne, Flur 33, Flurstück 251 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



RAG Aktiengesellschaft • Pöschelstr. 1 • 46058 Essen

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

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Ferges

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

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

<b>Meldungs-Nr.</b>	: 951042174	<b>Bitte bei Antwort unbedingt angeben</b>
<b>Auftrags-Nr.</b>	: 950639613	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 011/23

Sehr geehrter Herr Afsin,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

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

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach 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  
Pöschelstr. 1  
46058 Essen  
Telefon: 0201 378-0  
Telefax: 0201 378-3030  
Internet: www.rag.de  
E-Mail: post@rag.de

Ständige Beauftragte:  
Bernd Thiele

Vorsitz:  
Peter Schirmer, Vorsitz  
Michael Kahlert

St. d. d. Oberstadt Essen  
RAG-Amtsgericht  
Innovations Essen  
Händlungsstelle 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. Fj

Bezirksregierung  
Arnsberg



M

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

- per elektronischer Post -

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-  
henen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über einem inzwischen 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 8 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:  
Her Keppler  
Stefan.Keppeler@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:  
DE123879675

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/filemen/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](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

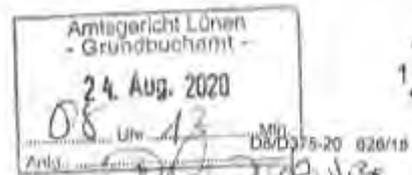
Seite 3 von 3

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 [REDACTED]  
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 m<sup>2</sup>  
*- 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 m<sup>2</sup>  
*- 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 m<sup>2</sup>  
*- 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-Grundsuld in Höhe von 2.450.000,00 € zugunsten der Volksbank eG, Waltrop

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

1.  
Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 10723** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), das dienende Grundstück auf einer Größe von ca. 10 m<sup>2</sup>, 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 dürften erst ab der Abstandsfläche gerechnet werden.

2/11

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

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

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

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

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

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

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

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

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 € angegeben. **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

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

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

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

6.

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

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

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

Punkt 7. geändert siehe UR 292/2020

7.

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

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

5 

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

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

8. ✓ ✓

Punkt 8. geändert siehe UR 292/2020

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

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

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

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

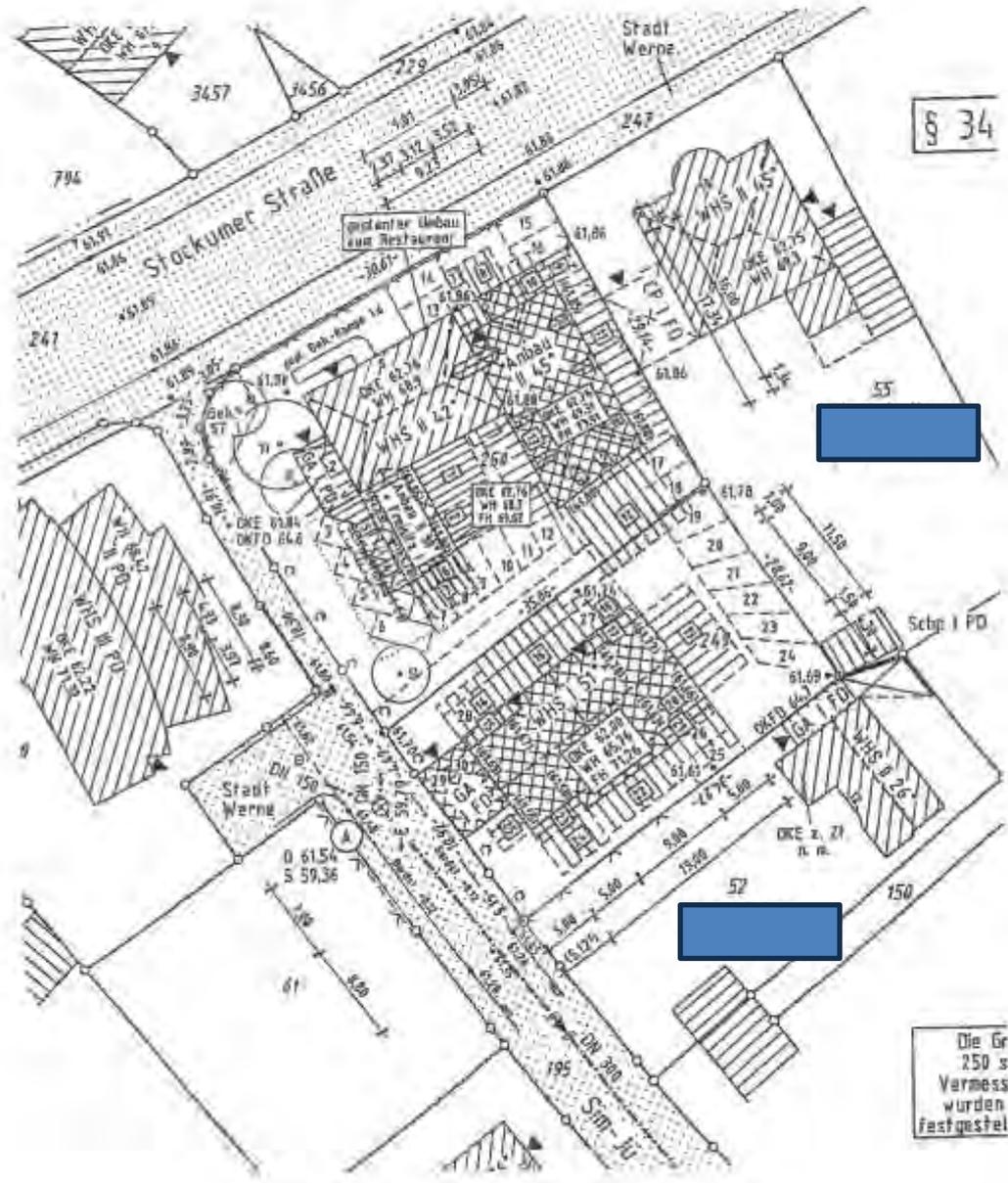
Unna, 02.04.2020



17

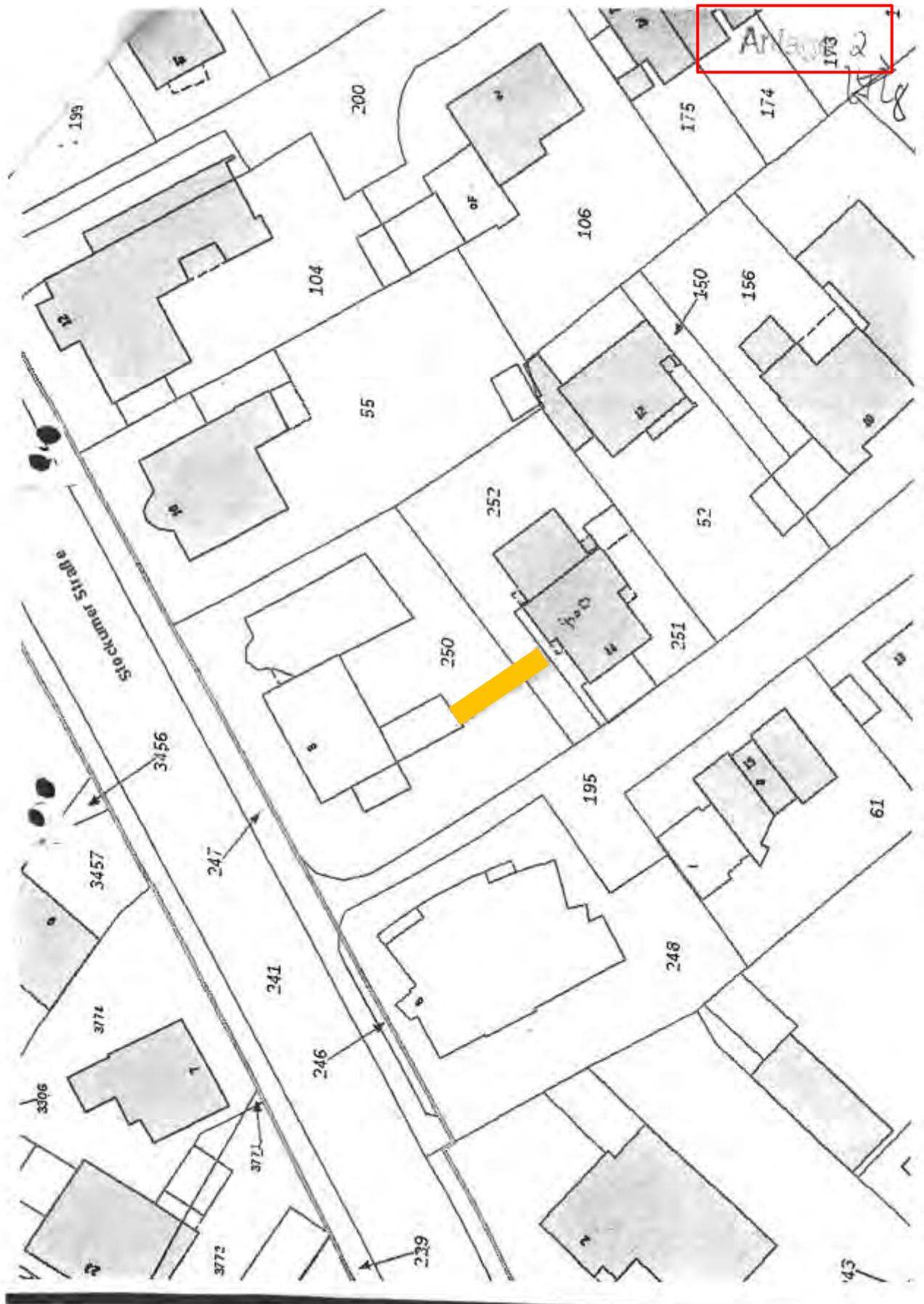
### Anlage zur Abstandflächenberechnung

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



§ 34

Die Gr 250 s Vermess wurden festgestellt



249  
P

D8/376-20 626/18

Nr. 71 der Urkundenrolle für 2020

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

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

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

Datum: 02.04.2020



*[Handwritten Signature]*  
Notar

## 12.4.2 UR 292-2020

### Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

D17/D1434/20 626/18

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 ~~216~~  
22

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

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

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

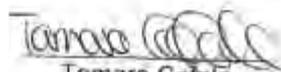
Zum Antrag zu Ziffer 8 wird dieser wie folgt neu gefasst:

8.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 250 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen im Grundbuch von **Werne-Stadt Blatt 9036** verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück 251 (nachfolgend „herrschendes Grundstück“ genannt), an die Übergabestelle Heizwärme, Warmwasser und Strom zu liefern, deren der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Versorgung dieser Gebäude bedarf. Die Verpflichtung besteht auch fort, wenn anstelle der auf dem herrschenden Grundstück derzeit bestehenden Gebäude andere Gebäude treten, deren Wärmebedarf den der gegenwärtig bestehenden Gebäude um nicht mehr als ein Zehntel –  $\frac{1}{10}$  – übersteigt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zu dieser Lieferung nur unter der Bedingung verpflichtet, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein angemessenes Entgelt entrichtet, dessen Höhe der Eigentümer des herrschenden Grundstücks nach 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

WF  
U

D17/1435-20 526/18

**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

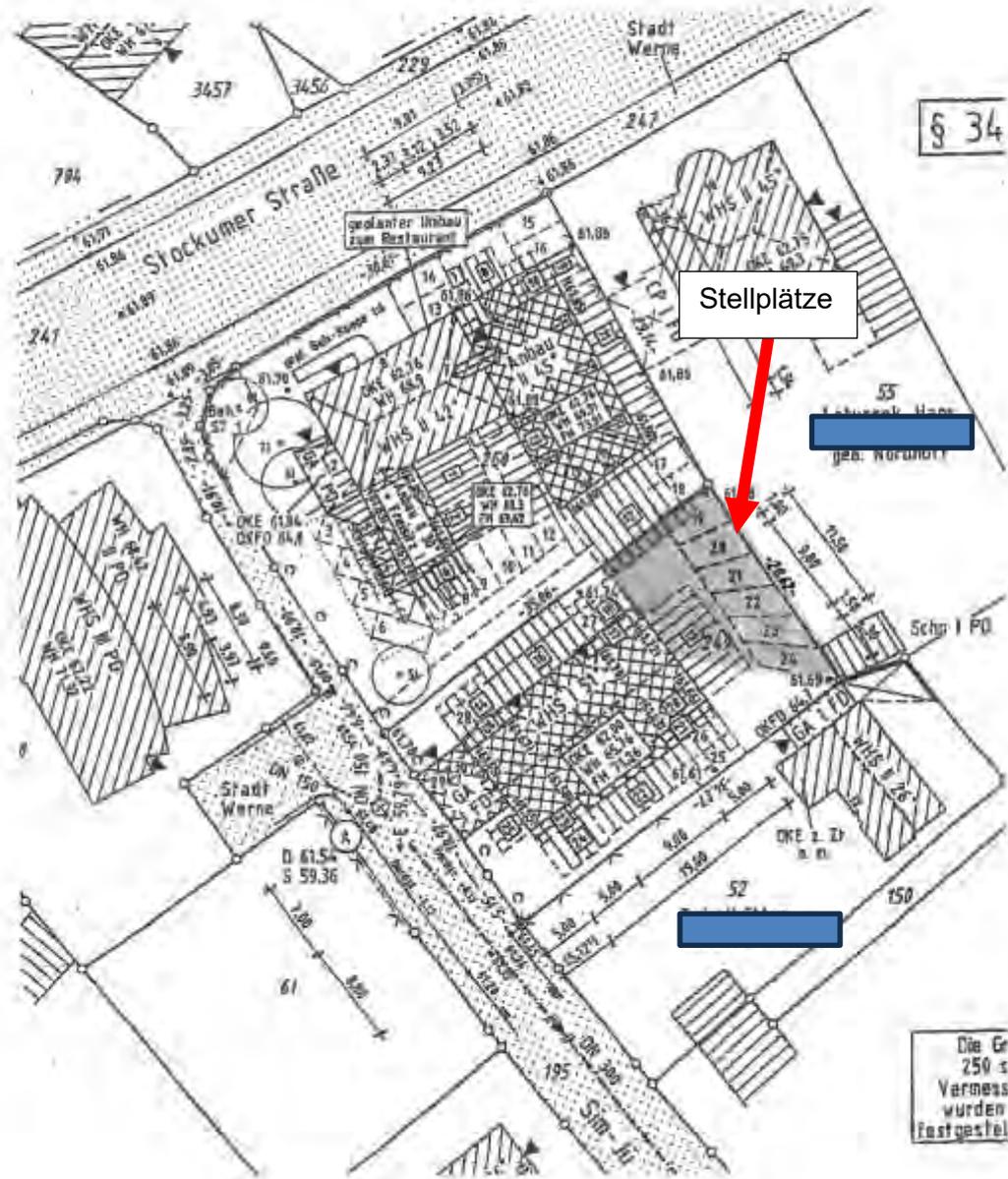
  
Notar



# Anlage zur Abstandflächenberechnung

Anlage 275

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



### 12.4.3 UR 368/2020

#### Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie einer Reallast nebst Eintragungsbewilligung und -antrag

02/03110-20 626/18

Arbeitsgemeinschaft der  
10 JT  
Herr  
Herr  
Herr

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

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

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

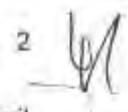
4.  
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstücke 251 und 252 (nachfolgend „dienendes Grundstück“ genannt), eingetragen in den Grundbüchern von **Werne-Stadt Blatt 225 und 10723** räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werne-Stadt Flur 33 Flurstück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

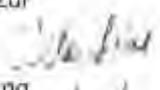
Im Hinblick auf diese Nutzung duldet der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks entschädigungslos und unter Verzicht auf alle denkbaren Ansprüche einschließlich mit der Nutzung einhergehender Immissionen. Er verzichtet entschädigungslos auch auf die Durchsetzung nachbarschützender, öffentlich-rechtlicher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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

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

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

Unna, 14.12.2020

  
Tamara Cofala

D2/3157-20 626/18

**Nr. 368 der Urkundenrolle für 2020**

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

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

beglaubige ich.

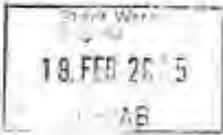
Ich fragte die Erschienene, ob ich oder eine der mit mir beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notar-amts tätig war oder ist, was verneint wurde.

14.12.2020



*Michael Heine*  
Notar

## 12.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

<b>Berechnungen</b>			
<b>Sim-Jü-Str.14, 14a, 14b, Werne nach geänderter Ausführung</b>			
<b>Plan v. 10.2.05</b>			
			
<b>Hauptwohnung</b>			
<b>EG</b>			
Wohnen + Essen	$4,56 \times 5,425 + 2,80 \times 97,5 + 4,13 \times 6,82 + 0,20 \times 4,96$	$\times 0,97 =$	54,92 qm
Küche	$4,785 \times 3,795$	$\times 0,97 =$	17,61 qm
Diele	$1,625 \times 4,00 + 1,77 \times 1,05 + 2,24 \times 1,00$	$\times 0,97 =$	10,28 qm
WC	$1,66 \times 1,415$	$\times 0,97 =$	2,28 qm
HWR	$2,18 \times 4,08 + 3,00 \times 0,74$	$\times 0,97 =$	11,07 qm
		<b>WFL EG</b>	<b>= 96,16 qm</b>
<b>NFL</b>			
Garage	4,85 i.M. $\times 6,40$		= 31,04 qm
Geräte	$3,40 \times 3,85$		= 13,09 qm
		<b>NFL</b>	<b>= 44,13 qm</b>
<b>DG in 1,50 m (h)</b>			
Kind I	$4,735 \times 3,60$	$\times 0,97 =$	16,54 qm
Kind II	$4,735 \times 3,60$	$\times 0,97 =$	16,54 qm
Kind-Bad	$2,86 \times 2,58 + 1,00 \times 0,80$	$\times 0,97 =$	7,94 qm
Gast	$5,36 \times 2,18 + 0,74 \times 3,00 / 0,85 \times 0,85 \times 0,5$	$\times 0,97 =$	13,14 qm
ELT Bad	$2,75 \times 3,94 / 1,01 \times 1,01$	$\times 0,97 =$	9,52 qm
Eltern	$3,535 \times 3,94 + 2,35 \times 1,61 / 0,85 \times 0,85 \times 0,5$	$\times 0,97 =$	16,83 qm
Flur	$1,37 \times 4,10 + 2,41 \times 1,80 + 1,20 \times 0,5 + 1,20 \times 0,60 \times 0,5 \times 3$	$\times 0,97 =$	11,29 qm
		<b>DG</b>	<b>= 91,80 qm</b>
		<b>WFL Balkon zum 1/4</b>	<b>= 9,00 qm</b>
<b>Spitzboden</b>			
Raum 1	$2,70 \times 5,25$	$\times 0,97 =$	13,75 qm
Flur	$1,20 \times 5,25$	$\times 0,97 =$	6,11 qm
Raum 2	$2,70 \times 2,69 + 2,70 \times 2,96 + 4,94 \times 4,94 / 1,20 \times 1,20$	$\times 0,97 =$	32,95 qm
	$/ 1,70 \times 2,50$		
		<b>WFL Spitzb.</b>	<b>= 52,81 qm</b>
<b>Zusammenstellung WHS</b>			
WFL EG	=	96,16 qm	
DG	=	91,80 qm	
Spitzb.	=	52,81 qm	
Balkon z. 1/4	=	9,00 qm	
DIN WFL	=	249,77 qm	
<b>NFL</b>			
Garage	=	31,04 qm	
Geräte	=	13,09 qm	
NFL	=	44,13 qm	
<b>Gesamt WFL + NFL</b>	<b>=</b>	<b>293,90 qm</b>	

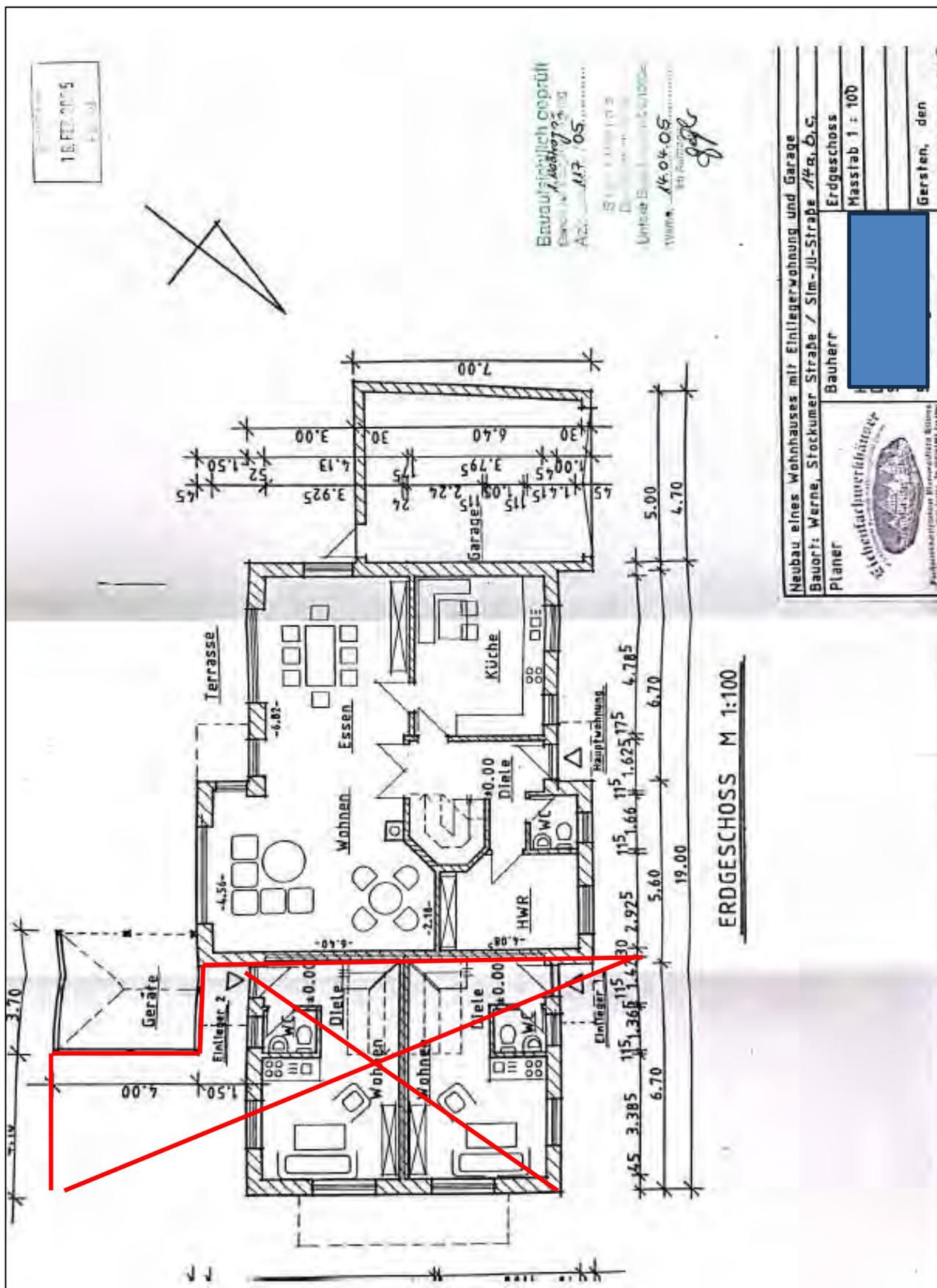
Zzgl. Terrasse ca. 3,88 m<sup>2</sup>

Zzgl. Terrasse ca. 3,88 m<sup>2</sup>

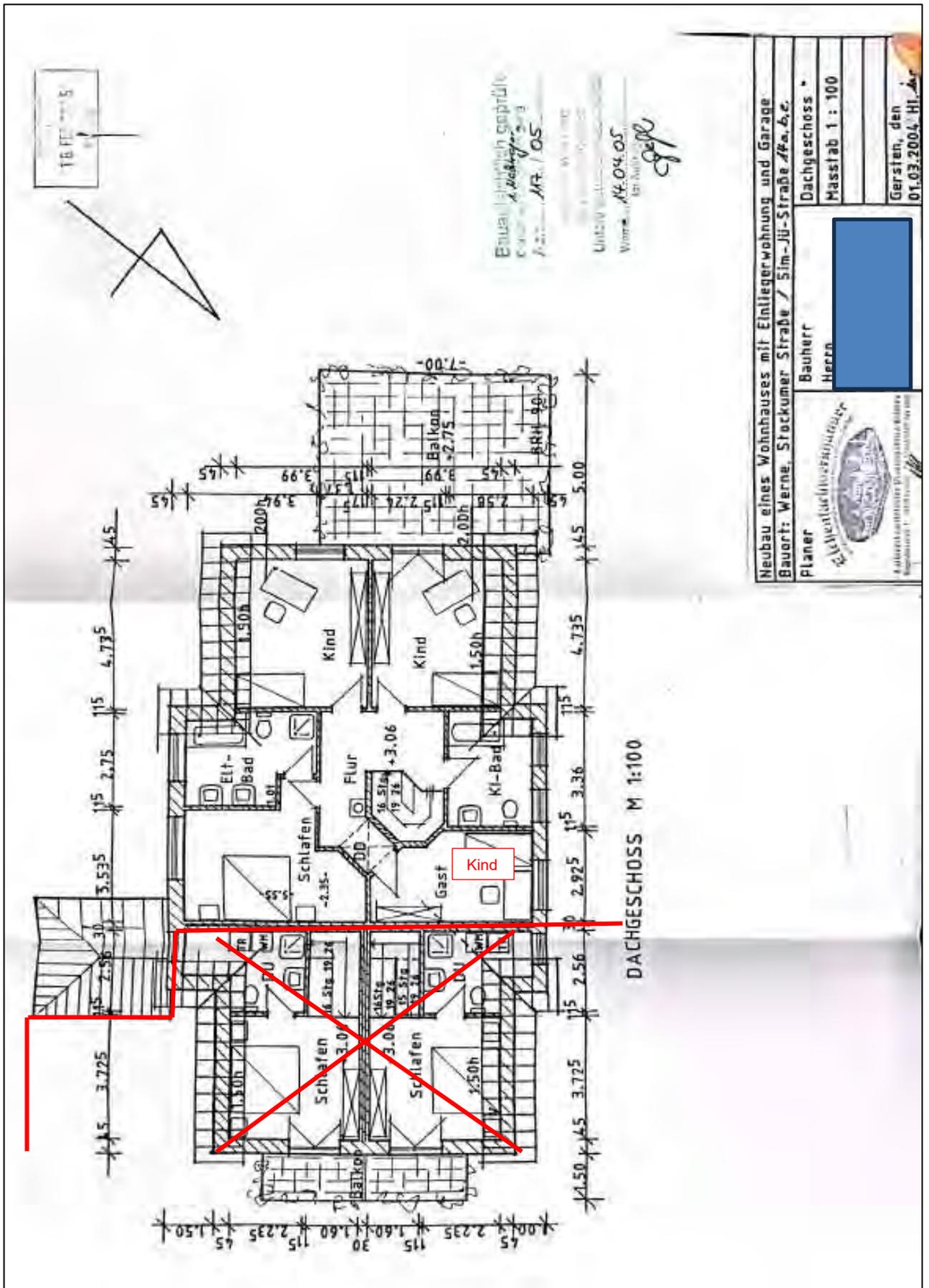


### 12.6 Grundrisse /Schnitt

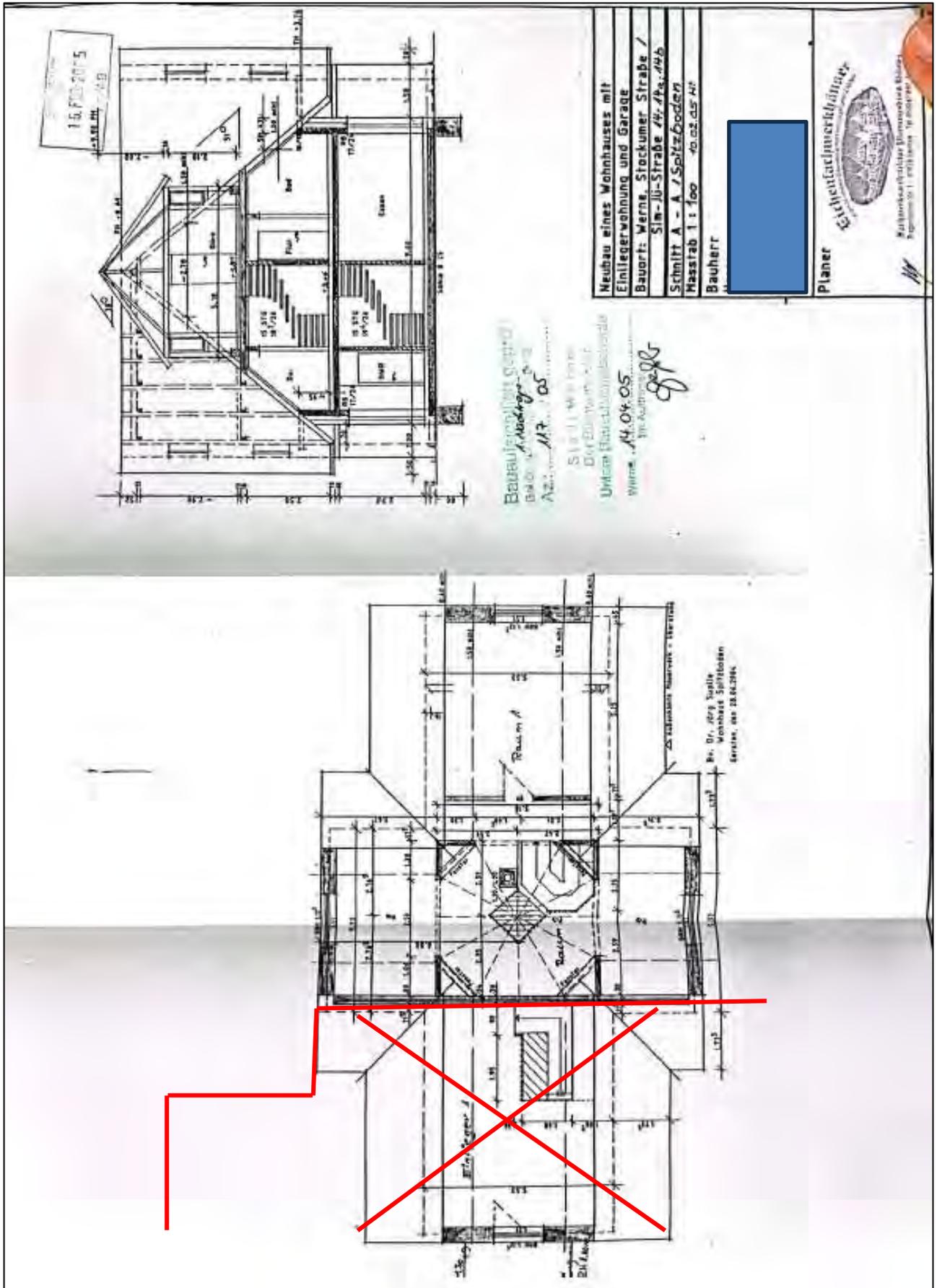
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## 12.7 Fotos

### 12.7.1 Außenfotos



Nordsüdansicht



Nordwestansicht



Garage



Südansicht



Gerätehaus



Garten/Terrasse

## 12.7.2 Erdgeschoss



Diele



Gäste-WC



Küche



Wohnen



Hausanschluss/Waschküche



Sauna

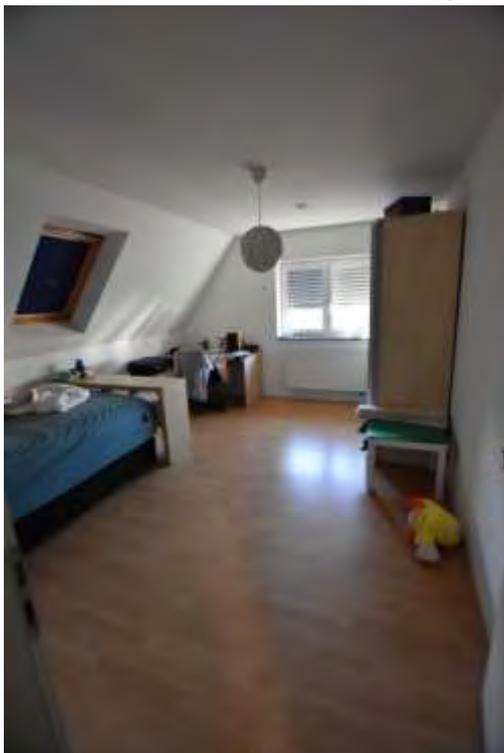
### 12.7.4 Dachgeschoss



Diele im EG



Flur im DG



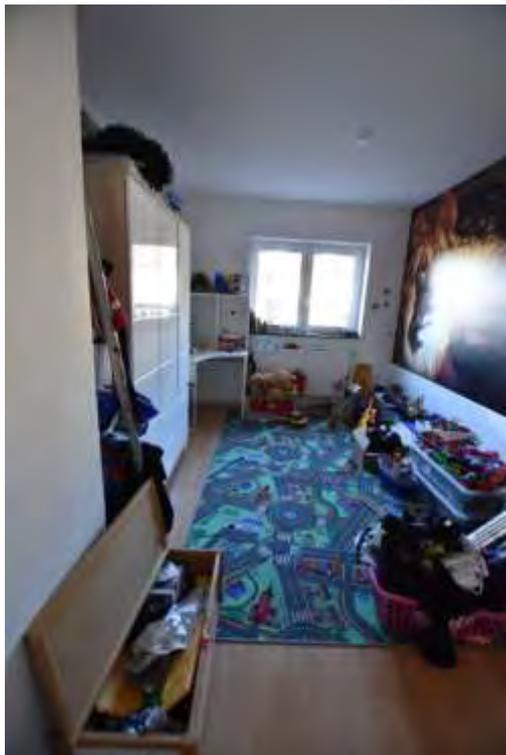
Kind



Eltern



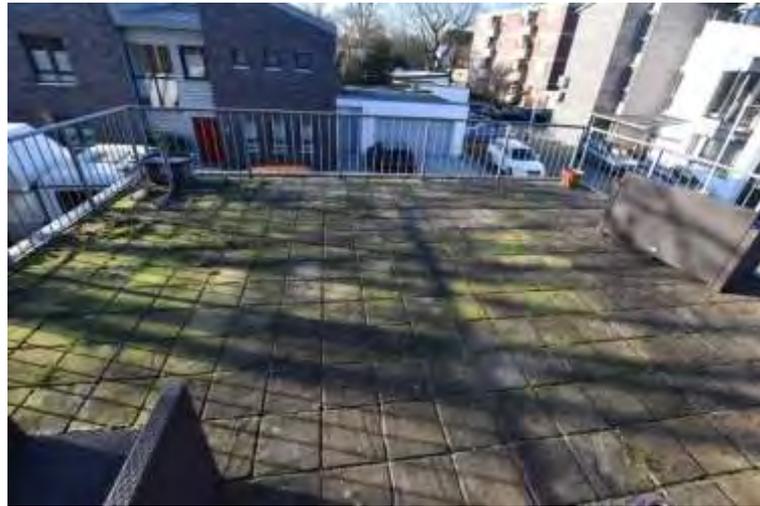
Bad 1 – Eltern-Bad



Kind1



Kind 2



Dachterrasse über der Garage



Bad 2 – Kinder-Bad

### 12.7.5 Spitzboden



Treppe zum Spitzboden



Raum 2



Teil zu Raum 2



Teil zu Raum 2



Raum 1