



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 30/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Sandforter Weg 75, 59379 Selm
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Anbau) im
Erdgeschoss und Dachbodenbereich, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerräumen und Garage
Nr. 3 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hof- und Gartenbereich, im
Lageplan blau umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet.



Wohnungs- und
Teileigentumsgrundbuch von: Selm

Blatt: 5199

Gemarkung: Selm

Flur: 6

Flurstück: 2834

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 016/22

Wertermittlungsstichtag: 08.03.2023

Verkehrswert (unbelastet): 254.000,- €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	13
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	13
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Bauleitplanung.....	13
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Gebäude.....	15
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3.....	18
4.2.1	Raumeinteilung.....	18
4.2.2	Rohbau des Gebäudes	19
4.2.3	Innenausbau/Ausstattung	20
4.3	Beschreibung des Bauteils 3	23
4.4	Außenanlagen	23
5	Angaben des Hausverwalters	24
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
6.1	Baumängel und Bauschäden.....	25
6.2	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
7	Grundstückszubehör.....	27
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	28
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	28
10	Verkehrswertermittlung	29
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
10.3	Bodenwertermittlung.....	32
10.4	Ertragswertermittlung.....	34
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
10.4.3	Ertragswertberechnung	37
10.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
10.5	Sachwertermittlung	40
10.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
10.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
10.5.3	Sachwertberechnung.....	44
10.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	45
10.6	Verkehrswert (unbelastet).....	49
11	Lasten und Beschränkungen	50
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	51
13	Anlagen	52
13.1	Lagepläne.....	52
13.2	Flurkarte	54
13.1	Auskünfte	55
13.1.1	Baulastauskunft	55
13.1.2	Altlastenauskunft	56

13.1.3	Auszug-Bebauungsplan.....	57
13.1.4	Anliegerbescheinigung	59
13.1.5	Wohnungsbindung.....	60
13.1.6	Bergbauauskunft	61
13.2	Teilungsversteigerung	66
13.3	Sondernutzungsflächen	73
13.4	Grundrisse /Schnitt	74
13.5	Fotos	79
13.5.1	Außenfotos	79
13.5.2	Kellergeschoss	83
13.5.3	Erdgeschoss.....	86
13.5.4	Dachgeschoss	88

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkung:

Nachfolgend wird das Gutachten 023 K 016/22 vom 27.06.2023 bezüglich folgender Punkte nach Rücksprache mit dem Amtsgericht überarbeitet:

- Gartenhaus, Terrassenbefestigung (Westseite) werden nicht mitbewertet, da es lt. Angabe der Eigentümer nicht zum Sondereigentum Nr. 3 gehören soll.
- Öltanks werden in den Öltankraum verlegt gem. Teilungserklärung
- Türdurchbruch zwischen Vorrat Nr. 3 und Waschen Nr. G wird zugemauert gem. Teilungserklärung
- WC im KG wird zurückgebaut zu Heizraum (nur Sanitärgegenstände und Armaturen)

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 016/22
Auftrag vom:	09.02.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Art des Objektes:	Eigentumswohnung mit Garage
Derzeitige Nutzung:	Wohnhaus
Vermietungsverhältnis:	nicht vermietet
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	08.03.2023
Qualitätsstichtag:	08.03.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.03.2023 Teilnehmer: Herr O., Herr S., Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

- Verwendung des Gutachtens: Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
- Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
- Datenschutz: Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.
- Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2023
- Teilungserklärung vom 16.09.1997
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Selm
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Selm
- Auskunft der Stadt Selm zum Denkmalschutz
- Baulastenauskunft der Stadt Selm
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Selm 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 Selm zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Selm
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Selm

Die Stadt Selm gehört zum Kreise Unna, liegt 33 km nördlich von Dortmund an der B 236 und hat ca. 27.000 Einwohner.

Die kreisangehörige Stadt Selm gliedert sich in vier Stadtteile. Dem im Norden des Stadtgebiets gelegenen namensgebenden Selm fügt sich südlich Beifang an. Im Südwesten des Stadtgebiets liegen der Verwaltungssitz Bork (mit den Bauerschaften Altenbork, Hassel und Netteberge) und östlich davon Cappenberg.

Selm schloss sich 1975 im Zuge der Gebietsneuordnung mit der ehemaligen Gemeinde Bork zur Großgemeinde zusammen. Die Gemeinde hat Grund- und Hauptschulen, Realschule, kleinere und mittlere Industrie- und Gewerbebetriebe (Herstellung von permanent magnetischen Erzeugnissen und Textilien, Druckerei, Elektro- Industrie, Transportbetonwerk, Papier- und Pappenfabriken u.a.).

In geringer Entfernung beginnen die Feld-, Wiesen- und Waldfluren des Münsterlandes. Ebenfalls kurzfristig erreichbar ist der Ternscher See, so dass die Naherholungsmöglichkeiten als gut zu bezeichnen sind. Durch entsprechende Infrastruktur der Stadt Selm werden die Naherholungsmöglichkeiten noch erweitert.

Da Selm auch in noch angemessener Zeit verkehrsmäßig von den Zentren des Ruhrgebietes erreichbar ist, kann die örtliche Lage als noch günstig angesehen werden.

Selm grenzt an folgende Gemeinden (von Norden beginnend): Lüdinghausen, Nordkirchen, Werne, Lünen sowie Waltrop, Datteln Olfen.

Die Stadt Lünen befindet sich südlich und die Stadt Werne östlich der Stadt Selm in ca. 13 km.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Selm, in durchschnittlicher Lage. Es befindet sich auf der Südseite der Straße. Die Bahnstation Beifang befindet sich in fußläufiger Entfernung. Südlich grenzt das Grundstück an Ackerflächen an. Der Sandforter Weg ist eine Hauptverkehrsstraße, auf der sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen anzutreffen sind. Jedoch überwiegt die wohnbauliche Nutzung.

Verkehrslage:	<p>Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.</p> <p>Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):</p> <table><tr><td>Stadtmitte von Selm:</td><td>1,5 km</td></tr><tr><td>Bushaltestelle:</td><td>250 m</td></tr><tr><td>Hauptbahnhof:</td><td>350 m</td></tr><tr><td>Autobahnauffahrt A 2:</td><td>16 km</td></tr><tr><td>Flughafen Dortmund:</td><td>40 km</td></tr><tr><td>Kindergarten:</td><td>450 m</td></tr><tr><td>Grundschule:</td><td>1,2 km</td></tr><tr><td>Gymnasium:</td><td>1,2 km</td></tr></table>	Stadtmitte von Selm:	1,5 km	Bushaltestelle:	250 m	Hauptbahnhof:	350 m	Autobahnauffahrt A 2:	16 km	Flughafen Dortmund:	40 km	Kindergarten:	450 m	Grundschule:	1,2 km	Gymnasium:	1,2 km
Stadtmitte von Selm:	1,5 km																
Bushaltestelle:	250 m																
Hauptbahnhof:	350 m																
Autobahnauffahrt A 2:	16 km																
Flughafen Dortmund:	40 km																
Kindergarten:	450 m																
Grundschule:	1,2 km																
Gymnasium:	1,2 km																
Infrastruktur:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 1,5 km entfernten Stadtkern von Selm vorhanden.</p> <p>Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lüdinghausen oder Lünen abgedeckt.</p>																
Wohnlage:	<p>Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.</p>																
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<p>überwiegend wohnbauliche Nutzungen, teilweise gewerbliche Nutzung</p>																
Immissionen:	<p>Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Allerdings sind leichte Lärmbelästigungen von der östlich verlaufenden Eisenbahntrasse möglich. Dieser Einfluss ist jedoch bereits im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt.</p>																

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Selm 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	25.811	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,1	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-8,7	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,2	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,8	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,5	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	71,7	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	65,6	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,1	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	17,5	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-32,1	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,2	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	1,5	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	45,1	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	48,5	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,0	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	35,3	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,7	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,2	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,1	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,0	6,7	6,2

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Selm 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	25.811	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	29,1	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	34,6	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	46,2	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	62,6	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	55.858	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	46,9	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	33,3	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	19,8	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	8,4	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	25,2	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	5,9	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	19,7	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	12,9	16,1	15,5
Altersarmut (%)	3,2	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	11,4	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	9,7	10,7	10,1

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

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	20 m
mittlere Tiefe, ca. :	51 m
mittlere Breite, ca. :	20 m
Grundstücksgröße:	1.017 m ²
Form:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB), Straßenbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG **nicht** mehr anfallen.

Ferner wurde folgendes mitgeteilt: „Ob später Beiträge nach § 8 KAG NW für die Verbesserung oder Erneuerung der Straße oder ihrer Bestandteile erhoben werden, ist heute noch nicht abzusehen.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Hauptstraße

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

Höhenlage zur Straße: eben

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet tlw. durch Zaun (Metall, Holz)

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 können 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 o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Bork. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG AG, Herne.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Bork, 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. Es fand kein (..) dokumentierter Abbau statt, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.

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

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

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 09.02.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungs-
und Teileigentumsgrundbuch von: Selm

Blatt: 5199

Bestandsverzeichnis: 30/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 59379 Selm, Sandforter Weg 75 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Anbau) im Erdgeschoss und Dachbodenbereich, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerräumen und Garage Nr. 3 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hof- und Gartenbereich, im Lageplan blau umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung:	Selm
Flur:	6
Flurstück:	2834
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Sandforter Weg 75
Größe:	1.017 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 30.11.2022

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 **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Selm 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

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

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

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

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Zweifamilienhaus,
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig
- Bauteil 2: Anbau an BT 1:
Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 1-geschossig
(gehört zu Sondereigentum Nr. 3)
- Bauteil 3: Massivgarage mit Abstellraum
(gehört zu Sondereigentum Nr. 3)
- Bauteil 4: Massivgarage
(gehört zu Sondereigentum Nr. 2)
- Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt
- Modernisierung: Sondereigentum Nr. 3: keine
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

Bauteil:	1	2	3	4
Baujahr:	ca. 1937	1978	1978	1968
Alter:	ca. 86 Jahre	45 Jahre	45 Jahre	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. -	35 Jahre	15 Jahre	-

- sonstige bauliche Änderungen: **Das Dachgeschoss des Bauteils 3 wurde ohne Baugenehmigung zu Wohnraum ausgebaut. Ob eine nachträgliche Baugenehmigung tatsächlich erteilt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt werden. Das Dachgeschoss ist zudem wirtschaftlich stark abgenutzt und sanierungsbedürftig, insofern wird das Dachgeschoss entsprechend der Teilungserklärung und Baugenehmigung als nicht ausgebauter Dachgeschoss bewertet.**

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: Sondereigentum Nr. 3 (Bauteil 2) dem Baujahr entsprechend
einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Hauswasserwerk im Bauteil 1 (Gemeinschaftsraum)

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3

(siehe Anlage)

4.2.1 Raumeinteilung

Sondereigentum Nr. 3 im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachbodenbereich des Anbaus (BT 2)

Erdgeschoss:

- Diele mit Treppe zum DG
- Küche
- Wohnen
- Essen
- Bad
- Schlafen
- Abstellraum
- Hochterrasse

Dachgeschoss: **-nicht als Aufenthaltsraum genehmigt-**

- Flur
- Abstellraum
- ausgebauter Raum
- Dusche/WC
- Schlafen

Kellerraum:

zu der Wohnung gehören gem. Aufteilungsplan die Kellerräume Nr. 3

Garage:

zu der Wohnung gehören gem. Aufteilungsplan die Garage Nr. 3

Sondernutzungsrecht:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Hof- und Gartenbereich, im Lageplan blau umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet.

Gemeinschaftsräume:

In Teilungserklärung mit G gekennzeichnet:
Bauteil 1:

- Keller- und Erdgeschoss: Treppenhausflur
- Kellerflur
- Heizungsraum (jetzt WC)
- Heizölraum
- Waschküche

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.2.2 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 2:

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Kunstschiefer	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung mit Meidinger Scheibe	
Dachentwässerung:	Kastenfallrohre und Kastenrinnen aus Kupfer	
Fassade:	Klinker	
	Ortgang: mit Kunstschieferverkleidung	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Granitbelag (4 Stufen), mit Edelstahlhandlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, mit Edelstahlhandlauf
	Treppe zur Terrasse:	Betontreppe

Innentreppen:	KG - DG:	Metallkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen, mit Seilhandlauf
Treppenhaus:	Wandbelag:	Spachtelputz, 1-seitig mit Riemchen
Hauseingangstür:		2-flgl. Holzkonstruktion, voll verglast, mit Einfachverglasung, mit echten Sprossen, Drehknopf innen-seitig, einseitig feststehendes Element in der gleichen Ausführung, mit integriertem Briefeinwurf
Besondere Bauteile:		Eingangstreppe Kelleraußentreppe Treppe zur Terrasse

4.2.3 Innenausbau/Ausstattung

Sondereigentum Nr. 3 im Erdgeschoss und Dachbodenbereich des Anbaus (BT 2)

Es wird nachfolgend nur das Bauteil 2 und die Gemeinschaftsräume in Bauteil 1 beschrieben, da das Sondereigentum hauptsächlich in Bauteil 1 liegt und lediglich die Gemeinschaftsräume in Bauteil 2 liegen.

Kellergeschoss:

Gemeinschaftsräume im Bauteil 1:

Boden:	durchgehend Verbundestrich mit Anstrich
Wände:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Decke:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Hauswasserwerk

Kellerräume in Bauteil 2:

Bodenbeläge:	Mosaikfliesen; Bodeneinlauf vorhanden
Wandbeläge:	unterschiedliche Sorten Tapete; teilweise Spachtelputz Waschküche: raumhoch Fliesen
Deckenbeläge:	überwiegend Putz; Flur, großer Partyraum und der hintere gefangene Raum Kiefernholzverkleidung

großer Partyraum: Flachheizkörper mit Thermostatventil

Verbindungstür zu BT 1: Stahltür mit Stahlzarge

Kellerausgangstür: normale Tür mit Metallzarge
Zylindereinsteckschloss

innenliegendes WC: Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
kleines Waschbecken

WC nur als Urinal nutzbar, weil das Abwasser zu einer außerhalb des Gebäudes gelegenen Pumpe geführt wird. Die Pumpe pumpt das Abwasser in den Abwasserkanal.

Erdgeschoss:

Wohnräume/Flur/Küche

Bodenbeläge:	durchgehend Fliesen Schlafzimmer: Textil
Wandbeläge:	Flur: Spachtelputz, ansonsten Strukturtapeten, teilweise im Flur Riemchen; Fliesenspiegel in der Küche vorhanden
Deckenbeläge:	durchgehend Holzverkleidung, unterschiedliche Sorten

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Holzverkleidung
Ausstattung:	Einbaubadewanne Waschbecken Bidet Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Eckdusche mit Duschkabine in Plexiglas baujahrestypische Ausstattung

Dachgeschoss:

Räume

Bodenbeläge:	unterschiedliche Sorten Textilbelag auf Estrich
Wände:	unterschiedliche Sorten Tapete
Deckenbelag:	Holzverkleidung

Dusche/WC

Bodenbelag:	Mosaikfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, Dachschrägen: Kiefernholzverkleidung
Ausstattung:	tiefe Duschtasse Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken baujahrestypische Ausstattung

Fenster:

EG:
Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, abschließbar, mit
Rollläden aus Kunststoff, tlw. elektrisch

DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt

Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung Wohnzimmer: Nurglastür
Terrassentür:	Hebe-Schiebe-Tür, einseitig feststehendes Element, Rollläden elektrisch
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	eigene Öl gefeuerte Warmwasser-Zentralheizung mit Warm- wasserspeicher, 3 Kunststofföltanks, je 1500 Liter Die Öltanks befinden sich allerdings im Keller des Altbaus (Bauteil 1).
Heizkörper:	Erdgeschoss: Fußbodenheizung Dachgeschoss: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Markise, ca. 8 m lang
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamtein- druck. Der Zustand der Wohnung ist im Keller und Erdgeschoss als durchschnittlich einzustufen. Das Dachgeschoss ist allerdings in einem mangelhaften Zustand. Der Innenausbau ist insgesamt noch die baujahrestypische Erstausrüstung. Es ist entsprechend wirtschaftlich abgenutzt.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.3 Beschreibung des Bauteils 3

Massiv gemauerte Garage mit Satteldach (Bauteil 3)
Diese Garage ist dem Sondereigentum Nr. 3 zugewiesen.

Tor:	Stahlschwingtor, motorisch betrieben
Eindeckung:	Bitumenpappe mit Kiesschüttung
Fassade:	Klinker
Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk Kalksandstein ohne Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton
Belichtung:	einfach verglastes Kunststofffenster
Nebenausgangstür:	Holzür, 1-flügelig
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden

Am Garagenkopf befindet sich ein Abstellraum, vom Garten aus zugänglich, mit Blechtür. Am Abstellraum hinten nochmal angebaut ein Abstellraum in Eigenbau mit geriffelten Holzdielen.

4.4 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 1 PKW, vor der Garage Nr. 3 befestigt mit Betonverbundpflaster für 1 PKW vor dem Bauteil 1: Gemeinschaftsparkplatz, befestigt mit Rasengittersteinen
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonverbundpflaster Hochterrasse: Betonplatten, einseitig Edelstahlgeländer Terrasse: Waschbetonplatten, tlw. Betonverbundpflaster, mit 2-reihigen Betonkübeln abgefangen Wohnwege: Waschbetonplatten, tlw. Betonverbundpflaster vor der Garage: Betonverbundpflaster
Gärtnerische Anlagen:	Rasen, Sträucher und Büsche
Weitere Außenanlagen:	Außenzapfstelle

2 Holzgartenhäuser und Schwimmbecken (wird demontiert und versetzt, da es dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 gehört)

Trennmauer zwischen Garage und Wohnhaus

Westseite: Betonschacht mit Riffelblechabdeckung mit Pumpe (Angeschlossen sind nur Abwässer der im Keller gelegenen Nassräume und Bodenabläufe, etc.)

Einfriedungen: tlw. keine Einfriedung
tlw. Metallstabzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

Scheinbestandteil des Grundstücks:

Folgende Gegenstände sind Scheinbestandteile des Grundstücks und werden daher nicht mitbewertet.

- beide Gartenhäuser inkl. der Befestigung
- Pool
- Terrassenüberdachung inkl. Terrassenbefestigung

Der Eigentümer dieser Sachen (Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 und 2) wird es auf seine eigenen Kosten entfernen.

5 Angaben des Hausverwalters

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer. Instandhaltungsrücklagen sollen nicht vorliegen, da jeder Wohnungseigentümer für die Instandhaltung seines eigenen Sondereigentums verantwortlich ist. Weitere Informationen wurden mir nicht mitgeteilt.

6 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).

6.1 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.

Sondereigentum Nr. 3 - Bauteil 2:

Kellergeschoss:

Kelleraußenwände großflächige Feuchtigkeitsschäden, abplatzender Putz

Tlw. Fenster undicht, dadurch gelangt das Regenwasser in den Keller

Waschküche im Bereich der Tür: Fliesen teilweise lose an den Wänden

Erdgeschoss:

Badezimmer: wirtschaftlich abgenutzt.
Pumpe des Heizstrangs soll defekt sein.

Durchgehend Feuchtigkeitsschäden an den Zargen durch starkes Wischen mit feuchtem Mopp.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde offensichtlich lange Zeit nicht genutzt. Es ist komplett wirtschaftlich abgenutzt, Bodenbeläge, Wandbeläge. Das Bad ist sanierungsbedürftig. In dem ersten Raum links starke Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Dachflächenfensters sowie an den Dachschrägen. Es sind provisorisch Kartons und Dämmungen in die Dachhaut eingesetzt worden. Die Türen sind schadhafte. Teilweise sind die Zargen schadhafte. An den Dachflächenfenstern durchgehend Feuchtigkeitsschäden. In dem großen Schlafzimmer mitten im Raum ist der Estrich großflächig brüchig, wahrscheinlich mangelhaft insgesamt ausgeführt.

Der ausgebaut Zustand wird nicht wertsteigernd berücksichtigt, da für den Dachgeschossausbau keine Baugenehmigung vorliegt, der Ausbau insgesamt wirtschaftlich abgenutzt ist und erhebliche Bauschäden und Baumängel vorliegen.

Dieser Umstand wird dadurch erfasst, dass das Dachgeschoss als nicht ausgebaut bewertet wird.

Außenanlagen:

Abstellraum hinter der Garage:

ca. 1,50 m langer Riss in der Fuge des Klinkers bis zum Fußboden.

6.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Frischwasserleitung

Das Hauswasserwerk bzw. Wasserversorgung der Wohnung Nr. 3 ist ein Streitpunkt zwischen der Eigentümergemeinschaft. Der Eigentümer der Wohnung 1 und 2 behauptet, dass das Hauswasserwerk für die Wohnung Nr. 3 bestimmt ist und hierrüber die Frischwasserversorgung erfolgt. Seiner Meinung ist die Wohnung Nr. 3 nicht an die Wasserleitung angeschlossen ist.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 behauptet, dass ihm dieser Umstand nicht bekannt sei. Er geht davon aus, dass er ebenfalls von der Frischwasserversorgung versorgt wird und nicht vom Hauswasserwerk. Seiner Meinung wird das Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung genutzt.

Es ist nicht die Aufgabe des Sachverständigen, diese Aussagen zu bewerten. Es wird daher sachverständig der übliche rechtliche Rahmen bei Wohneigentümergeinschaften unterstellt, demnach müsste auch die Wohnung Nr. 3 an der Frischwasserversorgung angeschlossen sein. Falls diese Annahme tatsächlich nicht zutreffen sollte, ist das Gutachten entsprechend zu korrigieren. Es wurde nichts Abweichendes in der Teilungserklärung und den Bauakten festgestellt.

Rückbau:

Die Öltanks befinden sich im Vorratsraum Nr. 2 im Kellergeschoss. Die Öltanks müssen entsprechend der Teilungserklärung in den Ölkeller Nr. G verlegt werden.

Die Kosten hierfür werden mit 3.000 € geschätzt. Diese Kosten werden entsprechend dem Miteigentumsanteilen umgelegt.

Der Anteil für das Sondereigentum Nr. 3 beträgt somit

$$30/1.000 \times 3.000 \text{ €} = \mathbf{1.000 \text{ €}}$$

Zwischen dem Vorratsraum Nr. 3 und Waschraum Nr. G ist ein Türdurchbruch vorhanden, der in der Teilungserklärung nicht dargestellt ist. Diese Tür ist wieder zuzumauern.

Die Kosten hierfür werden mit 500 € geschätzt. Diese Kosten werden entsprechend dem Miteigentumsanteilen umgelegt.

Der Anteil für das Sondereigentum Nr. 3 beträgt somit

$$30/1.000 \times 500 \text{ €} = \mathbf{150 \text{ €}}$$

Der Heizraum G im Keller wurde zu einem WC umgebaut.

Die Einrichtungen des WC sind wieder zurückzubauen, unabhängig davon ob dieser Raum als Heizraum für die Wohnungen Nr. 1 und 2 genutzt wird oder nicht.

Die Kosten hierfür werden mit 500 € geschätzt. Diese Kosten werden entsprechend dem Miteigentumsanteilen umgelegt.

Der Anteil für das Sondereigentum Nr. 3 beträgt somit

$$30/1.000 \times 500 \text{ €} = \mathbf{150 \text{ €}}$$

Die Kosten für den Rückbau betragen insgesamt 1.300 €.

7 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 2	KG	8,24	11,925	1	98,26
		0,5	5,31	-1	-2,66
	EG	8,24	11,925	1	98,26
		0,5	5,31	-1	-2,66
	DG	8,24	11,925	1	98,26
		0,5	5,31	-1	-2,66
			BGF	Summe	286,82
Bauteil 3	Garage	3,86	7,49	1	28,91

9 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.

Sondereigentum Nr. 3				
	m	m	Faktor	m ²
Erdgeschoss				
Wohnen	4,76	5,385	0,97	24,86
Essen	2,75	2,885	0,97	7,70
Küche	2,51	2,885	0,97	7,02
	0,65	0,375	-0,97	-0,24
Eltern	4,01	3,51	0,97	13,65
Bad	1,635	3,51	0,97	5,57
Abstellraum	2,385	1,01	0,97	2,34
Diele	5,26	3,26	0,97	16,63
	1,00	2,3	-0,97	-2,23
	1,4	1,135	-0,97	-1,54
	0,5	1,01	0,97	0,49
	2,5	1,125	-0,97	-2,73
Terrasse	8,2	3	0,25	6,15
Terrasse 2	5,25	3	0,25	3,94
Dachgeschoss	nicht als Wohnraum genehmigt			
	überschlägige Nutzfläche			
	95,60 m ² BGF x 0,55 = rd. 53m ²			
			Summe	81,61

10 Verkehrswertermittlung

10.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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.

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

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

Dies ist wie folgt begründet:

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

10.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 220 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche
 beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Anzahl der Vollgeschosse = 1-3
 Grundstückstiefe = 35 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):		1017 m ²
davon:		
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe	20 m x 35m =	700 m ²
Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe		317 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:		220 €/m ²
-------------------------------	--	----------------------

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 ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	220 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:	220 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	700	220,00 €	154.000,00 €
Gartenland:	317	45,00 €	14.265,00 €
beitragsfreier Bodenwert	gesamtes Grundstück	Summe	168.265,00 €

Tatsächlich dem Sondereigentum Nr. 3 zugewiesene Grundstücksfläche ca. 733 m ²				
		m ²	€/m ²	Bodenwert
Bodenwert	Bauland	416	220,00 €	91.520,00 €
Bodenwert	Gartenland	317	43,00 €	13.631,00 €

Die Zufahrtsfläche und ein Stellplatz ist Gemeinschaftsfläche:				
jeweils 30/100 Anteil		m ²	€/m ²	
Bodenwert	Hofzufahrt	46,08	220	3.041,28 €
Bodenwert	Stellplatz	13,75	220	907,50 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 3 insgesamt:	insgesamt	109.100 €
--	-----------	-----------

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.

Gartenland:

Der Gartenlandwert liegt gem. Grundstücksmarktbericht im Kreis Unna im Mittel bei 43 €/m². Der Bodenwert wird aufgrund der Größe und Lage bei dem Bewertungsobjekt ebenfalls mit 43 €/m² angesetzt.

10.4 Ertragswertermittlung

10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze

werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt." Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Nr. 3	2	Abstellraum	53,00		3,00	159,00	1.908,00
	1	Wohnen	81,61		6,30	514,14	6.169,68
Garage Nr. 3	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			134,61	1,00		723,14	8.677,68

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.677,68 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 2.373,79 €**

jährlicher Reinertrag **= 6.303,89 €**

Reinertragsanteil des Bodens

0,60 % von **109.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 654,60 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 5.649,29 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 0,60 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 35** Jahren Restnutzungsdauer

× 31,484

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 177.862,25 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 109.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 286.962,25 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 28.300,00 €**

Ertragswert des Sondereigentums Nr. 3 **= 258.662,25 €**

rd. 259.000,00 €

10.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Abstellraum :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	----
Instandhaltungskosten	----	13,50	607,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	38,16
Summe			645,66 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.101,74
Mietausfallwagnis	2,00	----	123,39
Summe			1.569,13 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			159,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,4 % ermittelt worden. Die Standardabweichung wurde mit +/- 1,63% ermittelt. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt hierbei 36 Jahre und die durchschnittliche Miete beträgt 6,52 €/m².

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere aufgrund der Gebäudeart (Doppelhaushälfte in der Rechtsform von Sondereigentum), der Lage, Ausstattung und der Restnutzungsdauer mit 0,60 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-28.300,00 €
* Bauschäden und Baumängel (Bauschäden und Baumängel im Dachgeschoss sind in der Gebäudeform berücksichtigt)	-27.000,00 €
* Anteilige Rückbaukosten	-1.300,00 €
Summe	-28.300,00 €

10.5 Sachwertermittlung

10.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* \times *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Baunebenkosten

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

¹ ImmoWertV § 4 Abs. 3

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

10.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Sondereigentum Nr. 3	Garage Nr. 3
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	286,82 m ²	28,91 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.06.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	586,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.033,70 €/m ² BGF	855,54 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	296.485,83 €	24.733,66 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	11.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	307.485,83 €	24.733,66 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	15 Jahre
• prozentual	56,25 %	75,00 %
• Betrag	172.960,78 €	18.550,24 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	134.525,05 €	6.183,42 €
• besondere Bauteile		500,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	134.525,05 €	6.683,42 €

Gebäudesachwerte insgesamt	141.208,47 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.600,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 147.808,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 109.100,00 €
vorläufiger Sachwert	= 256.908,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 282.599,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	- 28.300,00 €
	= 254.299,32 €
	rd. 254.000,00 €

10.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Sondereigentum Nr. 3

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	81,0 %	19,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Sondereigentum Nr. 3

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	515,00	0,0	0,00
2	570,00	81,0	461,70
3	655,00	19,0	124,45
4	790,00	0,0	0,00
5	985,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			586,15
gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 586,15 €/m² BGF
rd. 586,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage Nr. 3

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum

Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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 \cdot Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Sondereigentum Nr. 3

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe	11.000,00 €	
Summe	11.000,00 €	

Gebäude: Garage Nr. 3

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Anbau an Garage - Zeitwert		500,00 €
Summe		500,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird 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)
30/100 Anteil an Versorgungs- und Entwässerungsleitungen	2.100,00 €
Befestigung/Einfriedigung	4.500,00 €
Summe	6.600,00 €

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 23 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Bei dem Sachwertfaktor wurde jedoch ein Zuschlag von rd. 10% angesetzt, da es sich bei dem Objekt um eine Doppelhaushälfte in der Rechtsform eines Sondereigentums handelt und dadurch entsprechende Einschränkungen vorliegen, als bei eigenständigen Doppelhäusern.

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		-28.300,00 €
* Bauschäden und Baumängel (Bauschäden und Baumängel im Dachgeschoss sind in der Gebäudeform berücksichtigt)	-27.000,00 €	
* Anteilige Rückbaukosten	-1.300,00 €	
Summe		-28.300,00 €

10.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **259.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 30/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 59379 Selm, Sandforter Weg 75 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Anbau) im Erdgeschoss und Dachbodenbereich, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerräumen und Garage Nr. 3 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hof- und Gartenbereich, im Lageplan blau umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von:	Selm
Blatt:	5199
Gemarkung:	Selm
Flur:	6
Flurstück:	2834

zum Wertermittlungsstichtag **08.03.2023** geschätzt mit rd.

254.000,- €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.336,85 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-346,77 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.112,36 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,27
Verkehrswert/Reinertrag:	44,96

11 Lasten und Beschränkungen

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

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

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 30.11.2022

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

0 €

In Worten: null Euro

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

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

Lünen, den 14.11.2023

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.

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 8. Auflage, 2016

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche 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

II. Berechnungsverordnung

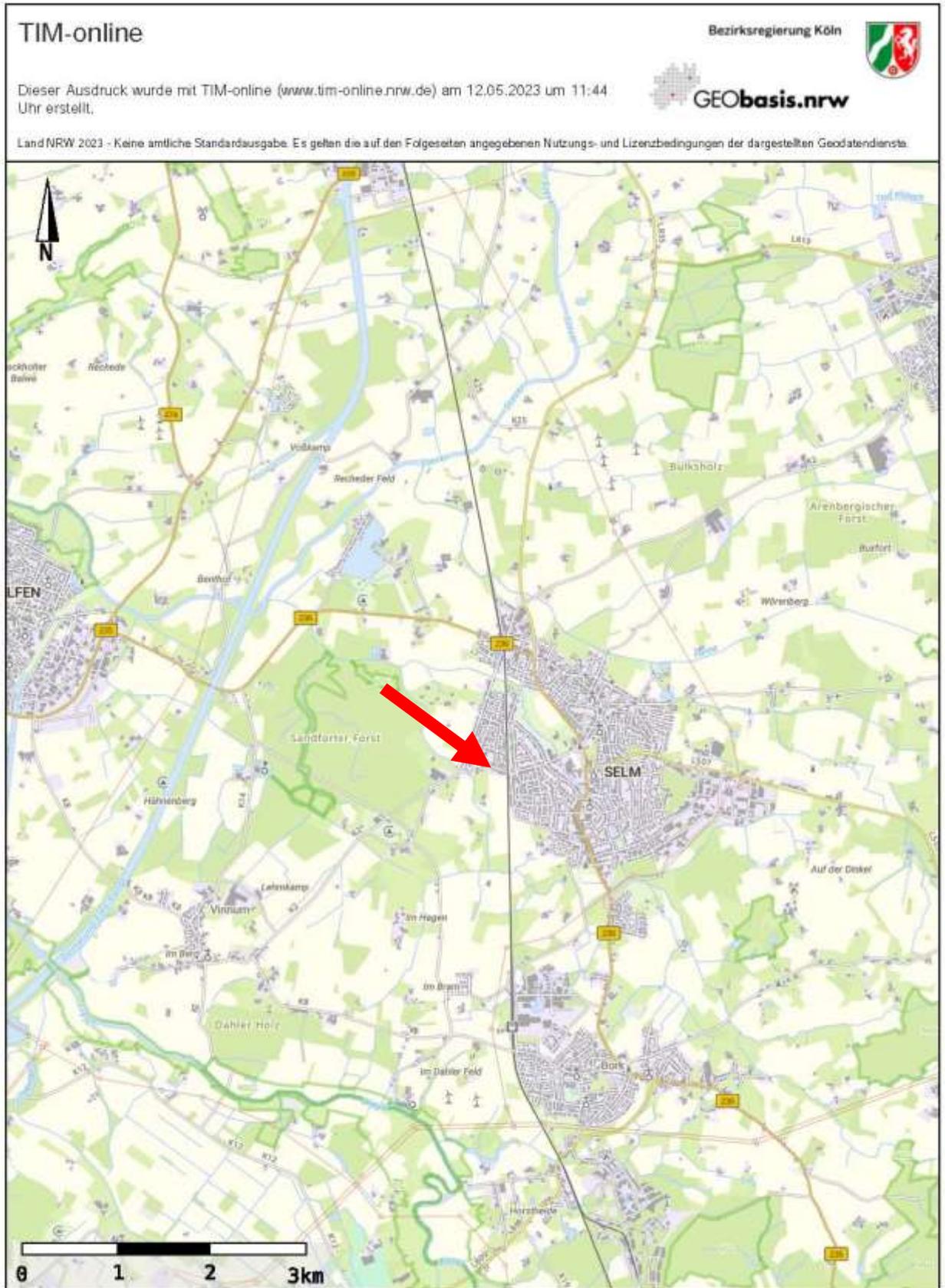
Verordnung über die Wohnungswirtschaftlichen Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. Wohnungswirtschaft- I S. 2178) zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom Gesetz 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 10 vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)

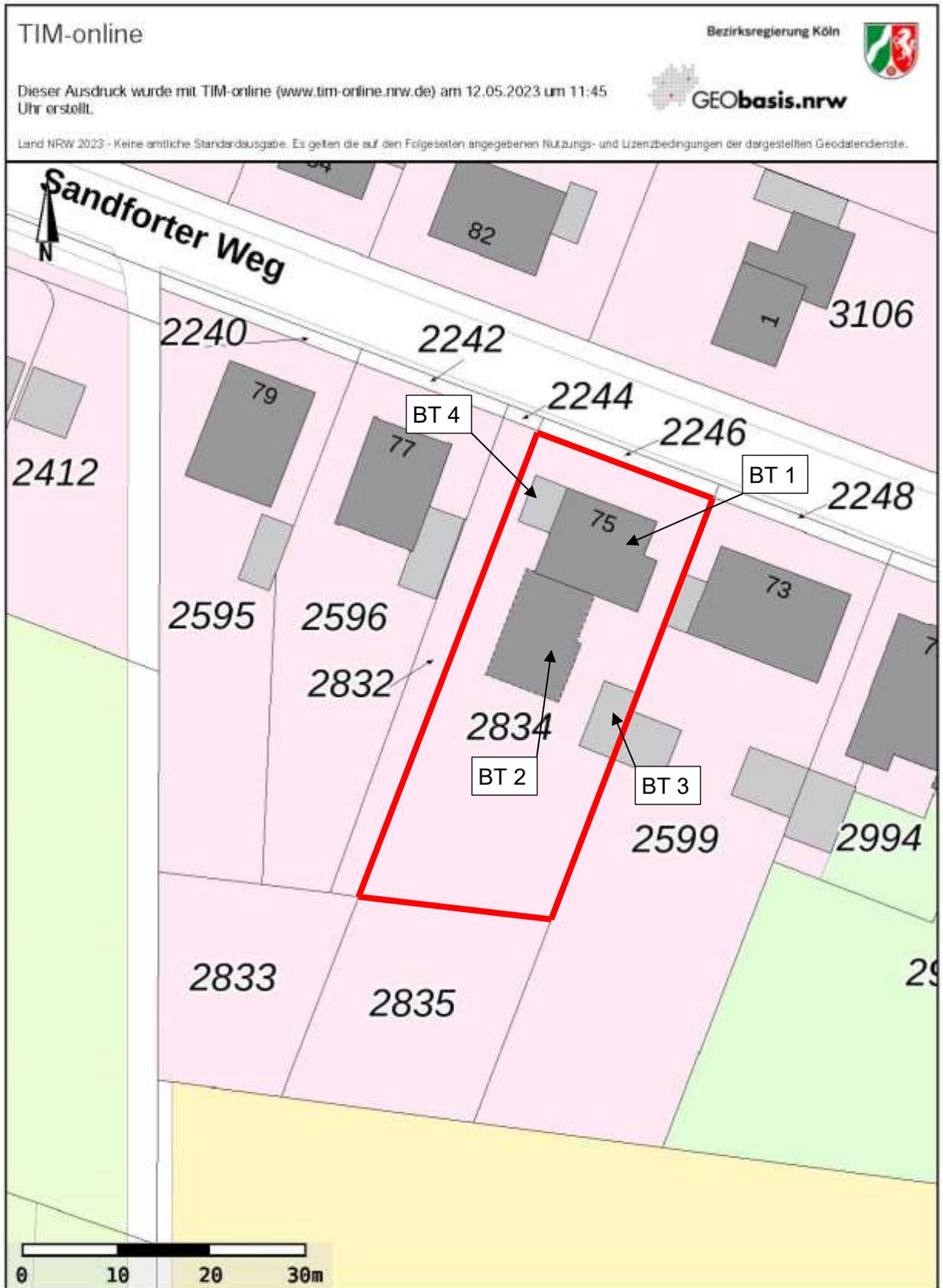
13 Anlagen

13.1 Lagepläne





13.2 Flurkarte



13.1 Auskünfte

13.1.1 Baulastauskunft



Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59373 Selm

Sie erreichen uns: mo., di., do., fr. 8.30 – 12.30
mo. und di. 14.00 – 15.30 Uhr
do. 14.00 – 17.00 Uhr
mittwochs ganztägig geschlossen

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN
Frau Nicole Berger
Stadtorstraße 1
44532 Lünen

Amt: -Bauaufsicht-
Adresse: Adenauerplatz 2
59379 Selm
Auskunft: Frau Georg

Raum:
Tel.-Durchwahl: 02592 69 895
Fax-Durchwahl: 02592 69 5895
E-Mail: e.georg@stadtseim.de
Unser Zeichen: 227-23
Datum: 14.03.2023

Antragsteller: Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN
Stadtorstraße 1 in 44532 Lünen

Grundstück: SELM, Sandforter Weg 75
Gemarkung: Selm
Flur: 6
Flurstück: 2834

Vorhaben: Baulastauskunft

BESCHEINIGUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berger,

hiermit wird bescheinigt, dass für das o.g. Flurstück derzeit **keine** Baulast i.S. des § 85 BauO NRW im Baulastenverzeichnis der Stadt Selm eingetragen ist.

Die für die Bescheinigung zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Georg



13.1.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna | Postfach 21 12 | 59411 Unna

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



Auskunft: Altlast

KREIS UNNA

DER LANDRAT

Mobilität, Natur und Umwelt
Wasser und Boden
Frau Helbig

Fon 0 23 03 27-2669
Fax 0 23 03 27-1269
tanja.helbig@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/707001-23-8-122

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Selm, Sandforter Weg 75; Gemarkung: Selm; Flur 6,
Flurstück 2834
Geschäftszeichen: 023 K 016/22 – Gutachten 6177-23

23.02.2023

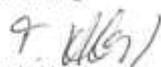
Sehr geehrter Herr Afsin

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Tanja Helbig

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

Dienstgebäude
Außenstelle Bönen
Edisonstraße 1
59199 Bönen
Raum Nr.223

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

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

Bankverbindung
Sparkasse UnnaKamen
DE69 4435 0060 0000 0075 00
WELADED1UNN

13.1.3 Auszug-Bebauungsplan

Auskunft: Planungsrecht

Dipl.-Ing. F. Afsin

Von: Günaydin, Okay [O.Guenaydin@stadtseim.de]
Gesendet: Donnerstag, 23. März 2023 18:08
An: Dipl.-Ing. F. Afsin
Cc: Tobinski, Annemarie; Steck, Heike; Sommer, Petra
Betreff: AW: Anfrage Planung zum Gutachten 6177-23
Signiert von: dladv@stadtseim.de

Sehr geehrte Frau Berger,

im Folgenden gehe ich auf Ihre Fragen ein:

- **Darstellung im Flächennutzungsplan? Wohnbaufläche**
- **Besteht ein Bebauungsplan? Nein.**
Falls ja:
GRZ:
GFZ:
Bauweise
Geschossigkeit
- **Beurteilung gemäß § 34? Richtig.**
- **Beurteilung gemäß § 35?**
- **Sonstiges:**
 - Veränderungssperre
 - Verbandsgrünfläche
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Sanierungs-/Entwicklungsgebiet
 - Erhaltungssatzung
 - Gestaltungssatzung
 - Umlegungsgebiet
 - Denkmalschutz **Nein**
 - Vorkaufsrechtsatzung

Der folgenden Abbildung können Sie entnehmen, dass das Flurstück im südlichen Bereich (ungefähr außerhalb der gelben Markierung) bzw. das Hinterland des Grundstücks im Außenbereich liegt. Die restliche Fläche im gelb markierten Bereich wird, wie bereits oben erwähnt, gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet.



Die Rechnung erhalten Sie per Post.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Selm, Der Bürgermeister
Im Auftrage
Okay Günaydin
Amt für Stadtentwicklung und Bauen
- Bauleitplanung und Denkmalschutz -



Stadt mit Freiraum...
Tel: +49 (2592) 69-253
Fax: +49 (2592) 69-5253
E-Mail: o.guenaydin@stadtselm.de
Internet: www.selm.de
Stadt Selm, Adenauerplatz 2, 59379 Selm

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

13.1.4 Anliegerbescheinigung

Stadt Selm
Der Bürgermeister



Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59373 Selm

Sie erreichen uns: mo. – fr. 8.30 - 12.30 Uhr
mo., di. 14.00 - 15.30 Uhr
do. 14.00 - 17.00 Uhr
Amt: Stadtentwicklung und Bauen
Adresse: Adenauerplatz 2,
59379 Selm
Auskunft: Herr Schürhoff
Raum: 46
Tel.-Durchwahl: 02592 / 69-278
Fax-Durchwahl: 02592 / 695-278
E-Mail: m.schuerhoff@stadtselm.de
Unser Zeichen: 65/3 – 60 42 50
Datum: 27.02.2023

Straßenanliegerbescheinigung

Hiermit wird für das Grundstück in Selm, Sandforter Weg 75, Grundbuch von Selm, Blatt Nr. 5199, Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2834, bescheinigt, dass

- das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist,
- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind,
- Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind,
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind.

Ob später Beiträge nach § 8 KAG NW für die Verbesserung oder Erneuerung der Straße oder ihrer Bestandteile erhoben werden, ist heute noch nicht abzusehen.

Im Auftrage

Schürhoff

Gläubiger-ID: DE95ZZZ00000117666
Bankverbindungen:
Sparkasse an der Lippe
Volksbank Selm-Bork eG

BIC:
WELADED1LUN
GENODEM1SEM

IBAN
DE87 4415 2370 0015 000177
DE58 4016 5368 0100 4724 01

Adressen:
Adenauerplatz 2
Willy-Brandt-Platz 2
www.selm.de
Telefon, Fax, Mail:
0 25 92 / 69-0, -100
0 25 92 / 922-0, -830
info@stadtselm.de

13.1.5 Wohnungsbindung

Stadt Selm
Der Bürgermeister



Auskunft: Wohnungsbindung



Stadt Selm • Postfach 88 / 89 • 59373 Selm

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

Sie erreichen uns: mo. – fr. 8.30 - 12.30 Uhr
mo. + die. 14.00 - 15.30 Uhr
do. 14.00 - 17.00 Uhr
Amt: Stadtentwicklung und Bauen
Abt. Liegenschaften
Adresse: Adenauerplatz 2,
59379 Selm
Auskunft: Herr Kohl
Raum: 044
Tel.-Durchwahl: 02592/69-113
Fax-Durchwahl: 02592/69-5113
E-Mail: s.kohl@stadtselm.de
Unser Zeichen: 65.3
Datum: 22.02.2023

Wertgutachten: Objekt in Selm, Sandforter Weg 75
Gemarkung Selm, Flur 6, Flurstück 2834
30/100 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum
Eigentümer: Cornelia Otto und Paul Johannes Schunicht in Erbengemeinschaft
Ihr Schreiben vom 21.02.2023

Sehr geehrter Herr Afsin,

das o. g. Objekt wurde nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht somit nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage


Kohl

Gläubiger-ID: DE95ZZ00000117866
Bankverbindungen:
Sparkasse an der Lippe
Volksbank Selm-Bork eG

BIC:
WELADED1LUN
GENODEM1SEM

IBAN:
DE87 4415 2370 0015 000177
DE58 4018 5366 0100 4724 01

Adressen: Telefon, Fax, Mail
Adenauerplatz 2 : 0 25 92 / 69-0, -100
Willy-Brandt-Platz 2 0 25 92 / 922-0, -830
www.selm.de info@stadtselm.de

13.1.6 Bergbauauskunft

		Auskunft: Bergbau		
				
RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen				
*429*2*1**K40001** Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. Fatih Afsin z.Hd. Frau Nicole Berger Stadtforstr. 1 44532 Lünen		Ihr Ansprechpartner: Herr Wessel		
Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
6177-23	21.02.2023	NBA WEC 951029710	Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de	24.02.2023
Bergwerk	: Stillstandsbereich BS Ruhr			
Objekt	: 59379 Selm, - Grundbesitz, Sandforter Weg 75			
Gemarkung	: Selm Flur: 6 Flurstück: 2834			
Eigentümer	: .			
Meldungs-Nr.		Bitte bei Antwort unbedingt angeben		
: 951029710				
Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 016/22				
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Berger,				
bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:				
Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Bork", 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. Es fand kein bei der RAG Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte. Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.				
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.				
RAG Aktiengesellschaft Im Veltarbe 10 45141 Essen Telefon: 0201 378 - 0 Telefax: 0201 378 - 20 20 Internet: www.rag.de E-Mail: post@rag.de		Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernd Töysse		Vorstand: Peter Schrimpf, Vors. Michael Kelmoff
				Sitz der Gesellschaft: Essen Registriergericht: Amtsgericht Essen Handelsregister HRB 28910



Seite 2 zum Schreiben vom 24.02.2023 (951029710)

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

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Aufgrund einer Softwareumstellung ist eine Rechnungsstellung derzeit nicht möglich. Die Rechnung wird Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt zugestellt.

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

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung
Arnsberg



9

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

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Sandforter Weg 75 in Selm
Gemarkung: Selm, Flur: 6, Flurstück 2834

Ihr Schreiben vom 21.02.2023
Ihr Aktenzeichen: 6177-23
Az. des Gerichts: 023 K 016/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-
henen Bergwerksfeld „Bork“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft,
Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 01. März 2023
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-401
bei Antwort bitte angeben

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

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshaupkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

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 Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht 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.
- 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.

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei; Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

13.2 Teilungsversteigerung

1. Ausfertigung

Urkundenrolle Nr.

3
255 /19 97



8 20
[Signature]

Verhandelt

zu Selm

am 16. September 1997

Vor dem unterzeichneten Notar

Martin Neugebauer

mit dem Amtssitz in Selm im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm

erschien heute

- 2 -

Die Erschienene erklärte zur öffentlichen Beurkundung nachfolgende

Teilungserklärung
über die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG

§ 1

Grundbuchbestand / Objektbeschreibung

ist eingetragene Alleineigentümerin des nachfolgenden im Grundbuch des Amtsgerichts Lünen -Zweigstelle Werne- von Selm Blatt 0471 verzeichneten Grundbesitzes:

lfd. Nr. 15 - Gemarkung Selm Flur 6 Flurstück 2834, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sandforter Weg 75, groß 1017 m² 15

Auf dem Grundstück befindet sich im vorderen Bereich ein Zweifamilienhaus (Altbau). An den Altbau ist im hinteren Bereich ein Neubau angefügt worden. Der Gebäudekomplex soll so aufgeteilt werden, daß für die drei Wohneinheiten selbständiges Wohnungseigentum begründet wird.

§ 2

Begründung von Wohnungs-/Teileigentum

Die Eigentümerin teilt hiermit das Grundstück Gemarkung Selm Flur 6 Flurstück 2834 in Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden werden.

Die Aufteilung geschieht wie folgt:

1. 30/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß des Altbaus nebst Kellerraum Nr. 1 15

- 3 -

2. 40/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß des Altbaus nebst Kellerraum Nr. 2, Bodenbereich Nr. 2 und dem über dem Bodenbereich Nr. 2 befindlichen Spitzbodenbereich sowie der Garage Nr. 2, rechts neben dem Altbau.

3. 30/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Anbau nebst Kellerräumen Nr. 3, Dachbodenbereich sowie Garage Nr. 3.

Die Wohnungen und die nicht Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Selm vom 13. Mai 1997, der mit dem Siegel der Behörde versehen vorliegt. Auf diesen Plan wird Bezug genommen und verwiesen. Er wurde der Eigentümerin zur Durchsicht vorgelegt; sie verzichtet auf die Beifügung zur Urkunde.

§ 3

Besondere Bestimmungen

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach §§ 10 bis 29 WEG. In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch gem. § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

1. Sondernutzungsrechte

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 hat das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem Vorgartenbereich vor dem Altbau an der Straße sowie dem Gartenbereich neben dem Altbau und hinter der Garage Nr. 2, der im anliegenden Lageplan rot umrandet und mit Nr. 1 bezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 hat das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem Zufahrtbereich vor der Garage Nr. 2, der im anliegenden Lageplan grün umrandet und mit Nr. 2 bezeichnet ist.

- 4 -

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 hat das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem Hof- und Gartenbereich neben und hinter dem Anbau, der im anliegenden Lageplan blau umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet ist.

Der Zugangs- und Hofbereich von der Straße zum Hauseingang des Altbaus und zum Hauseingang der Wohnung Nr. 3 sowie der Garage Nr. 3 ist Gemeinschaftseigentum.

2. Veräußerungsbeschränkung

Die Veräußerung des Wohnungseigentums Nr. 1 und 2 bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Eigentümers des Wohnungseigentums Nr. 3.

3. Kosten und Lasten

Jeder Miteigentümer trägt die sein Wohnungseigentum betreffenden Kosten allein. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind diese nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Versicherungen sollen so weit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.

Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Meßeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der betroffene Wohnungseigentümer allein.

§ 4

Grundbucheinträge

Die Eigentümerin **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der Teilung nach § 2 und des Inhalts des Sondereigentums nach § 3 dieser Urkunde in den noch anzulegenden Wohnungsgrundbüchern.

3/A

- 5 -

Den Eigentümern der Wohneinheit Nr. 3 wird je ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an den Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 eingeräumt. Die Eintragung des jeweiligen Vorkaufsrechts in den noch anzulegenden Wohnungsgrundbüchern wird **bewilligt** und **beantragt**.

Es wird gebeten, gemäß § 7 WEG für jedes Wohnungseigentum ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungseigentumsgrundbuch) anzulegen.

Das in Abt. II unter lfd. Nr. 2 eingetragene Wohnungsrecht ist zur Löschung zu bringen. Die Wohnungsberechtigte, Frau Maria Isermann, ist bereits am 29. März 1989 verstorben. Unter Bezugnahme auf die vorliegende Sterbeurkunde wird die Löschung im Grundbuch **bewilligt** und **beantragt**.

Die in Abt. III unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundschuld in Höhe von 60.000,-- DM ist zur Löschung zu bringen. Unter Bezugnahme auf die vorliegende Löschungsbewilligung wird die Löschung im Grundbuch **bewilligt** und **beantragt**.

Die in Abt. III unter lfd. Nr. 2 eingetragene Hypothek über 20.160,-- DM soll nur auf der Wohneinheit Nr. 3 verbleiben. Die Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 werden aus der Haftung für diese Belastung freigegeben. Die entsprechende Eintragung wird von der Eigentümerin **bewilligt** und **beantragt**.

§ 5

Abwicklungsvollmacht

Der amtierende Notar wird beauftragt, die zu diesem Rechtsgeschäft erforderlichen Genehmigungen einzuholen und bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen, ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht (§ 15 GBO).

Sollten zur Bildung der Wohnungseigentumsgrundbücher vom Grundbuchamt noch zusätzliche ergänzende oder die Teilungserklärung abändernde Erklärungen verlangt werden oder sonst erforderlich werden, so bevollmächtigen die Eigentümer die Rechtsanwalts- und Notargehilfinnen [] und [], beide geschäftsansässig [], jeweils allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die erforderlichen Erklärungen sowohl in formeller als auch materieller Hinsicht abzugeben.

8

- 6 -

Der Verkehrswert der
Wohneinheit Nr. 1 wird angegeben mit 100.000,-- DM,
der Wohneinheit Nr. 2 mit 140.000,-- DM
und der Wohneinheit Nr. 3 mit 100.000,-- DM,
Gesamtwert 340.000,-- DM. $3 \times 113.333,33 = 340.000,00$

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von
ihr genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

[Empty rectangular box for signature]

Meylan, Notar

9

Kostenrechnung gem. §§ 141, 154 KostO

Geschäftswert: 170.000,-- DM

Gebühr gem. §§ 32, 36 I 10/10
15 % Mehrwertsteuer

380,-- DM

57,-- DM

437,-- DM

=====

gez. Neugebauer, Notar

Vorstehende, unter Nr. 255/1997 eingetragene Verhandlung
wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und dem

Amtsgericht Lünen, Zweigstelle Werne,
in Werne

erteilt.

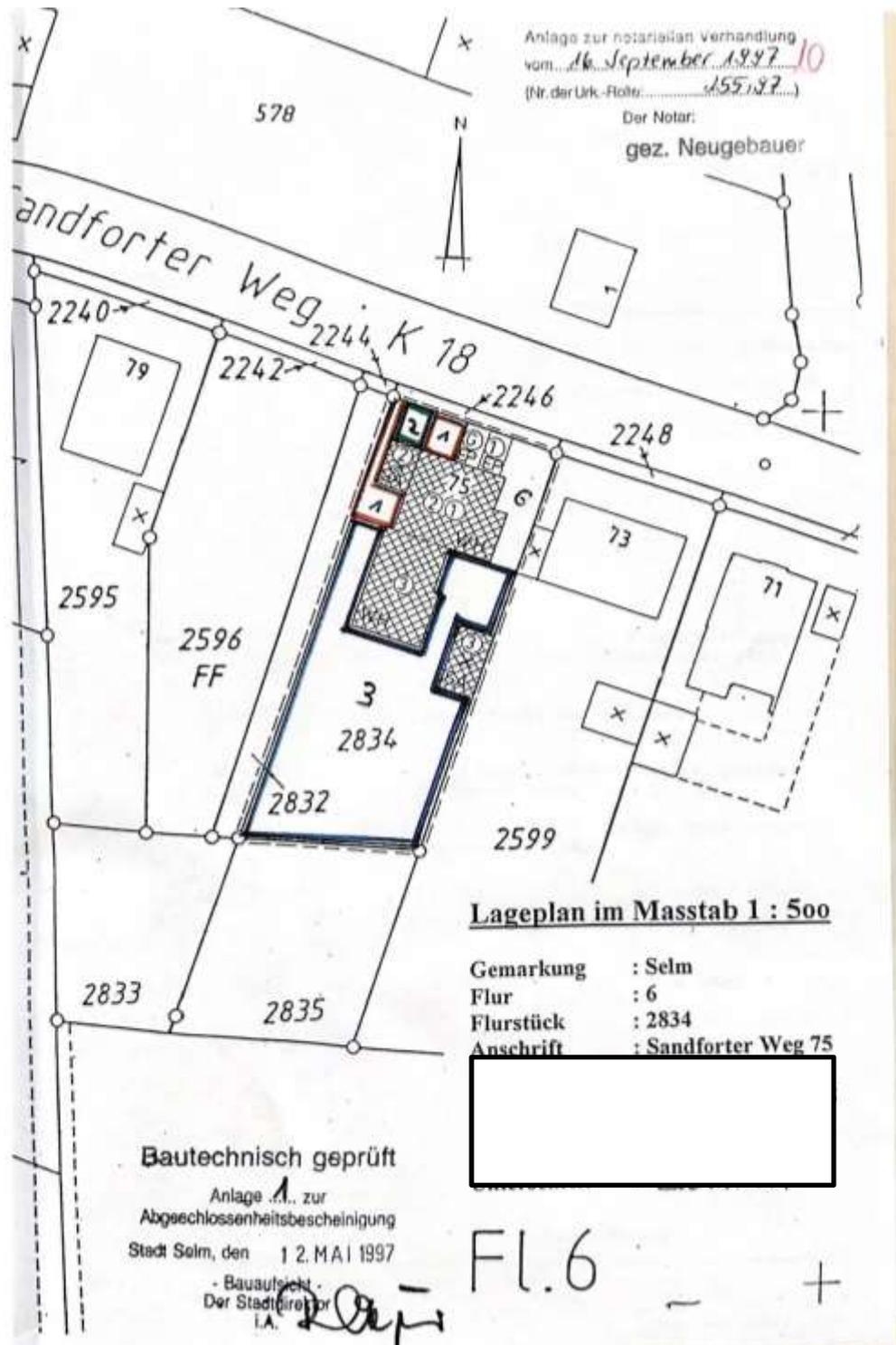
Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein.

Selm, 18. September 1997



Neugebauer
Notar

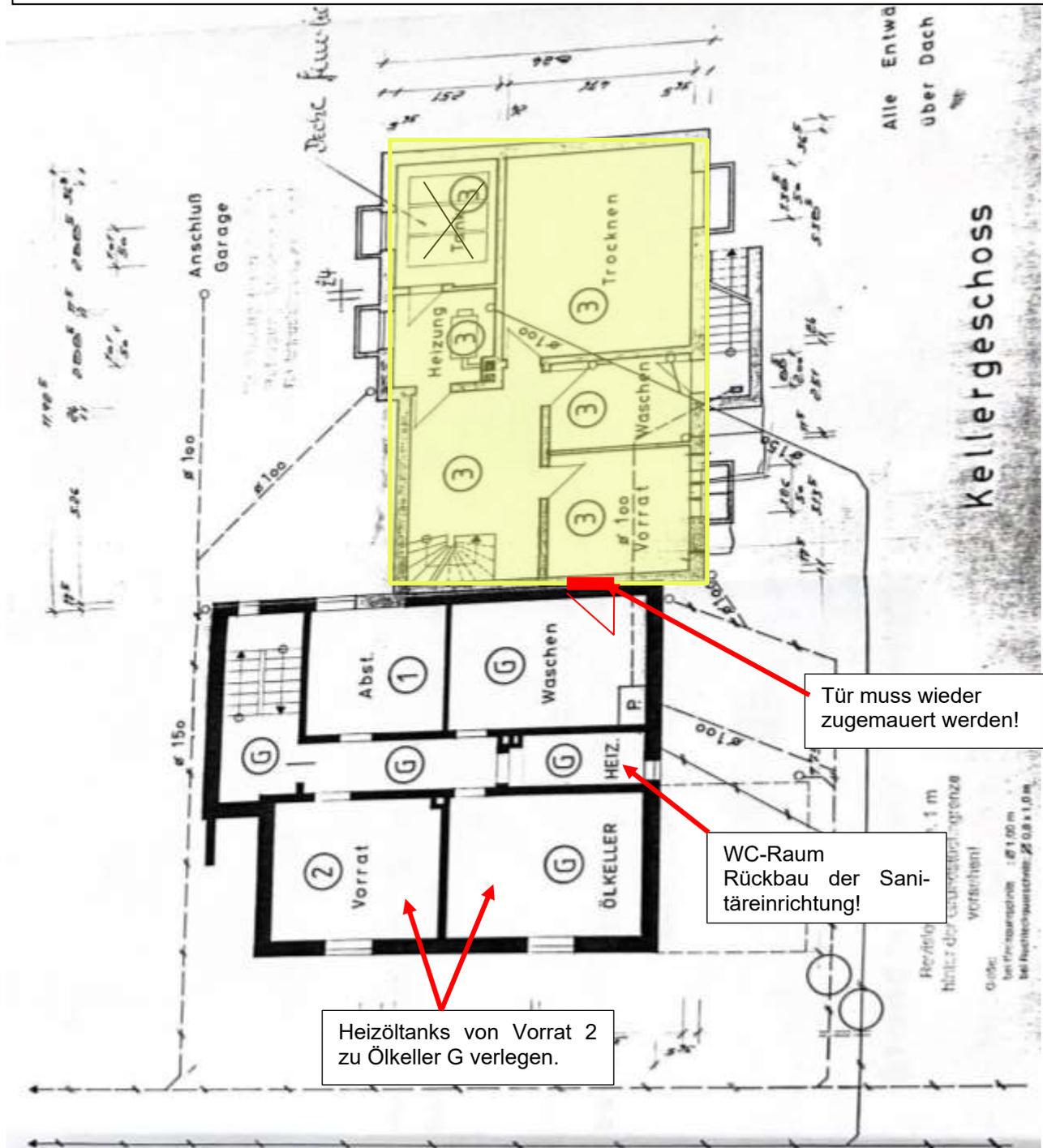
13.3 Sondernutzungsflächen



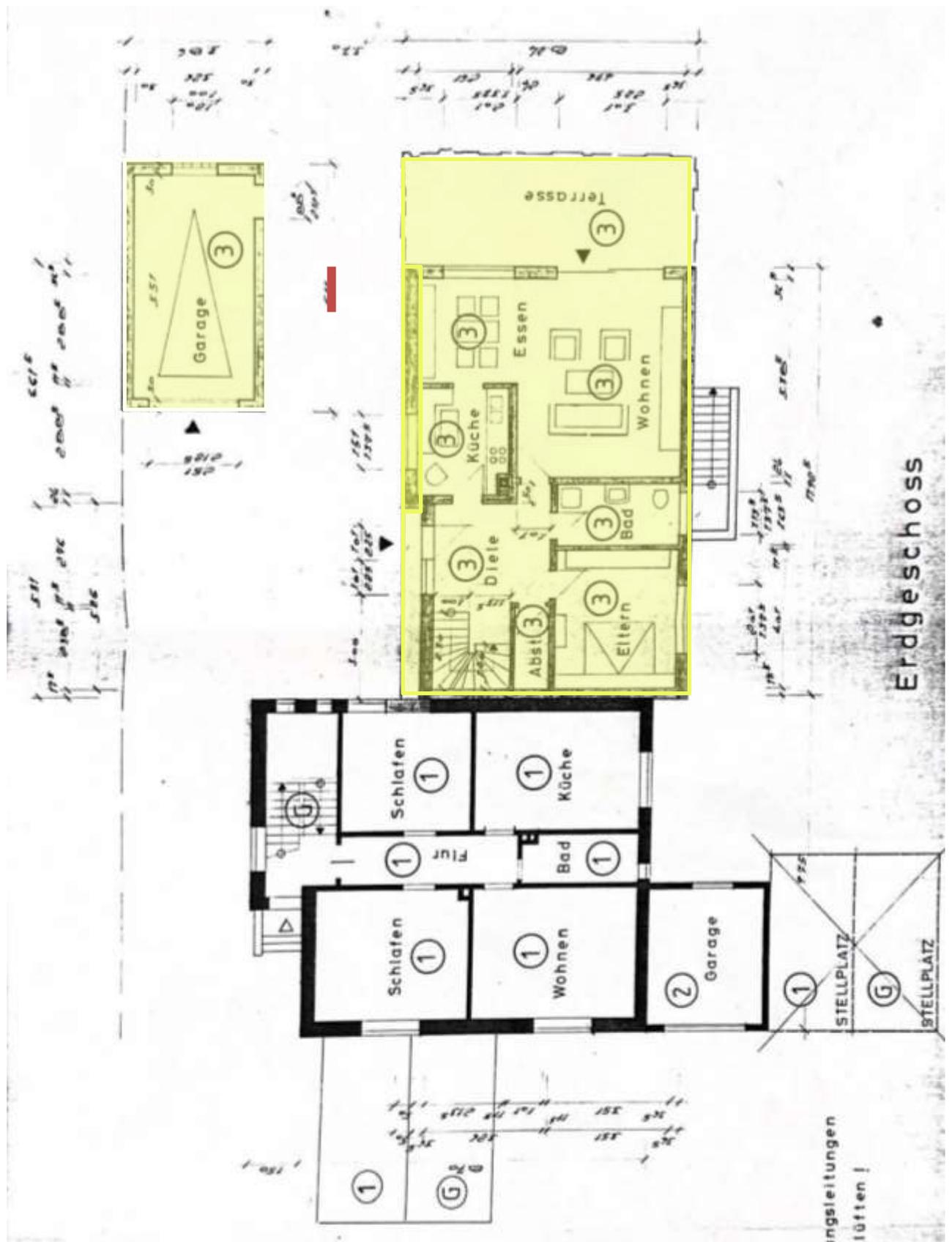
Sondernutzungsfläche zu Sondereigentum Nr. 3: blau umrandet

13.4 Grundrisse /Schnitt

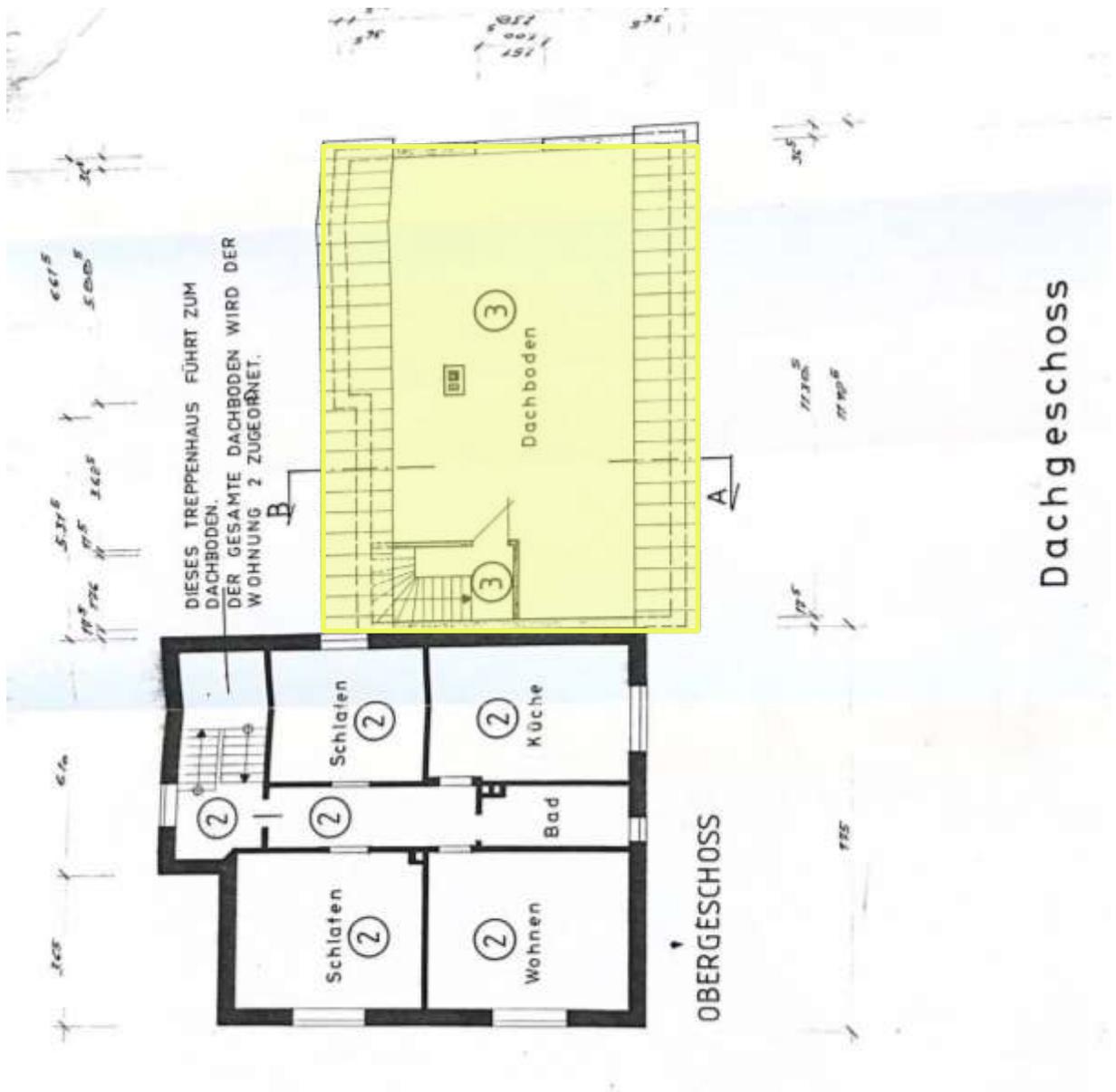
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



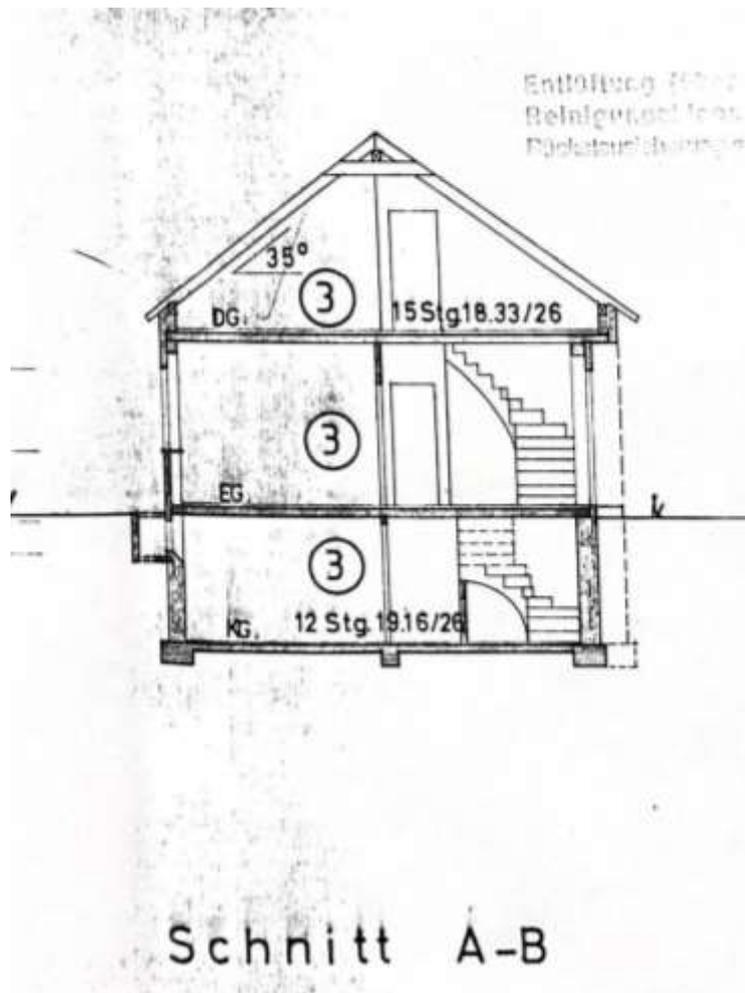
Sondereigentum Nr. 3 (gelb)



Sondereigentum Nr. 3 (gelb)

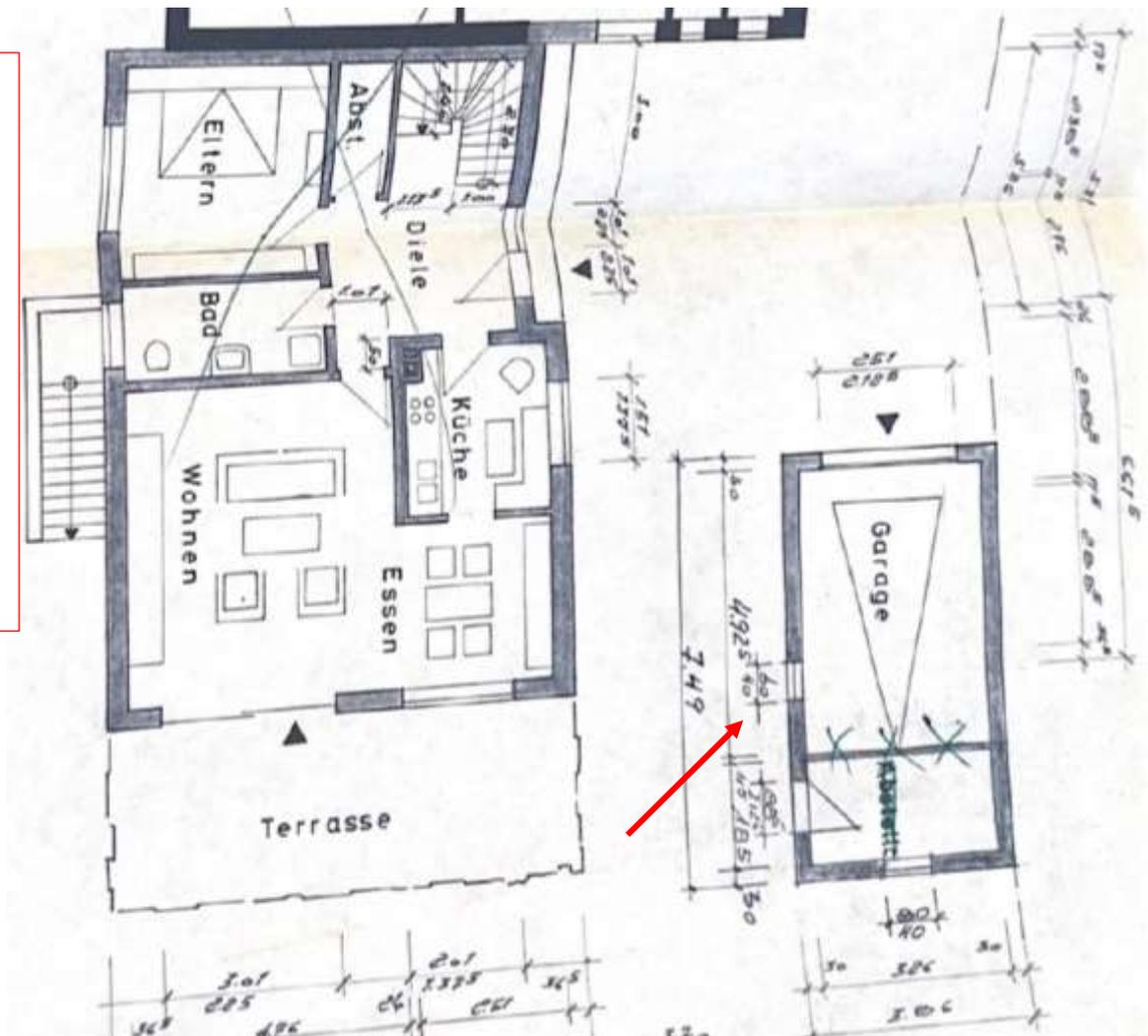


Sondereigentum Nr. 3 (gelb)



Sondereigentum Nr. 3

Terrassenbelag 2, Überdachung und der Pool an dieser Stelle werden abgebaut. Sie sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.



Garage zu Sondereigentum Nr. 3:
Die Garage wurde durch eine Nachtragsgenehmigung größer ausgeführt.

13.5 Fotos

13.5.1 Außenfotos



Ostansicht



Ostansicht



Südansicht



Pool, Terrassenüberdachung inkl. Befestigung werden abgebaut und sind daher nicht Bestandteil der Wertermittlung.
Südwestansicht



Gartenhäuser werden abgebaut und daher nicht Bestandteil der Wertermittlung.
Blick Richtung Süden



Garage



Garage



Einfahrt-Blick Richtung Norden



Bauteil 1-Nordansicht



Blick Richtung Osten

13.5.2 Kellergeschoss



Kellerflur





Ölzentralheizung zu Sondereigentum Nr. 3 (Öltanks in BT 1)



Waschküche mit Durchgang zu Bauteil 1



Öltanks in BT 2



Hauswasserwerk in BT 1

13.5.3 Erdgeschoss



Diele



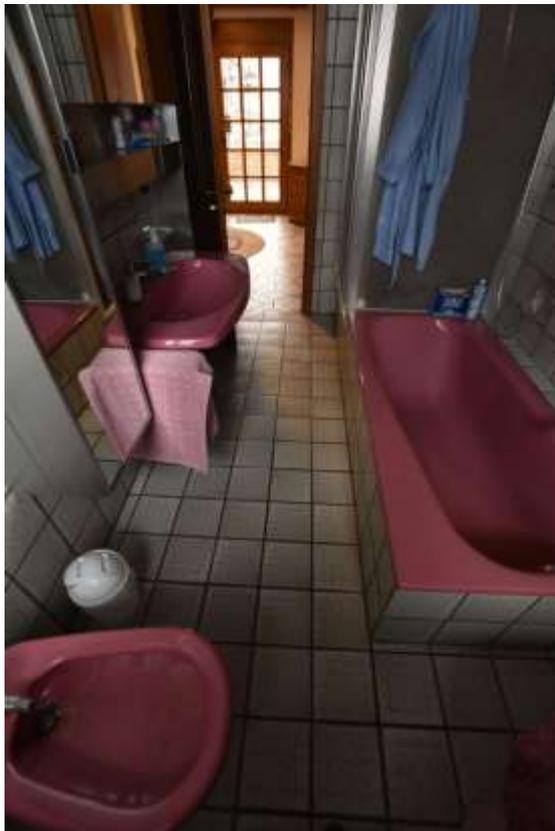
Küche



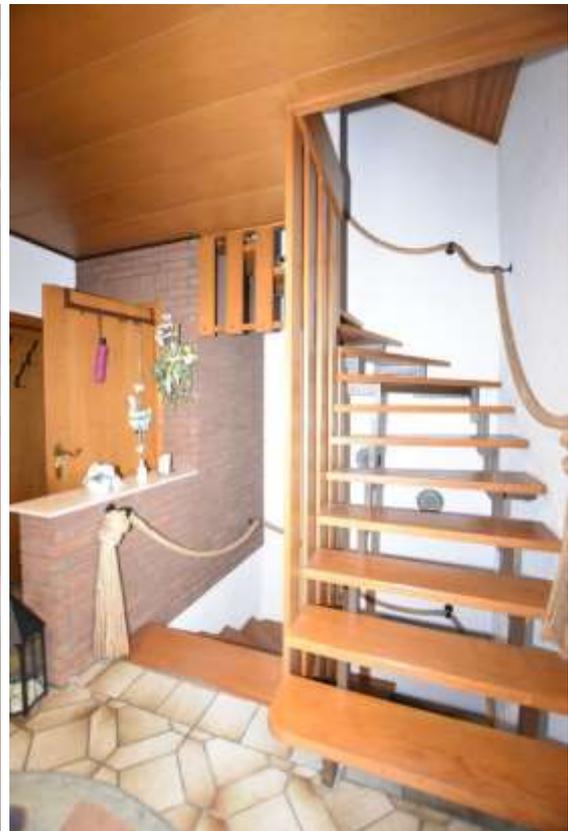
Schlafen



Essen/Wohnen



Bad



Treppe

13.5.4 Dachgeschoss



Flur



Bad



Schlafen



Sonstige Räume

