

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

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

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



Datum: 04.04.2024

Gutachten-Nr.: 6274-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Dreifamilienhaus und einer Blechfertigarage
bebaute Grundstück in
Gahmener Str. 275, 44532 Lünen



Grundbuch von:	Lünen
Blatt:	8882
Gemarkung:	Altenderne
Flur:	2
Flurstück:	541
Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen Geschäftszeichen: 023 K 016/23
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2024

Verkehrswert (unbelastet): 269.000,- €
in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 11-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch.....	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung.....	15
4	Gebäudebeschreibung	17
4.1	Gebäude.....	17
4.1.1	Vorbemerkung.....	17
4.1.2	Energetischer Qualität	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	18
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1.....	20
4.3	Rohbau des Gebäudes.....	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	26
5	Außenanlagen	26
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
6.1	Baumängel und Bauschäden.....	27
6.2	Wirtschaftliche Wertminderung	28
7	Grundstückszubehör.....	28
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	29
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	29
10	Verkehrswertermittlung.....	31
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
10.3	Bodenwertermittlung.....	34
10.4	Ertragswertermittlung.....	36
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
10.4.3	Ertragswertberechnung	40
10.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41
10.5	Verkehrswert (unbelastet).....	44
11	Lasten und Beschränkungen	45
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	47
13	Anlagen	48
13.1	Lagepläne.....	48
13.2	Flurkarte	50
13.1	Auskünfte	51
13.1.1	Baulastauskunft	51
13.1.2	Altlastenauskunft	52
13.1.3	Anliegerbescheinigung	53
13.1.4	Wohnungsbindung.....	54
13.1.5	Bergbauauskunft	55
13.2	Abt. II - Eintragungsbewilligung	62

13.3	Bodenrichtwert.....	68
13.4	Mietansätze gem. Mietspiegel 2024.....	69
13.5	Grundrisse /Schnitt	72
13.6	Fotos	75
13.6.1	Außenfotos (aktuelle Fotos aus April 2024)	75
13.6.2	Innenaufnahmen (alte Fotos aus dem Jahr 2021).....	79

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen Aktenzeichen: 023 K 16/23
Auftrag vom:	20.10.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Dreifamilienhaus und Blechgarage
Derzeitige Nutzung:	Wohnhaus
Vermietungsverhältnis:	Laut Angabe des Zwangsverwalters wird alle drei Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Wohnung Nr. 1: eigengenutzt Wohnung Nr. 2: eigengenutzt Wohnung Nr. 3: eigengenutzt Garage: eigengenutzt
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2024
Qualitätsstichtag:	02.04.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 15.11.2023 und 10.01.2024 02.04.2024 -insgesamt keine Innenbesichtigung- Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen und meinem Gutachten Ga 6000-21 vom 03.08.2021. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es

der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden die Pläne skizzenhaft auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes neu gezeichnet. Die Pläne sind lediglich für die Zwecke der Wertermittlung geeignet.

Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

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.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Auskünfte:

Aus Kostengründen wurden tlw. behördliche Auskünfte aus meinem Gutachten GA 4414-07 und GA 4776-09, sowie GA 6000-21 vom 03.08.2021 hier wiederverwandt.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.10.2023
- Eintragungsbewilligung vom 07.02.1985
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Lünen
- Baulastenauskunft der Stadt Lünen und tel. Auskunft vom 30.03.2024
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Lünen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Lünen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Lünen
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Lünen
Ortsteil:	Gahmen

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

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

Lünen besteht seit dem Jahre 2004 aus vierzehn statistischen Bezirken:

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

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

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

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

Mikrolage:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Gahmen der Stadt Lünen, auf der Ostseite der Gahmenerstraße.

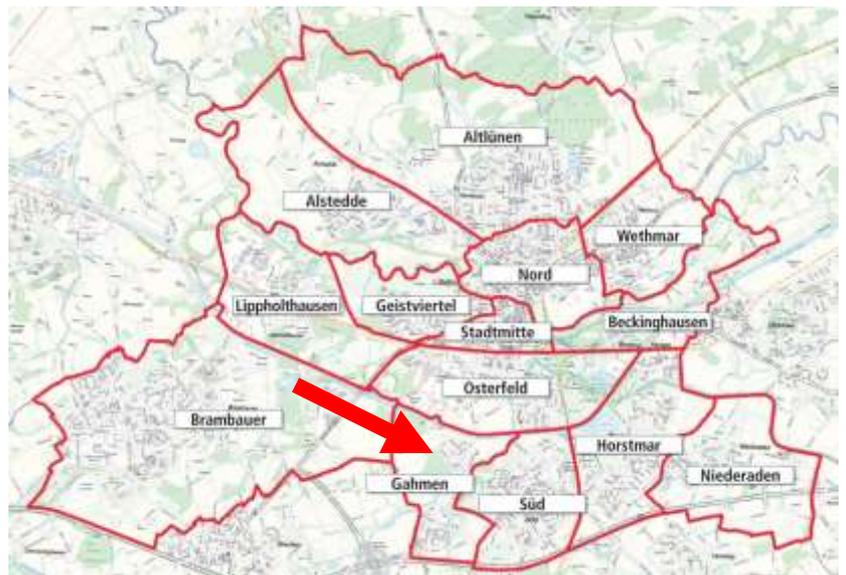
Die Gahmenerstraße ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße, die durch den Ortsteil verläuft und im Süden nach Dortmund und zur Bundesstraße B 236 führt.

Quelle: Wikipedia

Gahmen (früher auch: Gahmen) ist ein Ortsteil bzw. statistischer Bezirk von Lünen (Nordrhein-Westfalen) mit ca. 3700 Einwohnern. Er gehört zur Gemarkung 1277 Gahmen.

Gahmen befindet sich am südlichen Rand der Stadt. Es grenzt im Norden an den Ortsteil Osterfeld, im Westen an den Ortsteil Brambauer und im Osten an den Ortsteil Lünen-Süd. Im Süden bildet es die Stadtgrenze zum Dortmunder Stadtteil Derne. Die Grenzen Gahmens wurden in der Vergangenheit mehrmals reguliert; so liegt der Hof Schulz-Gahmen mittlerweile in dem statistischen Bezirk Osterfeld und nicht mehr – wie seit Jahrhunderten – im gewachsenen Ortsteil Gahmen.

Die Gahmenerstraße bietet eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

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

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

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

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

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

Immissionen:

Beeinträchtigungen durch Lärmbelastung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die südlich verlaufender Autobahn A 2 festzustellen. Ferner ist der Verkehrslärm der stark befahrenen Gahmenerstraße vorhanden. Dies ist bereits im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt.



Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Lünen:	3,50 km
Bushaltestelle:	50 m
Hauptbahnhof:	3,50 km
Preußen-Bahnhof:	2 km
Autobahnauffahrt:	3,4 km
Flughafen Dortmund:	16 km
Kindergarten:	650 m
Grundschule:	150 m
Gesamtschule: Lünen-Süd	2 km
Gymnasium: Stadtzentrum	4,60 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind Dortmund-Derne und im ca. 2,0 km entfernten Ortsteil von Lünen-Süd vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen abgedeckt.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mäßige bis mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 16 m
mittlere Tiefe, ca. : 42 m
mittlere Breite, ca. : 16 m
Grundstücksgröße: 702 m²
Form: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Kabelfernsehen
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Anmerkung:

Die Zufahrt auf der Südseite wird als gemeinschaftliche Zufahrt genutzt, da beide Grundstücke für sich betrachtet zu schmal ist. Die Nutzung offensichtlich schuldrechtlich zwischen jeweiligen Eigentümern des Flurstücks 67 und 541 vereinbart.

Ferner besteht noch eine eigene Zufahrt auf der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

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

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

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage: starke Hanglage, nach Osten abfallend

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Gahmenerstraße ist beidseitig mit Bürgersteigen (Geh- und Radwegen), mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Mauer/ Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

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

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

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Preußen Nord" der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbaugemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich sind. Der

letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1979 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubeginn auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

1989 fand unsererseits die letzte Messung statt, bei der eine Schiefelage von 21,41 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind keine entschädigungspflichtige Bergschäden gemeldet worden.“

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schiefelage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2mm/m Schiefelage angesetzt. Dies ergibt eine Wertminderung von rd. 11% des Gebäudesachwertes.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.10.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Lünen

Blatt: 8882

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Altenderne

Flur: 2

Flurstück: 541

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Gahmener Str. 275

Größe: 702 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bergschädenminderverzicht, tlw. Bergschäden- und minderwertverzicht) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen. Gemäß Bewilligung vom 07.02.1985. Eingetragen am 17.09.1985.

lfd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 016/23), eingetragen am 23.08.2023

lfd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 3

Zwangsverwaltungsvermerk ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 L 4/23), eingetragen am 23.08.2023

Anmerkung:

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

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

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

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde am 02.10.2009 mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

Auf telefonische Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde, wurde nochmals bestätigt, dass weiterhin keine Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34

BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

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

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Dreifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Blechfertiggarage

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung:

- 2016: Fassade mit Wärmeverbundsystem verkleidet (bis Keller-geschossdecke)
- 2010: 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gasbrennwerttherme
- Elektroleitungen und Sicherungen
- Überwiegend modernisierter Innenausbau, allerdings überwiegend mangelhafte Ausführung

Bauteil		1	2
Baujahr	ca.	1900	1992
Alter	ca.	124	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	ca.	80	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	ca.	25	10 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Erdgeschosswohnung mit dem Oberschoss durch eine interne Treppe (unfachmännische Eigenbau) verbunden und durch eine Zwischenwand von den restlichen Räumen im 1.OG abgetrennt. Für diese Änderung wurde keine Baugenehmigung eingeholt.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis tlw. mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:	Flur, Heizungsraum, Waschküche, 2 Kellerräume, Abstellraum unter der Treppe
Erdgeschoss:	WE 1: EG Diele, Zwischenflur, Bad, Küche, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer Zur EG-Wohnung gehören noch im 1. Oberge- schoss, über eine in Eigenbau erstellte Treppe vom Wohnzimmer aus erreichbar, zwei Kinder- zimmer: 1.OG 2 Kinderzimmer (1 Kinderzimmer gefangener Raum) Treppenhauses: Toilette, einfache Ausstattung und Qualität,
1. Obergeschoss:	WE 2: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer (direkt vom Treppen- hausflur zugänglich, dient gleichzeitig als Flur zu den anderen Räumen), Schlafzimmer Treppenhauspodest: Abstellraum (ehem. Toilette)
Dachgeschoss:	WE 3: Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Kinder- zimmer (gefangener Raum), Schlafzimmer
Grundrissgestaltung:	keine zeitgemäße Grundrissgestaltung: tlw. gefangene Räume und WE2 : Wohnzimmer als Eingangsflur
Besonnung/Belüftung:	gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk, Fachwerk mit Ausmauerung
	nicht tragend:	Fachwerk mit Ausmauerung, tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Gewölbe-Kappendecke, über Flur: Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem	
Außentreppen:	Stahlbeton mit Abdeckung aus Spaltklinker mangelhaft ausgeführt Großteil abgefallen	
Treppenhaus:	Innentreppen: <u>KG</u> : Holztreppe (Anstrich) mit eingesetzten	

Trittstufen

EG + OG + DG:

Holzterpe mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen (abgenutzte Trittstufen)

Decke:	Kiefernholzverkleidung
Wände:	Betonputz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Podest:	Steinzeugfliesen
Treppengeländer:	Holzkonstruktion mit Holzhandlauf mit Anstrich

Hauseingangstür: 1-flgl. Kunststoff- Konstruktion, teilweise verglast mit Zylinder-Einsteckschloss

Besondere Bauteile: Zwerchgiebel

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Bodenbelag:	tlw. Pflastersteine, tlw. Beton, bzw. Verbundestrich
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Gewölbekappendecken tlw. Stahlbetondecken
sonstiges:	Wände und Gewölbekappendecken wurden tlw. nachträglich mangelhaft verputzt.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Bodenbelag:	Steinzeugfliesen
Wandbelag:	Putz
Deckenbelag:	Kiefernholzverkleidung
Sonstiges:	Feuchtigkeitsschäden, Putzabplatzungen an den Außenwänden im Sockelbereich

Treppenhaus-WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Putz
Ausstattung:	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Waschbecken nur mit Kaltwasser, wird aber nicht genutzt
sonstiges:	Die Tür hängt aus dem Rahmen.

Wohnung Nr. 1:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/Flur

Bodenbelag:	Feinsteinzeugfliesen mangelhaft verlegt, tlw. schadhaft, tlw. diagonal verlegt
Wandbelag:	durchgehend Reibeputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzkaasettendecken tlw. Feuchtraumpaneele mit integrierten Leuchten

Innentreppe zum Obergeschoss:

Fertigtreppe in Metallkonstruktion
Einholmtreppe mit aufgesattelten Holzstufen und Holzhandlauf

Schlafzimmer

Bodenbelag:	Laminat, leichte Stolperkante vorhanden
-------------	---

Wandbelag: Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierten LED-Leuchten
Ausstattung: Eckeinbaubadewanne
wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Waschbecken mit Unterschrank

Küche

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Reibputz
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele

Obergeschoss

Zwei Kinderzimmer

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

sonstiges:

Zwischen den beiden Räumen keine Tür offener Durchgang.
Es gibt eine Höhendifferenz (halbe Stufe) zwischen den beiden
Räumen.

Wohnung Nr. 2- Obergeschoss

durchgehend in den Wohnräumen

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Holzverkleidung, tlw. Kiefernholzverkleidung
tlw. Putz mit Anstrich

Küche

Bodenbelag: Fliesen
Fliesenspiegel: ca. 1,60 m hoch Fliesen, im Arbeitsplattenbereich
Wandbelag: Raufasertapete
Deckenbelag: Raufasertapete

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele
Ausstattung: Einbaubadewanne
Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
Waschbecken

Wohnung Nr. 3-Obergeschoss

Wohnbereiche/Küche

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Tapete, Fliesenspiegel in Küche
Deckenbelag: Holzverkleidung, tlw. Gipskarton mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Raufasertapete
Ausstattung: Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten
Waschbecken
Einbaubadewanne
Waschmaschinenanschluss vorhanden

Allg. Innenausbau:

Fenster: KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
tlw. Glasbausteine

Wohnung Nr. 1-EG-OG
Kunststoffkonstruktion mit 3-fach Isolierverglasung,
Kunststoffkonstruktion mit 2-fach Isolierverglasung,
Rollläden in Kunststoff mit Gurt

Innentüren: KG: Brettertüren
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Terrassentür: doppelflügelige Kunststofftür mit Isolierverglasung,
3-fach verglast und einseitig als Stulp ausgeführt
Rollläden in Kunststoff mit Gurt

Wohnungseingangstüren: schallgedämmte Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschloss

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
unterdurchschnittliche Ausstattung
4 elektronische Stromzähler im Treppenhaus, nicht
Spritzwassergeschützt

Warmwasserbereitung: zentral über Heizung

Art der Beheizung: Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung-
(Brennwerttherme)

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis befriedigenden Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnungen ist als befriedigend einzustufen. Die modernisierten Ausbauten sind überwiegend mangelhaft ausgeführt.
Instandhaltungszustand:	tlw. erheblicher Instandhaltungsstau, insbesondere Treppenhaus und Kellergeschoss

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Fertigarage in Blechausführung (Dach und Wände: feuerverzinkte Stahl in Trapezblechprofil) mit Stahlschwingtor, elektrisch betrieben, Flachdach
Boden: Beton
Stromanschluss vorhanden

5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Abwasseranschluss Stromanschluss Kabelfernsehanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Zugang, Zufahrt, Terrasse und Wohnwege:	Zufahrt mit Betonverbundpflaster, tlw. Splitt, ein Stellplatz auf der Nordseite des Gebäudes (ehem. Zufahrt)
Gärtnerische Anlagen:	verwilderter Rasen, Bäume, Nutzgarten
Einfriedigung:	unterschiedliche Einfriedigung Metallzaun, Holzlamellenzaun
Bauzustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft einzustufen.

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).

Anmerkung:

Zum Wertermittlungsstichtag wurden über die in Punkt 6.1 und Punkt 6.2 genannten Bauschäden, Baumängel und wirtschaftliche Wertminderung hinaus, bei der Ortsbesichtigung, folgendes festgestellt:

Südseite: Die Kellerwand ist von außen freigelegt. Es ist nicht zu erkennen, weshalb der Graben aufgemacht worden ist. (siehe Foto)

Nachfolgend aufgeführte Punkte sind meinem Gutachten GA 6000-21 entnommen.

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.

Kellergeschoss:

starke Feuchtigkeitsschäden an den Kellerinnen- und Kelleraußenwänden

Mauerwerksrisse aufgrund der Bergschäden

Heizungsrohre in den Kellerräumen sind nur provisorisch und auch nur tlw. gedämmt

Verbundestrich gerissen

Mangelhaft verputzte Decken und Wände

Treppenhaus:

komplett sanierungsbedürftig

Treppenstufen stark abgelaufen

Holzhandlauf auch stark schadhaft

Putzabplatzungen

Wohnung Nr. 1- EG-OG

Mangelhaft verlegte Fliesen, tlw. schadhaft

Badewanne: Fliesen tlw. schadhaft

Wohnung Nr. 2- OG:

Mangelhaft verlegte Fliesen

Revisionsklappe der Badewanne fehlt

Laminat mangelhaft erlegt, Sockelleisten fehlen tlw.

Thermostatventile von Heizkörpern fehlt tlw.

Deckenverkleidung mangelhaft angestrichen

Wohnung Nr. 2.DG:
Laminat mangelhaft verlegt
Sockelleisten fehlen

Fassade:
Anbindung der Fassadendämmung an die Dachpfannen nicht fachgerecht, insbesondere an den Giebelwänden,
Wasserläufer von den Fensterbänken, aufgrund mangelhaft eingebauter Fensterbänke
Sockelputz verschmutzt und anstrichbedürftig
Fassade komplett anstrichbedürftig

Gartenseitig fehlt das Fallrohr, Fassade links neben der Hauseingangstür verschmutzt

Terrasse: Stützwand stark schadhaft, Bodenbelag schadhaft, keine Absturzsicherung

Hauseingangstreppenbelag schadhaft

Entsorgung des Bauschutts hinter der Garage

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Wohnung Nr. 1-EG: Stolperkante (Flur-Schlafzimmer)

Wohnung Nr. 2: Stolperkante direkt an der Wohnungseingangstür, Terrassensierung des Bodenaufbaues (zum ausgleichen der bergbaulich bedingten Schiefelage)

Wohnung Nr. 3: Stolperkante direkt an der Wohnungseingangstür, Terrassensierung des Bodenaufbaues (zum ausgleichen der bergbaulich bedingten Schiefelage)

Bergbaulich bedingte Schiefelage: 21,41 mm/m
Wertminderung rd. 11 % des Gebäudesachwertes

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 1	KG	9,08	11,63	1	105,60
	EG	9,08	11,63	1	105,60
		1,5	4,6	1	6,90
	OG	9,08	11,63	1	105,60
		1,5	4,6	1	6,90
	DG	9,08	11,63	1	105,60
		1,5	4,6	1	6,90
			BGF	Summe	443,10

9 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

	m	m	Faktor	m ²
Wohnung Nr. 1				
Wohnen	8,25	4,53	1	37,37
	4	1	-1	-4,00
	0,24	0,5	-1	-0,12
Diele	1,47	1,59	1	2,34
Flur	1,59	2,53	1	4,02
Küche	4,25	2,15	1	9,14
Bad	4,62	1,71	1	7,90
Schlafen	4,03	4,14	1	16,68
Terrasse	4,43	3,65	0,25	4,04
		Summe EG		77,38
Kind 1	3,5	4,01	1	14,04
Kind 1	4,05	4,17	1	16,89
		Summe OG		30,92
	WE Nr. 1	insgesamt		108,30

	m	m	Faktor	m ²
Wohnung Nr. 2				
Wohnen	4,16	3,57	1	14,85
	0,5	0,4	-1	-0,20
Flur	1,61	1,32	1	2,13
Bad	2,57	1,6	1	4,11
Küche	4,05	1,79	1	7,25
Schlafen	4,06	4,2	1	17,05
	WE Nr. 2			45,19
Wohnung Nr. 3				
Wohnen	7,77	3,44	1	26,73
	0,64	3,8	1	2,43
Flur	3,51	1,09	1	3,83
Bad	2,75	1,6	1	4,40
Küche	1,68	2,9	1	4,87
Schlafen	3,84	4,05	1	15,55
Arbeiten	3,8	3,56	1	13,53
	WE Nr. 3			71,34

Zusammenfassung	Wohnfläche		
	m ²		
Wohnung Nr. 1	108,3		
Wohnung Nr. 2	45,19		
Wohnung Nr. 3	71,34		
	insgesamt	224,83	

10 Verkehrswertermittlung

10.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 15 ImmoWertV 21 ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar ist und keine hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

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.

Auch das Sachwertverfahren kann ich hier nicht herangezogen werden, da für Dreifamilienhäuser keine Sachwertfaktoren vorliegen.

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist

bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des 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 01.01.2024 = 250 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):	702 m ²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	670 m ²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe	32 m ²
<hr/>	
Bodenrichtwert erschließungskostenbeitragsfrei:	250 €/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, erschließungskostenbeitragsfrei somit:	250 €/m ²
---	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	250 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	670	250,00 €	167.500,00 €
Gartenland:	32	38,00 €	1.216,00 €
		Summe	168.716,00 €
Bodenwert			rd. 169.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

10.4 Ertragswertermittlung

10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den

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

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

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

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

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

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

10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnen EG-OG Nr. 1	108,30		6,28	680,12	8.161,44
	2	Wohnen OG Nr. 2	45,19		6,03	272,50	3.270,00
	3	Wohnen DG Nr. 3	71,34		5,87	418,77	5.025,24
	4	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			224,83	1,00		1.411,39	16.936,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.936,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.644,38 €
jährlicher Reinertrag	= 12.292,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 169.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.225,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.067,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,464
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 157.021,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 169.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 326.021,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.000,00 €
Ertragswert	= 269.021,93 €
	rd. 269.000,00 €

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. (siehe Anlage)

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Wohnen EG-OG Nr. 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.494,54
Mietausfallwagnis	2,00	----	163,23
Summe			2.008,77 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen OG Nr. 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	623,62
Mietausfallwagnis	2,00	----	65,40
Summe			1.040,02 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen DG Nr. 3:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	984,49
Mietausfallwagnis	2,00	----	100,50
Summe			1.435,99 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			159,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 2,80 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage, kurzen Restnutzungsdauer und sowie des Zustands wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,50 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0

Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Summe	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 53 Jahre =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-57.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -35.000,00 € • wirtschaftliche Wertminderung -22.000,00 € 	
Summe	-57.000,00 €

10.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **269.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und Blechfertigarage bebaute Grundstück in **44532 Lünen, Gahmener Straße 275**

Grundbuch von: Lünen
Blatt: 8882
Gemarkung: Altenderne
Flur: 2
Flurstück: 541

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

269.000,- €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	751,68 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-253,52 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.196,46 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,88
Verkehrswert/Reinertrag:	21,88

11 Lasten und Beschränkungen

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

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

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bergschädenminderverzicht, tlw. Bergschäden- und minderwertverzicht) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen. Gemäß Bewilligung vom 07.02.1985. Eingetragen am 17.09.1985.

Bewertung:

Aufgrund des §1 der Eintragungsbewilligung: Nummer 287, Urkundenrolle aus 1985 des Notars Jürgen Keller besteht keine Entschädigungsanspruch für die **bis zum Verkaufsdatum** vorhandenen Bergbauschäden, da in §1 Absatz 3 folgendes aufgeführt ist:

„Die gesetzlichen Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche werden ausgeschlossen. Der Käufer verzichtet auch auf den Ersatz etwaiger Bergschäden aus dem früher von Ruhrkohle und Harpen betriebenen unterirdischen Kohleabbau. Vorgenannte Regelung ist dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.“

Die bisher vorhandenen Bergschäden sind gem. Schreiben vom 28. September 1989 und 21.03.2007 aus den früheren Tätigkeiten der Ruhrkohle entstanden. Der letzte Abbau ist bereits 1979 eingestellt worden. Es besteht somit kein Anspruch auf Entschädigung für die durch den Bergbau bisher entstandenen Schäden und Schiefstellung des Gebäudes.

Für nach dem Verkaufsdatum entstandene Bergbauschäden besteht jedoch auch weiterhin folgende Vereinbarung bzw. Entschädigungsanspruch:

„ I. Erwerber ist verpflichtet, von den Bergwerken und Anlagen der Ruhrkohle AG ausgehende Einwirkungen, z.B. Bodenbewegungen, Lärm, Zuführung von Rauch, Staub und Wasser und dessen Entziehung, entschädigungslos zu dulden

Dies gilt nicht für:

1. für die Hälfte der Kosten von Wiederherstellungskosten zur Beseitigung an Anlagen
 2. für Bergschädensicherungskosten- bei Wohngebäuden- von Mehr als 3.v.H. der Gesamtgebäudekosten ...
-“

In der Regel werden derartige Bergschädenteilverzichtsvereinbarungen mit 3% der Herstellungskosten bzw. Ertragswert der baulichen Anlagen bewertet.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen beträgt 157.022 €.

Die Wertminderung beträgt somit:

$157.022 \text{ €} \times 0,03 = 4.710 \text{ €}$, rd. 4.700 €.

Die Wertminderung wird daher angesetzt mit

4.700 €

In Worten: viertausendsiebenhundert Euro

Ifd.-Nr. 8, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 K 016/23), eingetragen am 23.08.2023

Ifd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 3

Zwangsverwaltungsvermerk ist angeordnet (Amtsgericht Lünen, 23 L 4/23), eingetragen am 23.08.2023

Bewertung:

Beide o.g. Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.

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 04.04.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

12 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

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

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

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

DIN 283:

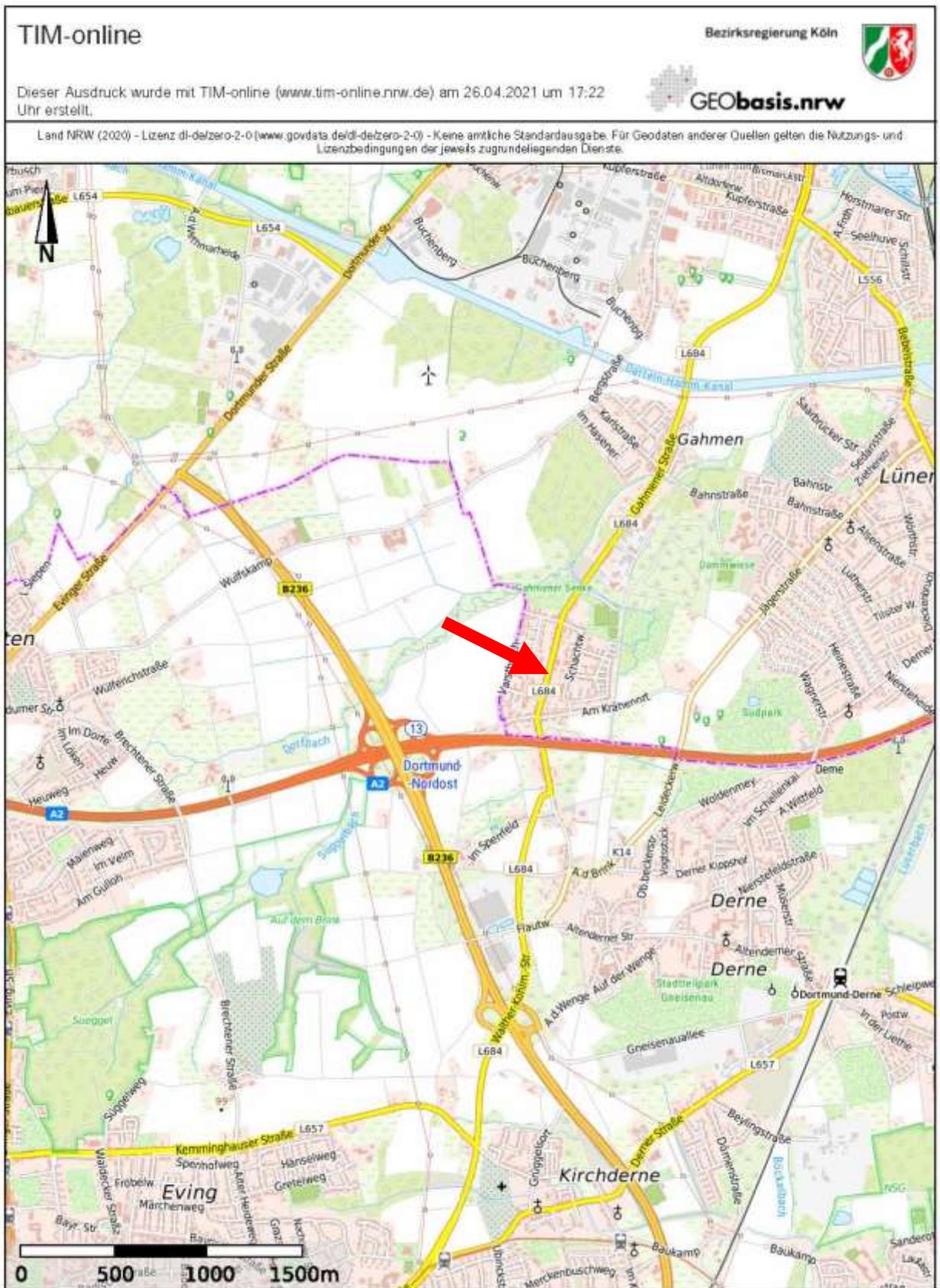
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

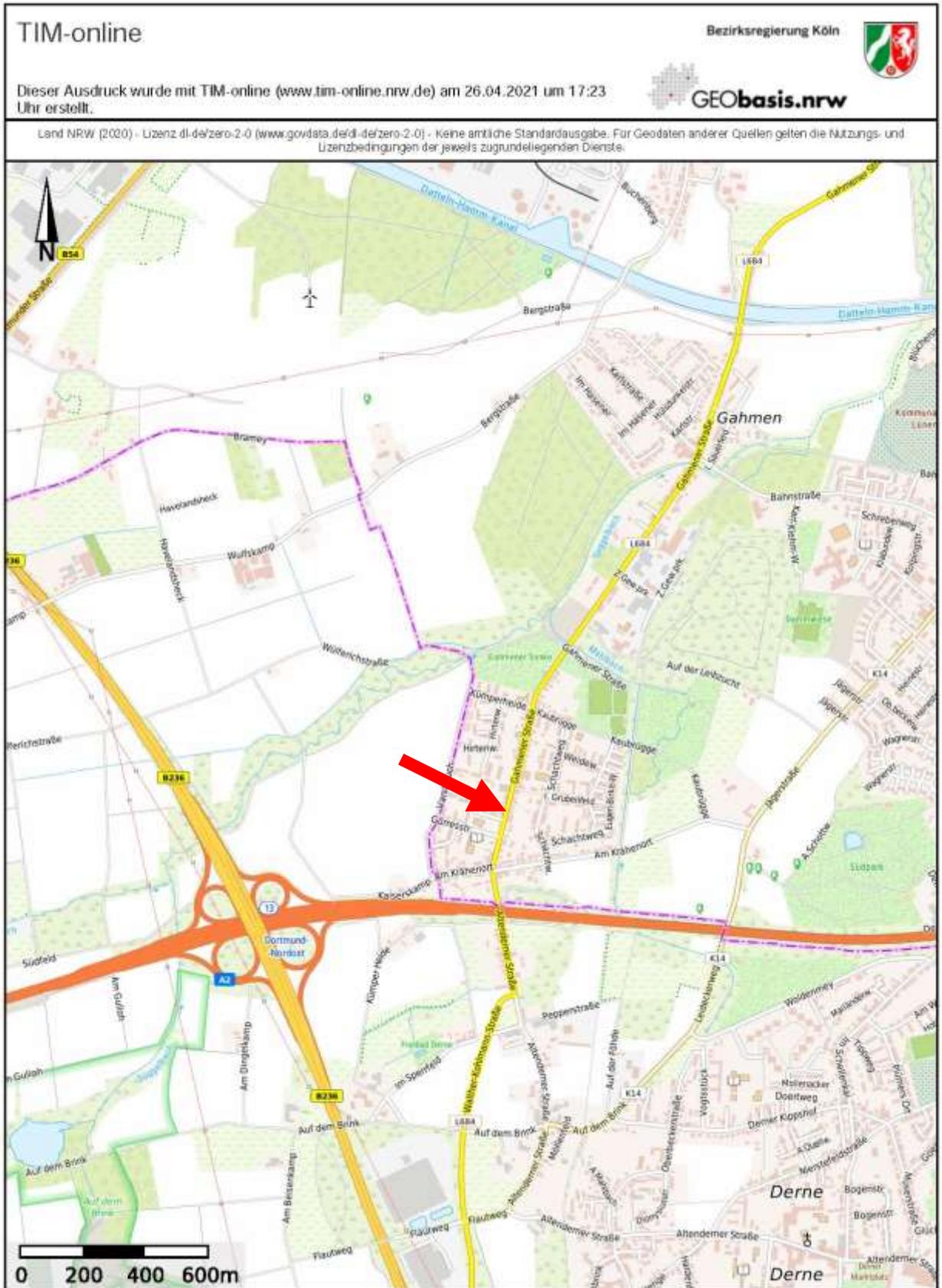
DIN 277:

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

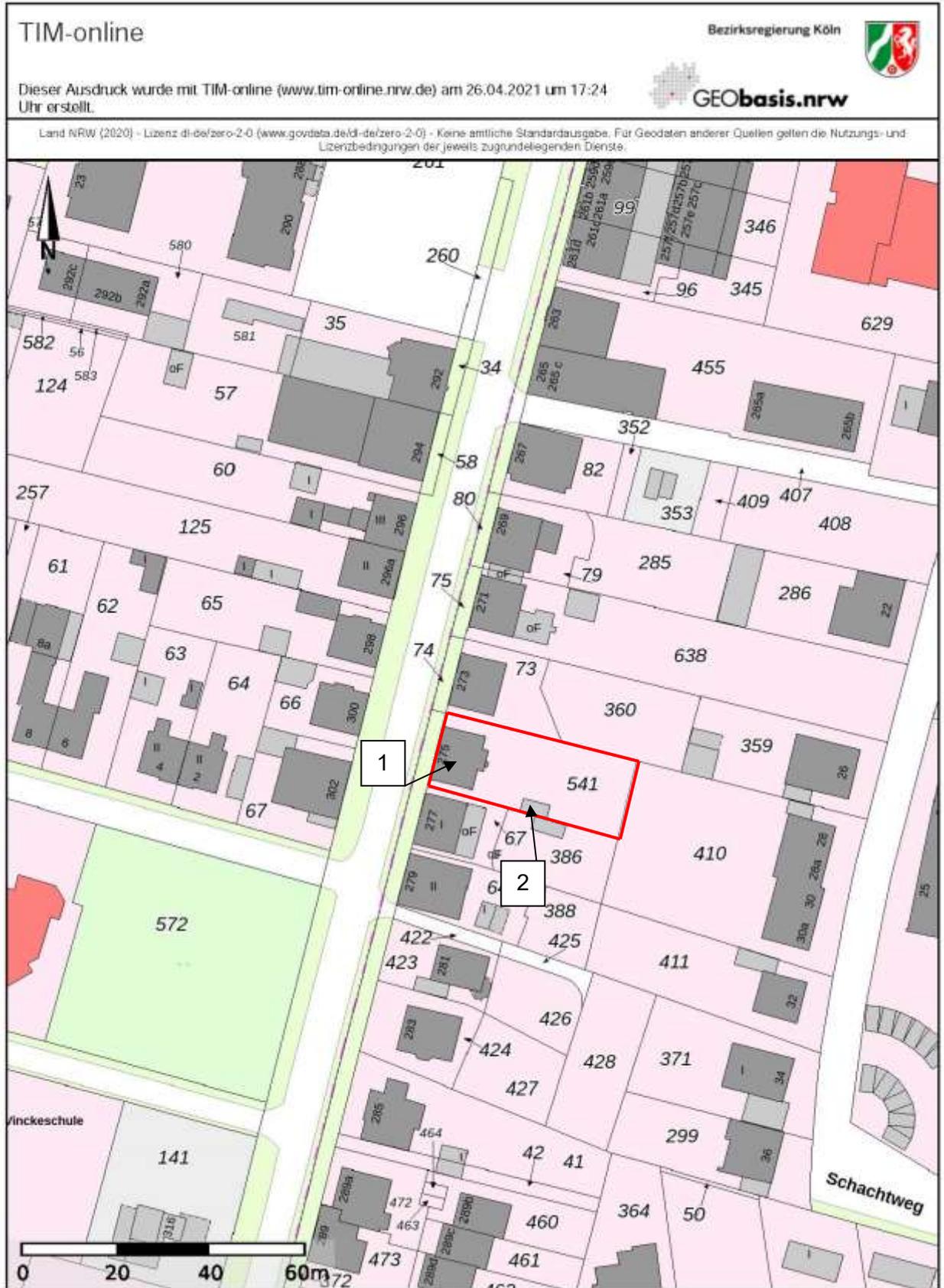
13 Anlagen

13.1 Lagepläne





13.2 Flurkarte

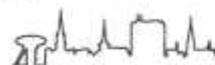


13.1 Auskünfte

13.1.1 Baulastauskunft

Stadt Lünen

DER BÜRGERMEISTER



Bauordnung

Postanschrift Stadt Lünen
44530 Lünen

Dienstgebäude Techn. Rathaus
Willy-Brandt-Platz 5

Sachbearbeiter/in Frau Hempel
Etage/Zimmer 3/326

Tel.: 02306/104 1349 vormittags

Telefax 02306/104 1161

E-Mail Michaela.Hempel.43@luenen.de

Ihr Zeichen

Datum **02.10.2009**

Sachverständigenbüro
Afsin u. Neidert
Im Telgei 23
59174 Kamen

eingegangen

05. Okt 2009

-----Städt. Bürol-Büro Afsin

Aktenzeichen **01179-09-10**

Grundstück *

Gemarkung Altenderne

Flur 2

Flurstück 541

Vorhaben **hier: Baulasteintragung; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Gutachten-Nr. 4776/09; Gesch.-Nr. 023 K 086/08**

Bescheinigung

Ich bescheinige Ihnen, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen keine Baulast i. S. des § 83 BauO NRW eingetragen ist.

Ich weise darauf hin, dass Baulastauskünfte nur zu Lasten eines Flurstücks erteilt werden können.

Für die Richtigkeit der durch den Antragsteller vorgegebenen Katasterbezeichnung(en) zeichnet sich jeweils der Antragsteller verantwortlich.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr teile ich Ihnen im beigefügten Gebührenbescheid mit.

Im Auftrag

Michaela Hempel



Busverbindungen zum Rathaus
Haltestelle Bäckerstraße
R11+R12+R19+C1+C4+C14+C5+118

Haltestelle ZOB-Hauptbahnhof
S10+ S20+R14

Sprechzeiten für Besuche und Telefongespräche
Montag bis Donnerstag 08:00 – 16:00 Uhr
Freitag 08:00 – 12:30 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Lünen
BLZ 441 523 70 Konto 2 345
IBAN: DE16 4415 2370 0000 0023 45
BIC: WELADED1LUN
Postbank Dortmund
BLZ 440 100 46 Konto 16 60-4 66
IBAN: DE30 4401 0046 0001 6604 66
BIC: PBNKDEFF

13.1.2 Altlastenauskunft

Kreis Unna - Postfach 21 12 - 59411 Unna

Sachverständigenbüro
Afsin / Neidert
Im Telgel 23
59174 Kamen

Eingegangen
08. Feb. 2007
Sachverständigen-Büro Afsin



DER LANDRAT

Natur und Umwelt
Wasser und Boden

Auskunft
Gerd Baumeister
Fon 02303 27-2569
Fax 02303 27-1297
gerd.baumeister
@kreis-unna.de

Mein Zeichen
69.2/70 70 01-6-23
08.02.2007

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Gahmener Straße 275 in Lünen; Gemarkung Altenderne, Flur 2, Flur-
stücke 70 u. 384

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Flurstücke sind im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenver-

dachtsfläche nicht erfasst.
Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnis-

stand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet wer-

den. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden,
Für diese Katasterauskunft ist nach dem Gebührengesetz für das Land Nord-

rhein-Westfalen vom 23.11.1971 (GV.NW S. 354) in der z. Zt. gültigen Fassung,
in Verbindung mit der Tarifstelle 15c. 2 der Allgemeinen Verwaltungsgebühren-

ordnung eine Verwaltungsgebühr in Höhe von:
54,00 €
(in Worten: vierundfünfzig Euro)

zu entrichten.
Der Betrag ist innerhalb von 4 Wochen bei der Sparkasse Unna (BLZ 443 500

60) auf das Konto Nr. 7500 unter Angabe des Zeichens 69.2/70 70 01-6-23 ein-

zuzahlen.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Gerd Baumeister

Öffnungszeiten
mo. - do. 08.00 - 16.30 Uhr
fr. 08.00 - 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude
Platanenallee 16
59425 Unna
2. Etage, Raum 225

Bus und Bahn
Informationen zu ÖPNV-
Verbindungen erhalten Sie
kreisweit bei der Service-
zentrale fahrtwind:
Fon 01803 504030 (9 Cent/Min.)
www.fahrtwind-online.de

Zentrale Verbindungen
Fon 02303 27-0
Fax 02303 27-1399
post@kreis-unna.de
www.kreis-unna.de

Bankverbindung
Sparkasse Unna
BLZ 443 500 60
Kto.-Nr. 75 00
Steuer-Nr. 316/5798/0039

13.1.3 Anliegerbescheinigung

Straßenanliegerbescheinigung

Grundstück: Gahmener Str. 275

Gemarkung: Altenderne

Flur: 2

Flurstück: 70 und 384

Es wird bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Die Erschließungsanlage ist nach den Merkmalen über die endgültigen Herstellung (§ 8 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lünen vom 01.07.1988 in der jetzt geltenden Fassung)

endgültig teilweise noch nicht

hergestellt.

- Der Erschließungsbeitrag beträgt € und ist bezahlt.
- Der Erschließungsbeitrag voraussichtlich € und ist nicht bezahlt.
- Über die Höhe des Erschließungsbeitrages können z. Zt. keine Angaben gemacht
- Der Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.

Hinweis:

- Die Erhebung von Ausbaubeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.
- Die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten. Dieser Betrag wird vom Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen SAL erhoben.

Bemerkungen: . / .

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei Finanzierungsangelegenheiten.

Irgendwelche Rechte bezüglich der Höhe der später endgültig festzusetzenden Erschließungsbeiträge lassen sich aus dieser Bescheinigung nicht herleiten.

Lünen, 07.02.2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Exner



13.1.4 Wohnungsbindung

Postanschrift: Stadt Lünen • Postfach • 44530 Lünen

Sachverständigenbüro
Afsin
Lange Str. 36
44532 LÜNEN



Wohnen und Soziales

Wohnungsbindung

Dienstgebäude Willy-Brandt-Platz 1
44532 Lünen

Ansprechpartner Gunther Pletz
Zimmer 303, 3.OG
Telefon (0 23 06) 1 04 - 16 55

Fax (0 23 06) 104211668

E-Mail Gunther.Pletz.16@luenen.de

Ihr Zeichen **6000-21**

Mein Zeichen 1,6 - PL-

Datum 30. März 2021

Ermittlung des Verkehrswertes
44532 Lünen, Gahmener Str. 275
Gutachten-Nr.: 6000-21

Sehr geehrte Frau Konik,
sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen angefragte Objekt ist und war nach unseren Unterlagen niemals öffentlich gefördert.

Eine Kostenmiete liegt uns nicht vor.

Eine Wohnungsbindung besteht ebenfalls nicht.

Ich hoffe, diese Auskünfte helfen Ihnen weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Gunther Pletz

13.1.5 Bergbauauskunft

DSK

Eingegangen

23. März 2007

Deutsche Steinkohle AG • Postfach • 44620 Heme

Herrn
Dipl.-Ing. F. Afsin
Im Telgei 23
59174 Kamen

*Frei
Antwort
auf unser
Teil
nach
Ihre An
21.3.07*

Im Namen und für Rechnung
der RAG Aktiengesellschaft

Ihr Ansprechpartner
Winkler, Helmut

Frei Zeichen	Frei-Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
023 K 090/06	02.02.2007	BG B2 WIH	Tel.: 02323 15-4810 Fax: 02323 15-4906	21.03.2007

Bergwerk : Stillstandsbereich Ost
Objekt : 44532 Lünen, Gahmener Str. 275, Gem. Altenderne, Flur 2, Flurstück 70 u. 384
Geb.- und Freifläche

Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950483170 **Bitte bei Antwort unbedingt angeben**

Sehr geehrter Herr Afsin,

hiermit nehmen wir Bezug auf Ihre Anfrage und unser Schreiben vom 20.03.2007.

Bei einer weitergehenden Überprüfung wurde festgestellt, dass die Besitzung im Jahre 1985 von der Harpener AG an die Eheleute Maslon veräußert wurde.

In § 1 des Kaufvertrages wurden gesetzliche Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche einschließlich etwaiger Ersatzansprüche aus von Harpener AG und der Ruhrkohle AG früher betriebenen Kohleabbau ausgeschlossen.

Der letzte einwirkende Abbau wurde im Jahr 1979 eingestellt.

Neuer Abbau der zu neuen Ersatzansprüchen hätten führen können, wurde im Bereich Ihrer Besitzung seit dem nicht mehr geführt.

Weitere Angaben entnehmen sie bitte aus unserem Schreiben vom 08.02.2007.

Mit freundlichem Glückauf

Deutsche Steinkohle AG

H. A. Winkler
Deutsche Steinkohle AG
Sharnoochring 1
44623 Heme
Telefon (0 23 23) 15-0
Telefax (0 23 23) 15-20 20
<http://www.deutsche-steinkohle.de>
post@deutsche-steinkohle.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Werner Möller

Vorstand
Bend Jörjes, Vor.
Jürgen Böhnhoff
Peter Schämpf

Sitz der Gesellschaft: Heme
Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Handelsregister § 9414

RAG

Die Deutsche Steinkohle AG
ist ein Unternehmen im RAG-
Konzern.

DSK

Deutsche Steinkohle AG • Postfach • 44620 Herte

Eingegangen
23. April 2007
[Handwritten Signature]

Herrn
Fatih Afsin
Im Telgei 23
59174 Kamen

Ihr Ansprechpartner:
Lisci, Sergio

Im Namen und für Rechnung
der RAG Aktiengesellschaft

Ihre Zeichen
Af/MI

Ihre Nachricht vom
21.03.2007

Unser Zeichen
BG B1 Lis

Telefon/Durchwahl
Tel.: 02323 15-4731
Fax: 02323 15-4911

Datum:
18.04.2007

Bergwerk : Stillstandsbereich Ost
Objekt : Lünen, Gahmener Str. 275
Wohnhaus

Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950493570
Auftrags-Nr. :

Bitte bei Antwort unbedingt angeben

Sehr geehrter Herr Afsin,

wir beziehen uns auf Ihre o. a. Nachricht und übersenden Unterlagen über das im Jahre 1989 durchgeführte Vermessungsergebnis.

Weiterhin teilen wir mit, dass im o. g. Bereich der Abbau bereits 1979 eingestellt wurde und daher weitere Änderungen in der Schiefelage seitdem auszuschließen sind.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichem Glückauf
Deutsche Steinkohle AG

i.V. [Handwritten Signature] *i.A. Lisci*

Anlagen

Deutsche Steinkohle AG
Stammrocking 1
44623 Herte
Telefon (0 23 23) 15-0
Telefax (0 23 23) 15-00 20
<http://www.deutsche-steinkohle.de>
post@deutsche-steinkohle.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Werner Müller

Vorstand:
Bernd Tönjes, Vort.
Jürgen Ekhoff
Dr. Jürgen-Johann Rapp
Peter Schrempf

Sitz der Gesellschaft: Herte
Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Handelsregister 9 9416

RAG

Die Deutsche Steinkohle AG
ist ein Unternehmen im RAG-
Konzern.

Auskunft: Bergbau

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen



Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing Fatih Afsin
z.Hd. Frau Natalie Konik
Lange Str. 36
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Wessel

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
6000-21	30.03.2021	NBA WEC	Tel.: 0201 378-7769 Fax.: 0201 378-7563	31.03.2021

Bergwerk : Stillstandsbereich Ost
Objekt : 44532 Lünen, Gahmener Str. 275
Grundbesitz
Gemarkung : Altenderne Flur: 2 Flurstück: 541
Eigentümer :

Meldungs-Nr. : 950997343	Bitte bei Antwort unbedingt angeben
Auftrags-Nr. : 950613514	

Amtsgericht Lünen, Geschäftsnummer: 023 K 010/20

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Konik,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Preußen Nord" der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich sind. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1979 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

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

1989 fand unsererseits die letzte Messung statt bei der eine Schiefelage von 21,41 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind keine entschädigungspflichtige Bergschäden

RAG Aktiengesellschaft
Im Westerte 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 Torjes

Vorstand
Peter Schrimpf, Vors.
Michael Kathoff

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registriergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister: HRB 28810



Seite 2 zum Schreiben vom 31.03.2021 (950997343)

gemeldet worden.

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

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

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

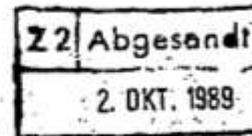
i.V. Peter Steinhilber

i.A. Wille

D.: T 5.4 nebst T 5-Akte
Z 2.1

Herrn Rechtsanwälte
Walter Herbst u.
Hans-Michael Schiller
Brackeler Hellweg 101

4600 Dortmund 12



Sch/F1 22.09.89 Z 2.1 B/Kg 188-2183 28. Sept. 1989
364/89

Schachtanlage Victoria 3/4 (44/07H 2750)
Besitzung der Eheleute ~~Walter Herbst u. Hans-Michael Schiller~~, Gahmener Str. 275,
4670 Lünen-Gahmen

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte!

Der in Ihrem Schreiben vom 22.09.1989 niedergelegten Auslegung
des § 1 des Kaufvertrages vom 07.02.1985 können wir nicht zustimmen.
In dem letzten Absatz des § 1 wird ausgeführt:

"Der Käufer verzichtet auch auf den Ersatz etwaiger Berg-
schäden aus dem früher von Ruhrkohle und Harpen betriebenen
unterirdischen Kohleabbau."

Der Grundstückskaufvertrag wurde am 07.02.1985 beurkundet. Nach
diesem Tag hat weder von Harpen noch von uns unter dem Grundstück
Ihrer Mandanten Kohleabbau stattgefunden. Die an der Besitzung
vorhandenen Schäden sind also allein auf den früher betriebenen
unterirdischen Kohleabbau zurückzuführen. Auf den Ersatz von
Bergschäden, für den ursächlich dieser Kohleabbau ist, haben
Ihre Mandanten verzichtet. Dabei ist es unerheblich, ob die Schäden
bei Vertragsabschluß schon vorhanden waren oder nicht.

Mit freundlichem Glückauf

BERGBAU AG WESTFALEN

Möhwald *Beier*
-Möhwald- -Beier-

INGENIEURBÜRO **H. LENART**
LEMONT BERGVERMESSUNG

- 5186 -

Blatt 2 zur Minderwertberechnung Gahmener Straße 275 in Lünen (Nasslon)
Schieflagemessung vom 25.01.1989

Grundlage für die Schiefelagenberechnung ist der ursprünglich verbliebene Fußboden im 1. Obergeschoß

Schiefelage von D nach A auf 9,85 m = 268 mm = 27,21 mm/m
Schiefelage von D nach B auf 12,65 m = 308 mm = 24,35 mm/m
Schiefelage von D nach C auf 8,20 m = 104 mm = 12,68 mm/m

64,24 : 3

= 21,41 mm lfdm

Schiefelage bis 15 mm/m entspricht einem Minderwert von 7,50 %
weitere 6,41 mm/m entsprechen einem Minderwert von 11,22 %

Minderwert gesamt 18,72 %

Gebäudezeitwertberechnung:

11,93 x 9,23 = 110,11 qm Grundfläche

110,11 (2,10 + 3,30 + 3,30 + 0,80) = 1.046,05 cbm

$\frac{110,11 + 49,51}{2} \times 2,20$ = 175,58 cbm

$\frac{49,51 \times 1,80}{2 \times 3}$ = 14,85 cbm

3,45 x 0,12 x 9,50 = 3,93 cbm

4,59 x 1,31 x 9,50 = 57,12 cbm

= 1.297,53 cbm umb. Raum

Baujahr 1900
Unter Berücksichtigung zwischenzeitlich
durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

cbm-Preis DM 18,00 x 1.593,9 %

= DM 286,90

1.297,53 x 286,90

= DM 372.261,36

+ B*W = 12 %

= DM 44.671,36

= DM 416.932,72

Technische Wertminderung = 70 %

= DM 291.852,90

Gebäudezeitwert

= DM 125.079,82

8,72
± 18,72-% von DM 125.079,82

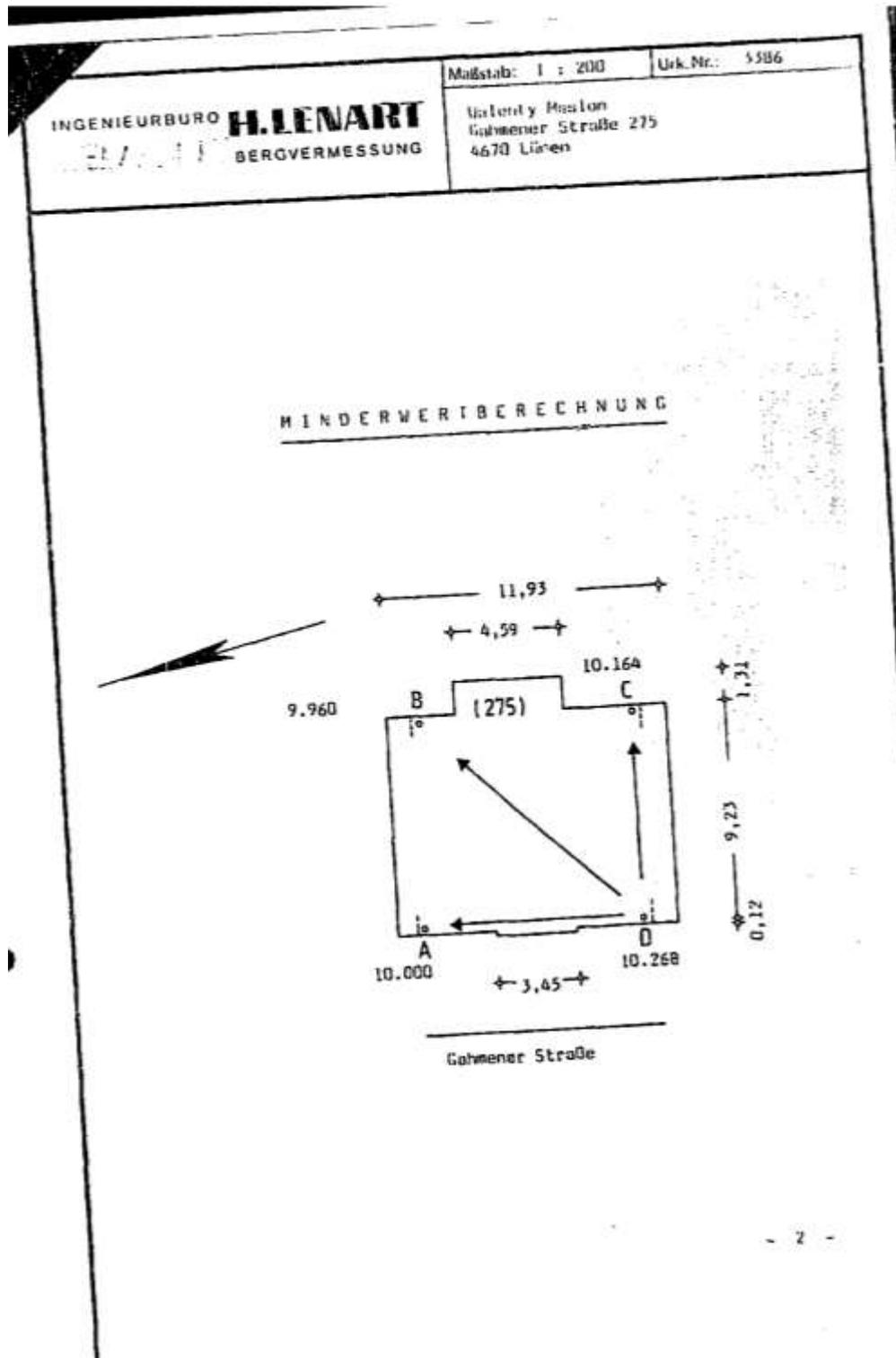
Minderwert: = DM -23.415,00

10.906,96

8806/215

Gelsenkirchen, 26.01.1989

H. Lenart
Gez. H. Lenart
Harkscheider



Gefälle Richtung der Pfeile

13.2 Abt. II - Eintragungsbewilligung

1. Ausfertigung

Nummer 287 der Urkundenrolle für 19 85



Verhandelt

zu Dortmund am 7. Februar 19 85

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Jürgen Keller
in Dortmund

erschien en heute:

1.

2.

2.b

- 2 -

Die Erschienenen baten den amtierenden Notar um die Beurkundung des nachstehenden

Grundstückskaufvertrages mit Auflassung

und erklärten:

§ 1

Harpen verkauft an die Käufer zu je 1/2 Miteigentumsanteil die im Grundbuch des Amtsgerichts Lünen von Lünen Blatt 5310 verzeichneten Grundstücke

Gemarkung Altenderne, Flur 2,
Flurstück 70 zur Größe von 429 m²

3

und
Gemarkung Altenderne, Flur 2,
Flurstück 384 zur Größe von 273 m²,

119 in 0896

in dem als Bestandteil dieses Vertrages beigelegten Lageplan rot umrandet, mit den daraufstehenden Gebäuden Gahmener Str. 275,

so wie sie liegen und stehen, frei von Schulden und Lasten, mit allen Rechten und Pflichten, ohne Gewährleistung für Güte, Größe, Grenzen und Beschaffenheit. Das in Abteilung II eingetragene Wegerecht wird übernommen.

Die gesetzlichen Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche werden ausgeschlossen. Der Käufer verzichtet auch auf den Ersatz etwaiger Bergschäden aus dem früher von Ruhrkohle und Harpen betriebenen unterirdischen Kohleabbau. Vorgenannte Regelung ist dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 2

Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Kaufpreis von dem der Fälligkeit folgenden Tage ab mit 5,5 v.H. jährlich über dem Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen. Die Zinsen sind mit dem Kaufpreis zu zahlen.

§ 3

Für den Fall, daß der Käufer für die Begleichung des Kaufpreises Darlehen in Anspruch nimmt und die Darlehnsgeber die Darlehnsbeträge im Rahmen eines Treuhandauftrages auszahlen, wird Harpen von dem Käufer bevollmächtigt, alles zu tun, was zur Ausführung des Treuhandauftrages und zur Sicherstellung der geforderten Eintragung der Grundpfandrechte erforderlich ist.

- 3 -

Sofern der Käufer für den Kaufpreis ein Darlehn in Anspruch nimmt und der Gläubiger die Auszahlung von der Sicherstellung der einzutragenden Grundpfandrechte abhängig macht, kann die Belegung des Kaufpreises auch durch Hinterlegung zum Fälligkeitstage auf Notaranderkonto erfolgen. Für den Fall weisen die Vertragsschließenden den Notar an, den auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreis auf einem Festgeldkonto, das den Bedingungen eines Notaranderkontos unterliegt, festzulegen. Die anfallenden Zinsen sind der Verkäuferin zur Verfügung zu stellen.

Der Notar wird im übrigen unwiderruflich angewiesen, den bei ihm hinterlegten Kaufpreis nebst Zinsen an Harpen auszusahlen, sobald alle zu diesem Vertrag erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie die Erklärung der zuständigen Gemeinde über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts vorliegen.

§ 4

Die Übergabe des verkauften Grundbesitzes erfolgt am 01. Mai 1985.

Gleichzeitig gehen auch die Gefahr, Nutzungen und Lasten einschl. der Verkehrssicherungspflicht auf Käufer über. Käufer tritt mit diesem Tage in die für den Grundbesitz bestehende Miet-, Gestattungs- und ähnliche Rechtsverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten ein.

Der Mietertrag einschl. Nebenkosten steht Käufer jedoch erst ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten zu. (ab 01.05.1985)
Vom Tage des Vertragsabschlusses ab geht die Verpflichtung zur Zahlung etwaiger Erschließungskosten und öffentlich-rechtlicher Beiträge, auch soweit sie vor Vertragsabschluß entstanden, aber noch nicht veranlagt worden sind, auf den Käufer über.

Die für das Kaufobjekt bestehenden Versicherungen erlöschen mit dem Tage der Umschreibung im Grundbuch. Die Käufer erstatten Harpen die für die Zeit ab Übergabe bis zur Umschreibung anfallenden Versicherungsprämien. Bis zur Kaufpreiszahlung ist der Käufer verpflichtet, keine Vermietermaßnahmen oder Veränderungsmaßnahmen am Kaufobjekt vorzunehmen.

§ 5

Käufer verpflichtet sich, gegenüber den Mietern, die Ruhrkohle-Belegschaftsmitglieder oder Harpener-Konzernbelegschaftsmitglieder sind oder vor ihrem Rentenbezug zuletzt waren bzw. deren Witwen und Waisen sowie gegenüber den Mietern, die die Voraussetzungen des § 5 Abs. 5 Satz 3 des Bergmannswohnungsvertrages vom 28.11.1969 erfüllen, die Vermieterrechte nur mit Zustimmung von Harpen auszuüben.

- 4 -
Harpen verpflichtet sich, für diejenigen Maßnahmen des Käufers bzw. seiner Rechtsnachfolger die Zustimmung zu erteilen, die sie ohne den Verkauf auch durchgeführt hätte.

Nach den Unterlagen von Harpen erfüllen die Voraussetzungen des Abs. 1 folgende im Kaufobjekt wohnende Mieter: Avni Bicak.

§ 6

Käufer gestattet Harpen bzw. den von Harpen zu benennenden Dritten, etwaige in den in § 1 genannten Grundstücken befindlichen Leitungen (Kabel, Rohre usw.) dauern unentgeltlich zu haben und zu unterhalten und die Grundstücke zu diesem Zweck zu betreten und verpflichten sich, auf Verlangen die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten von Harpen oder eines von Harpen zu benennenden Dritten zu bewilligen und zu beantragen.

§ 7

- a) Den Erwerbern ist der zwischen Veräußerer und der Ruhrkohle AG abgeschlossene Bergschadensvertrag vom 28.11.1969 bekannt. Veräußerer hat den Erwerbern eine Fotokopie dieses Vertrages vor Vertragsabschluß übergeben. Der Vertrag bezieht sich auf alle Bergschäden, die sich aus dem Abbau in dem von Veräußerer an die Ruhrkohle AG eingebrachten Bergwerkseigentum ergeben.

Die Erwerber treten anstelle von Veräußerer in die Verpflichtungen aus den §§ 1 bis 4 dieses Bergschadensvertrages mit der Maßgabe ein, daß im Falle einer Weiterveräußerung die Erwerber jeweils die gleichen Verpflichtungen zu übernehmen und weiterzugeben haben.

Die Rechte aus den §§ 1, 3 und 4 gegen Ruhrkohle AG gehen gem. § 6 Nr. 1 Absatz 3 des Bergschadensvertrages zwischen Veräußerer und Ruhrkohle AG auf die Erwerber über.

Ferner tritt Veräußerer seine Rechte aus § 6 Nr. 6 des Bergschadensvertrages mit Ruhrkohle AG an die Erwerber ab, soweit das Kaufgrundstück hiervon betroffen ist. Nach dieser Bestimmung ist Ruhrkohle AG verpflichtet, mit dem Bergschadensverzicht im Range zurückzutreten, soweit dies erforderlich ist, um für die geplante Finanzierung öffentliche Mittel oder Realkredite zu erhalten.

- b) Die Erwerber bewilligen und beantragen unwiderruflich die Eintragung der nachstehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Ruhrkohle AG:

- I. Erwerber ist verpflichtet, von den Bergwerken und Anlagen der Ruhrkohle AG ausgehende Einwirkungen, z.B. Bodenbewegungen, Lärm, Zuführung von Rauch, Staub und Wasser und dessen Entziehung, entschädigungslos zu dulden

Dies gilt nicht:

- 1) für die Hälfte der Kosten von Wiederherstellungsarbeiten zur Beseitigung von Bergschäden an Anlagen (z.B. Wohn- und Betriebsgebäuden, sonstigen Bauwerken, Verkehrsanlagen, Leitungen),
- 2) für Bergschädensicherungskosten
 - bei Wohngebäuden - von mehr als 3 v.H. der Gesamtgebäudekosten;
 - bei sonstigen Anlagen, die nicht Wohngebäude sind, ausgenommen

- 5 -

Leitungen - von mehr als 10 v.H. der Gesamtherstellungskosten der zu sichernden Anlagen und Gebäudeteile und für die Hälfte der Sicherungskosten zwischen 5 v.H. bis 10 v.H. der Gesamtherstellungskosten.

II. Bei öffentlich geförderten Wohnungsbauten beschränkt sich die Duldungspflicht darauf, daß für einen durch Einwirkungen verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

II. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten übertragen werden.

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird zum Zwecke der Kostenberechnung mit 10.000,-- DM angegeben.

§ 8

Käufer verpflichtet sich, auf Verlangen von Harpen die Grundstücke ortsüblich einzufriedigen und die Einfriedigung zu unterhalten, soweit sie eine gemeinsame Grenze mit Grundstücken besitzen, die Harpen gehören. Die Kosten der Einfriedigung und deren Unterhaltung gehen zu Lasten des Käufers.

Einfriedigungen und Grenzeinrichtungen, die bereits an den Grundstücksgrenzen bestehen, werden von dem Käufer übernommen und sind im Bedarfsfall auf seine Kosten zu erneuern und dauernd zu unterhalten.

§ 9

Die Käufer sind unwiderruflich verpflichtet, die vorstehend unter den §§ 5, 6, 7 und 8 übernommenen Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, sie an jeden späteren Erwerber weiterzugeben.

§ 10

Sämtliche durch diesen Eigentumswechsel entstehenden Kosten des Vertrages, der Vermessung die in Höhe von 1.556,59 DM an Harpen zu erstatten ist, der Auflassung einschl. der Beglaubigungsgebühren für die Vollmacht bzw. Genehmigung des Erschienenen zu 1. sowie die zu zahlende Grunderwerbsteuer übernimmt der Käufer.

Dies gilt auch ausdrücklich für den Fall, daß dieser Vertrag nicht genehmigt oder aus einem sonstigen Grunde nicht ausgeführt werden sollte.

- 6 -

§ 11

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, daß die Umschreibung im Grundbuch erst nach Vorlage der zu diesem Verträge erforderlichen behördlichen Genehmigungen erfolgen könne. Der Notar wird beauftragt, von den zuständigen Behörden die Genehmigung bzw. ein Negativattest einzuholen.

Sämtliche Genehmigungen werden wirksam für die Parteien mit ihrem Eingang beim Notar.

§ 12

Sodann erklärten die Erschienenen folgende

A u f l a s s u n g :

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an den im § 1 näher bezeichneten Grundstücken von Harpen auf die Käufer zu je 1/2 Miteigentumsanteil übergehen sollen und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird seitens der Käufer nach Belehrung verzichtet.

Der Notar wird angewiesen, den Umschreibungsantrag erst zum Grundbuchamt einzureichen, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Insoweit verzichtet Käufer auf sein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Trotz seines Hinweises auf die damit verbundenen Gefahren bestanden die Erschienenen gleichwohl auf Beurkundung dieser Verhandlung.

Der Notar wird sich jedoch durch Übersendung eines Grundbuchauszuges vom Amtsgericht Lünen vom Inhalt des Grundbuches Kenntnis verschaffen und evtl. Hinderungsgründe den Vertragsbeteiligten bekanntgeben.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben:

AR IN DOX

13.3 Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 in der Stadt Lünen



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
 Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lünen
Postleitzahl	44532
Gemarkungsname	Altdeme
Gemarkungsnummer	1909
Ortsteil	Altdeme
Bodenrichtwertnummer	1029
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lünen.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

13.4 Mietansätze gem. Mietspiegel 2024

Erdgeschosswohnung, tlw. Obergeschoss:

- Baujahr und Fläche**

Geben Sie zunächst als Basisdaten die Wohnungsgrößenkategorie und die Baualtersklasse an. Das Ergebnis ist die Basismiete in €/qm.

Fläche in qm : Baujahr:
- Weitere Eigenschaften (Zu- oder Abschläge)**

Weitere Eigenschaften der Wohnung können zu einem Zu- oder Abschlag auf die Basismiete führen. Bitte setzen Sie bei allen zutreffenden Eigenschaften ein Häkchen.
- Zu-/Abschläge**
 - Aufzug 0,20 €
 - kein Bodenbelag oder PVC -0,43 €
 - hochwertiger Bodenbelag 0,26 €
 - zweites WC 0,20 €
 - Balkon 0,33 €
 - Terrasse 0,41 €
 - elektrische Rollläden 0,17 €
 - Dreifachglasfenster 0,42 €
 - sicherheitsverriegelte Fenster 0,20 €
- Endergebnis**

Ausgewählte Einstellungen	
bis 1924 von 95 bis 109,99qm (5,45 €)	5,45 €
Terrasse	0,41 €
Dreifachglasfenster	0,42 €
Ergebnis :	
ortsübliche Vergleichsmiete / qm	6,28 €

Obergeschosswohnung:

Fläche in qm :	Baujahr:
von 35qm bis 49,99qm ▾	bis 1924 ▾

• **Weitere Eigenschaften (Zu- oder Abschläge)**

Weitere Eigenschaften der Wohnung können zu einem Zu- oder Abschlag auf die Basismiete führen. Bitte setzen Sie bei allen zutreffenden Eigenschaften ein Häkchen.

• **Zu-/Abschläge**

- Aufzug 0,20 €
- kein Bodenbelag oder PVC -0,43 €
- hochwertiger Bodenbelag 0,26 €
- zweites WC 0,20 €
- Balkon 0,33 €
- Terrasse 0,41 €
- elektrische Rollläden 0,17 €
- Dreifachglasfenster 0,42 €
- sicherheitsverriegelte Fenster 0,20 €

• **Endergebnis**

Ausgewählte Einstellungen	
bis 1924 von 35 bis 49,99qm (5,61 €)	5,61 €
Dreifachglasfenster	0,42 €
Ergebnis :	
ortsübliche Vergleichsmiete / qm	6,03 €

Dachgeschosswohnung

Fläche in qm :	Baujahr:
von 65qm bis 79,99qm ▾	bis 1924 ▾

• **Weitere Eigenschaften (Zu- oder Abschläge)**

Weitere Eigenschaften der Wohnung können zu einem Zu- oder Abschlag auf die Basismiete führen. Bitte setzen Sie bei allen zutreffenden Eigenschaften ein Häkchen.

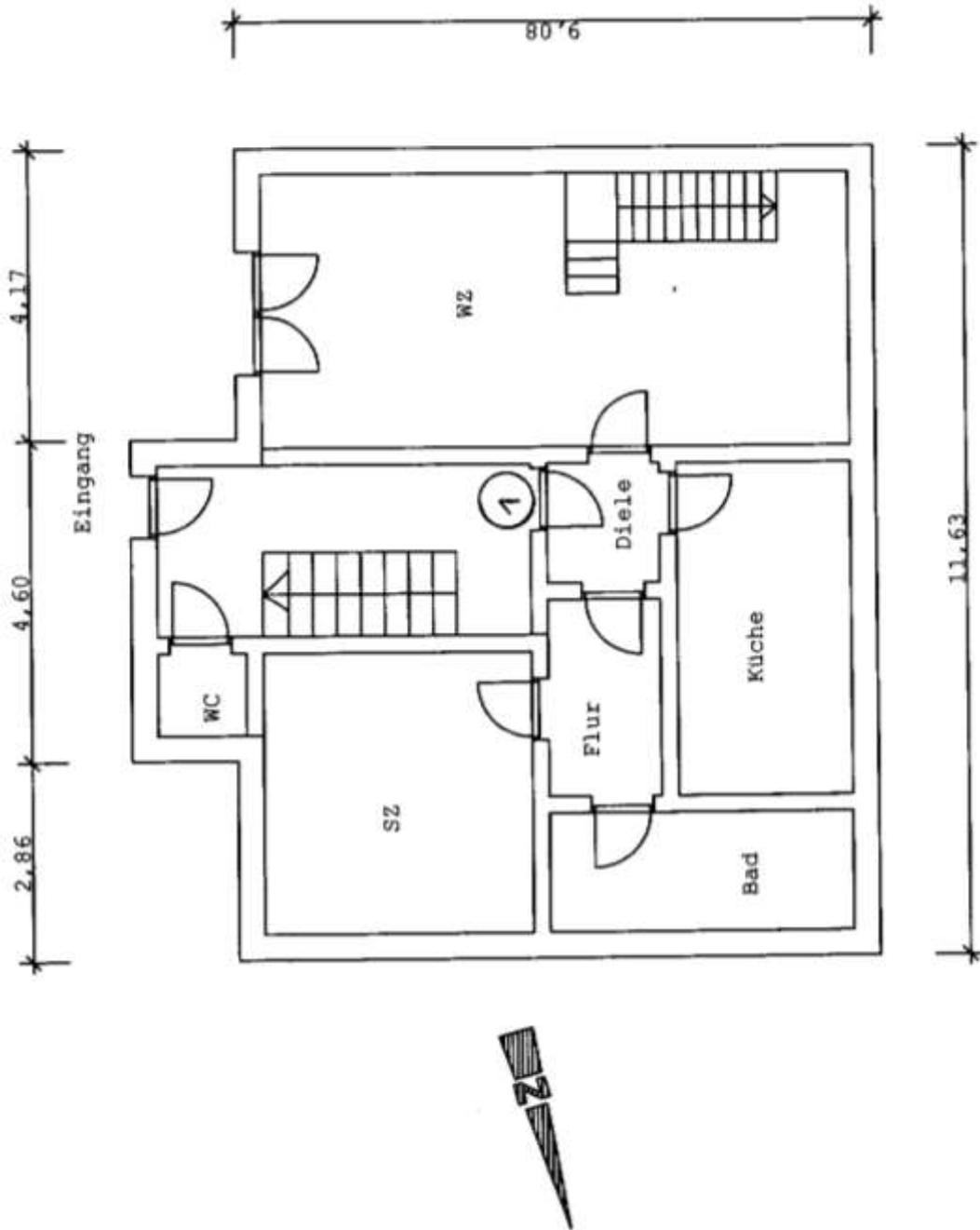
• **Zu-/Abschläge**

- Aufzug 0,20 €
- kein Bodenbelag oder PVC -0,43 €
- hochwertiger Bodenbelag 0,26 €
- zweites WC 0,20 €
- Balkon 0,33 €
- Terrasse 0,41 €
- elektrische Rollläden 0,17 €
- Dreifachglasfenster 0,42 €
- sicherheitsverriegelte Fenster 0,20 €

• **Endergebnis**

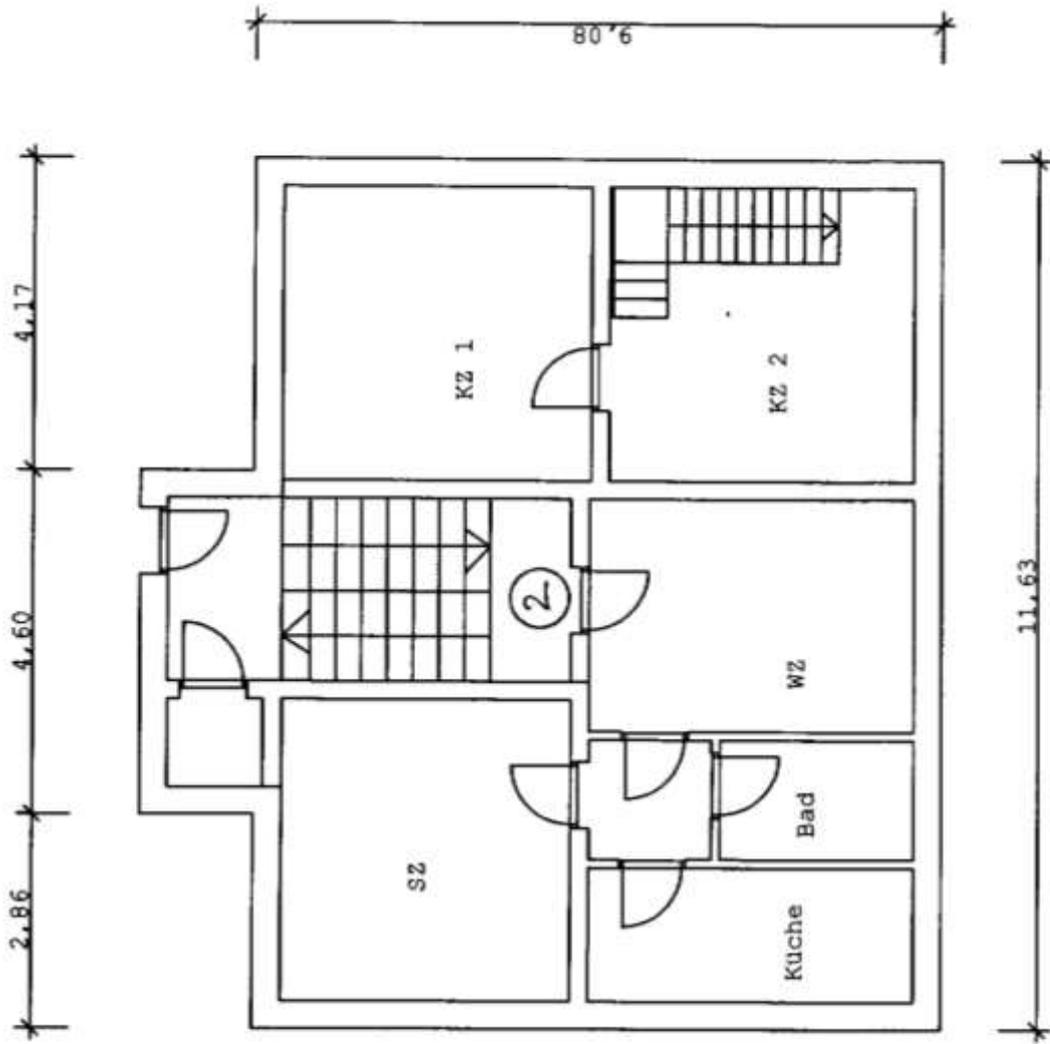
Ausgewählte Einstellungen	
bis 1924 von 65 bis 79,99qm (5,45 €)	5,45 €
Dreifachglasfenster	0,42 €
Ergebnis :	
ortsübliche Vergleichsmiete / qm	5,87 €

13.5 Grundrisse /Schnitt



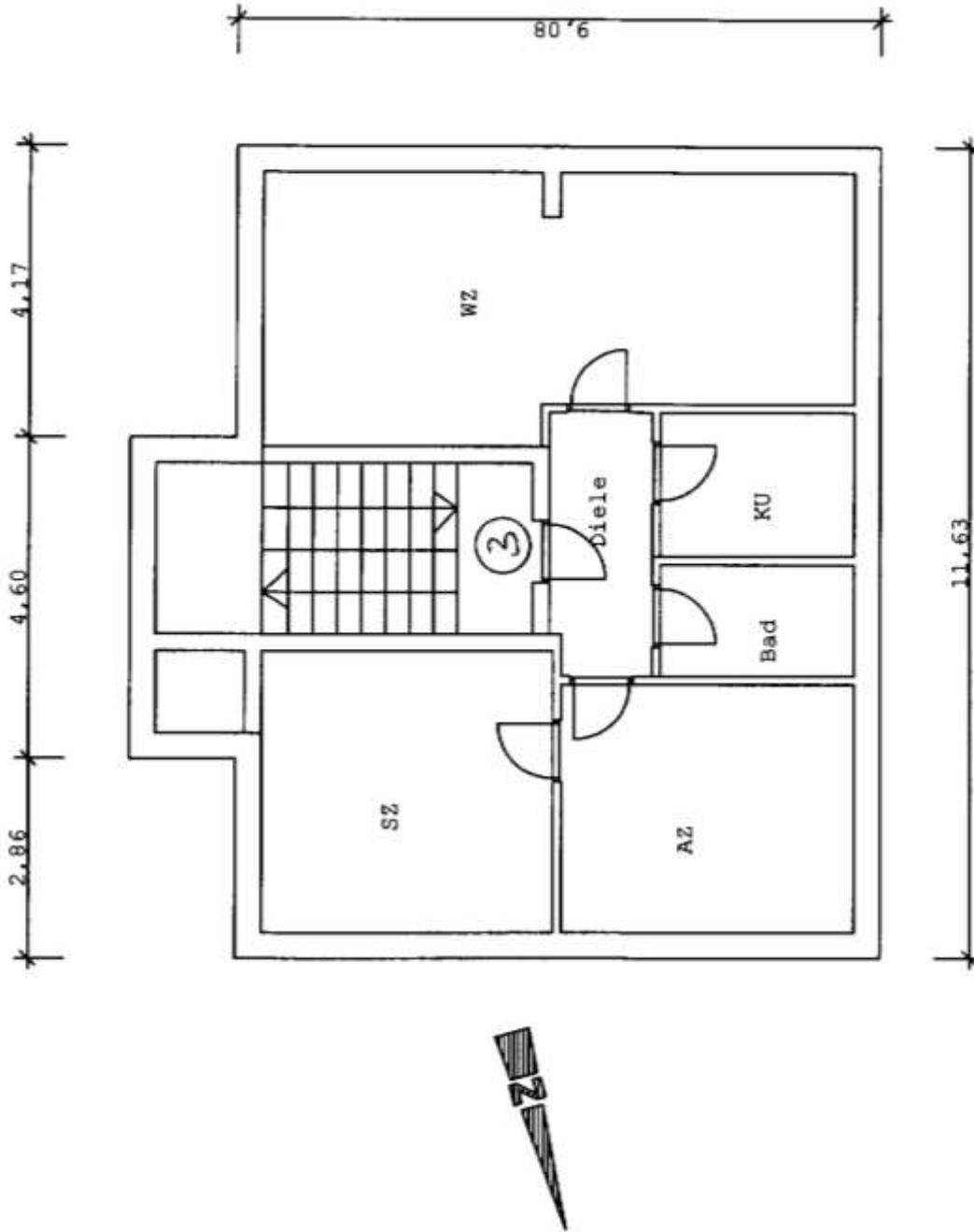
Skizze
Gahmenerstr. 275
Wertermittlung
Gutachtennummer 4414/07

Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Skizze
Gahmenerstr. 275
Wertermittlung
Gutachtennummer 4414/07



Skizze
Gahmenerstr. 275

Wertermittlung
Gutachtennummer 4414/07

Dachgeschoss

13.6 Fotos

13.6.1 Außenfotos (aktuelle Fotos aus April 2024)





Südwestansicht – Februar-2024



Südseite





Garten



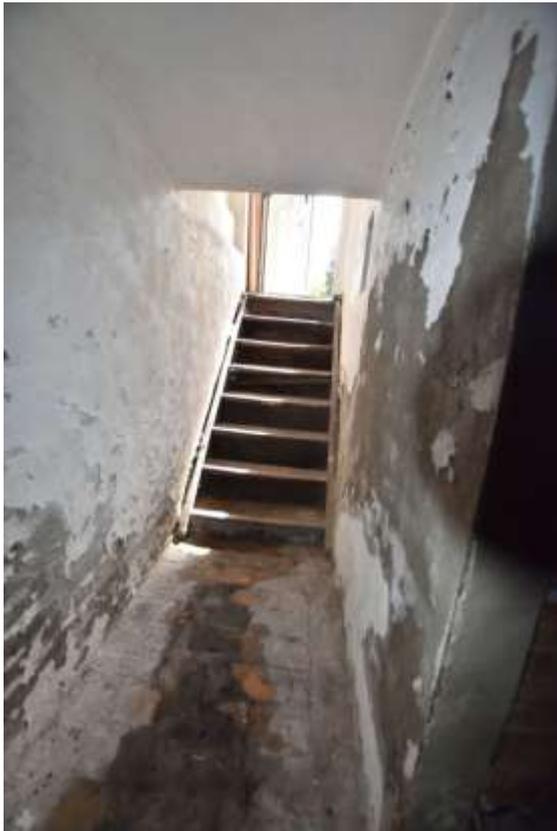
Garage

13.6.2 Innenaufnahmen (alte Fotos aus dem Jahr 2021)

13.6.2.1 Treppenhaus



13.6.2.2 Kellergeschoss

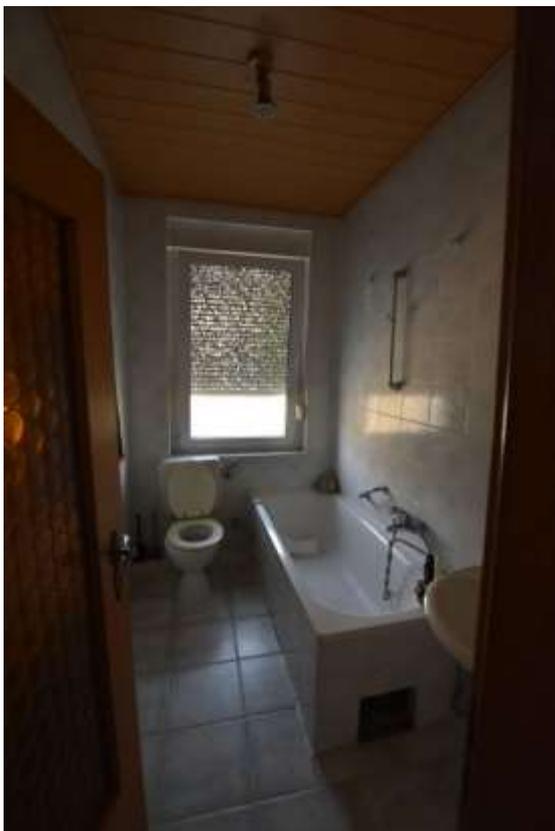


13.6.2.3 Wohnung Nr. 1: Erdgeschoss - Obergeschoss links





13.6.2.4 Wohnung Nr. 2: Obergeschoss-rechts





13.6.2.5 Wohnung Nr. 3: Dachgeschoss



