



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1123-951-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom **05.09.2024**

zum Bewertungsstichtag
12.03.2024

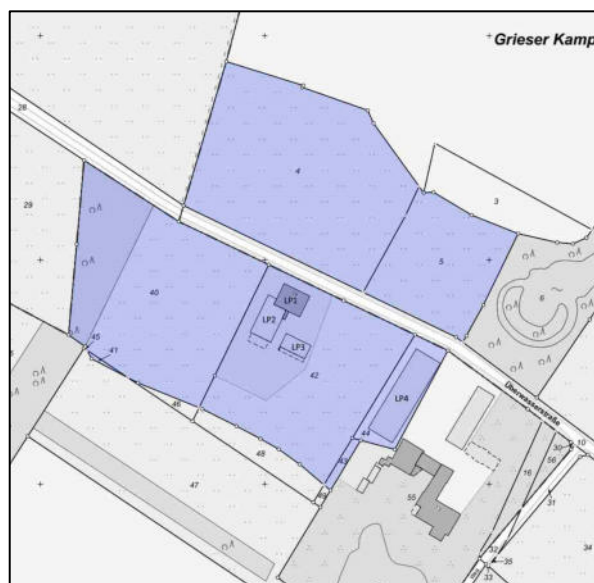
für das mit einem

Zweifamilienhaus, Stall, Garage und Fahrzeughalle
bebaute Grundstück und Freiflächen

Immenbrock, Überwasserstr. 19
59379 Selm

Gemarkung Bork, Flur 42, Flurstück 40, 41, 42, 43 u. 44 und Flur 43,
Flst. 4 u. 5

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 021/23



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Gutachtenanlass	5
1.2	Zweck des Gutachtens.....	5
1.3	Bewertungsobjekt.....	6
1.4	Flurkarte	7
1.5	Grundbuchangaben	8
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	10
1.7	BESONDERHEITEN	11
2.	Grundstücksbeschreibung	12
2.1	Makrolage	12
2.2	Mikrolage	12
2.3	Grundstück / wirtschaftliche Einheit	13
2.4	Baulasten	15
2.5	Erschließungsbeiträge.....	15
2.6	Altlasten / Bergbau	16
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	18
2.8	Denkmalschutz.....	18
2.9	Fördermittel.....	18
3.	Gebäudebeschreibung	19
3.1	Allgemeine Hinweise	19
3.2	Gebäudeart / Nutzung	20
3.3	Gebäudehistorie	20
3.4	Gebäudeausführung Wohnhaus LP1	20
3.5	Gebäudeausführung Stall LP2	22
3.6	Gebäudeausführung Garage LP3	24
3.7	Gebäudeausführung offene Fahrzeughalle LP4	25
3.8	Außenanlagen	26
3.9	Modernisierung / Instandhaltung	26
3.10	Baumängel / Bauschäden.....	26
4.	Gesamteindruck.....	28
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	29
6.	Bodenwertermittlung.....	30
6.1	Eingangsbetrachtung.....	30
6.2	Bodenwert.....	32
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
7.1	Baulasten	34
7.1.1	Allgemeine Hinweise	34
7.1.2	Baulastenblatt Nr. 2193.....	35
7.2	Lasten und Beschränkungen	36
7.1.3	Abt. II/7 (Rückauffassungsvormerkung)	36
7.1.4	Abt. II/8 (Gehölzanzpflanzungsrecht)	37

8.	Sachwertermittlung	39
8.1	Allgemeine Hinweise	39
8.2	Gebäudedaten.....	40
8.3	Vorläufiger Sachwert LP1 Wohnhaus	41
8.4	Vorläufiger Sachwert LP2 Stall	42
8.5	Vorläufiger Sachwert LP3 Garage	43
8.6	Vorläufiger Sachwert LP4 Halle	44
8.7	Sachwert.....	45
9.	Vergleichswertermittlung	46
9.1	Allgemeine Hinweise	46
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	47
9.3	Vergleichspreise	48
9.4	Vorläufige Vergleichswerte	48
9.5	Vergleichswert	49
10.	Verkehrswertermittlung	52
10.1	Wertansätze	52
10.2	Wertableitung	52
10.3	Verkehrswert nach BauGB, belastet	53
10.4	Verkehrswert nach ZVG, unbelastet	54
10.5	Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulast, ohne Abt. II.....	55
11.	Schlusswort	55
12.	Einzelwerte.....	56
13.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	57

Anlagen 58

Anlage 1	Übersichtsplan	59
Anlage 2	Grundbuchauszug ^{*)}	60
Anlage 3	Eintragungsbewilligung vom 16.05.2008 ^{*)}	67
Anlage 4	Eintragungsbewilligung vom 24.06.2019 ^{*)}	72
Anlage 5	Liegenschaftsbuchauszug	74
Anlage 6	Baulastenauskunft	77
Anlage 7	Erschließungsbeitragsauskunft	81
Anlage 8	Altlastenauskunft	82
Anlage 9	Bergbauauskunft	84
Anlage 10	Fördermittelauskunft	86
Anlage 11	Bodenrichtwerte	87
Anlage 12	Nebenre. Gebäudestandard/Modernisierungsgrad	89
Anlage 13	Bruttogrundfläche / Wohnfläche	91
Anlage 14	Vergleichskaufpreise	93
Anlage 15	Grundrisse	95
Anlage 16	Fotos	99

^{*)} Anlage nur im Gerichtsexemplar enthalten

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 12.03.2024, ca. 9:00 bis ca. 10:30 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 12.03.2024**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 12.03.2024

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: zweigeschossiges Zweifamilienhaus LP1 mit Stall LP2, freistehender Garage LP3 und offener Fahrzeughalle LP4

Baujahr LP1: um 1914

Baujahr LP2: um 1914

Baujahr LP3: um 1914

Baujahr LP4: um 2002

Wohneinheiten: 2 WE

Gewerbereinheiten: 1 GE

Garagenstellplätze: 3 GA

Wohn-Nutzflächen

WF LP1: ca. 207 m² (gemäß Aktenauswertung und Aufmaß)

NF LP2: ca. 248 m² (gemäß Aktenauswertung)

NF LP4: ca. 648 m² (gemäß Aktenlage)

Brutto-Grundfläche (BGF)

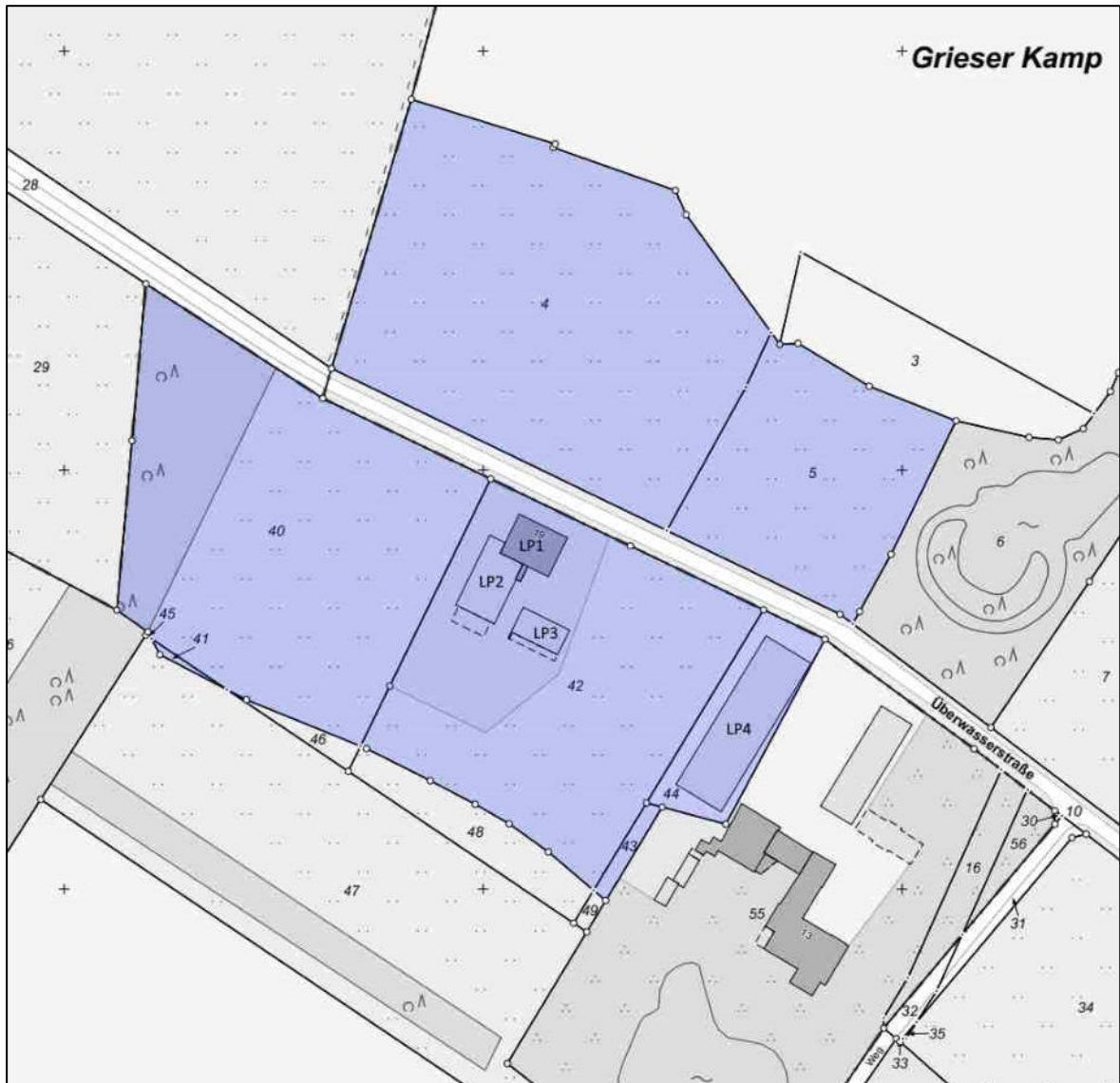
LP1: ca. 387 m² (gemäß Aktenauswertung)

LP2: ca. 376 m² (gemäß Aktenauswertung)

LP3: ca. 81 m² (gemäß Aktenauswertung)

LP4: ca. 679 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 20.11.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Bork, Blatt: 407

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
7	Bork	43	4	Landwirtschaftsfläche, Immenbrock	6.485
8	"	"	5	Landwirtschaftsfläche, Immenbrock	2.608
9	"	"	40	Landwirtschaftsfläche, Überwasserstraße	5.720
10	"	"	41	Landwirtschaftsfläche, Immenbrock	22
11	"	"	42	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Überwasserstraße 19	5.010
12	"	"	43	Landwirtschaftsfläche, Überwasserstraße	94
13	"	"	44	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Überwasserstraße	915
Gesamtgröße					20.854

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
5	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	bezogen auf lfd. Nr. des BV	
7	7,8,9,10,11,12,13	Rückauflassungsvormerkung, eingetragen am 17.06.2008
8	8	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Gehölzanpflanzungsrecht nebst Betretungsrecht und Einwirkungsbeschränkung) für den Kreis Unna, Unna. Eingetragen am 19.08.2019
9	7,8,9,10,11,12,13	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 021/23), eingetragen am 14.09.2023

10	7	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 005/23), eingetragen am 14.09.2023
11	8	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 006/23), eingetragen am 14.09.2023
12	9	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 007/23), eingetragen am 14.09.2023
13	10	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 008/23), eingetragen am 14.09.2023
14	11	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 009/23), eingetragen am 14.09.2023
15	12	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 010/23), eingetragen am 14.09.2023
16	13	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 011/23), eingetragen am 14.09.2023

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird den Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerken keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 05.12.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.12.2023
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 29.11.2023
4. Grundbuchauszug vom 20.11.2023
5. Übertragungsvertrag vom Eigentumsbewilligung vom 16.05.2008
6. Eintragungsbewilligung vom 24.06.2017
7. Erschließungsbeitragsauskunft vom 30.11.2023
8. Altlastenauskunft vom 04.12.2023
9. Fördermittelauskünfte der Stadt Selm vom 29.11.2023
10. Planungsrechtliche Auskunft vom 18.01.2024
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna
13. Mietspiegel der Stadt Selm vom 01.01.2024
14. Recherchen in den Bauakten der Stadt Selm
15. Eigentümerunterlagen
16. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Zugang

Zum Stichtag war der Zugang zum westlichen Garagenstellplatz mangels Zutritts, sowie eines weiten Teiles der Freiflächen aufgrund des Aufwuchses nicht möglich. Für die nicht zugänglichen Gebäude- und Grundstücksbereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weitere Schäden und Mängel, entsprechend den zugänglichen Bereichen unterstellt. Sollten sich im Nachgang zu diesem Gutachten abweichende Erkenntnisse einstellen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen längeren Bestand und wäre entsprechend der neuen Kenntnislage zu modifizieren.

Fotos

Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer hin, sind im gedruckten Gutachten-exemplar nur Außenfotos und in der Internetversion keine Fotos gestattet.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Selm, im Ortsteil Cappenberg.

Die **Stadt Selm** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Selm ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 27.000 Einwohner. Gemäß Landesdatenbank NRW ist mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl bis 2030 bzw. 2050 zu rechnen. Selm zählt mit einer Fläche von ca. 60 km² zu den vier größten Städten im Kreis, weist jedoch eine der geringsten Bevölkerungsdichten des Kreises Unna auf.

Die Umgebung der Stadt Selm wird durch umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und verteilte Waldflächen gekennzeichnet.

Der **Stadtteil Selm Cappenberg** verfügt über keine wesentlichen eigenen Infrastruktureinrichtungen. Er stößt im Süden an die Stadtgrenze zu Lünen.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und kann noch als durchschnittlich bezeichnet werden. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus und Bahn).

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt verteilt sich südlich und nördlich der Überwasserstraße. Die Überwasserstraße endet als Sackgasse in einen Forstweg. Die Straße ist einspurig angelegt und im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit Asphalt, im weiteren Verlauf mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die Straße verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als eingeschränkt zu betrachten.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus Land- und Forstwirtschaftsflächen.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Wesentlichen durch Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie nach Südosten hin durch die Wohnsiedlung Cappenberg.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen und längerfristigen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen sind mit dem Auto erreichbar.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinie) befinden sich in bedingt fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist noch als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt als ländliche Außenbereichslage zu betrachten.

2.3 Grundstück / wirtschaftliche Einheit

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück besteht aus sieben Flurstücken (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberflächen** sind in etwa eben.

Die **Ausrichtung** der mit den Gebäuden bebauten Flurstücke 42 und 44 erfolgt in Südrichtung.

Das **Weidegrundstück (Flst. 4)** ist i.M. etwa 97 m breit und zwischen 53 und 74 m tief. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Das **Weidegrundstück (Flst. 5)** ist etwa 50 m breit und i.M. etwa 53 m tief. Der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig.

Das **Weidegrundstück (Flst. 40)** ist zwischen 68 und 95 m breit und ca. 70 m tief. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Das **Grünflächengrundstück (Flst. 41)** ist etwa 21 m breit und ca. 2 m tief. Der Zuschnitt ist dreiecksförmig. Es liegt nicht unmittelbar an einer Erschließungsanlage in zweiter Reihe.

Das **Wohnhausgrundstück (Flst. 42)** ist zwischen 65 und 72 m breit und i.M. ca. 74 m tief. Der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig.

Das **Grünflächengrundstück (Flst. 43)** ist etwa 3,80 m breit und etwa 25 m lang. Der Zuschnitt ist etwa regelmäßig. Es liegt nicht unmittelbar an einer Erschließungsanlage in zweiter Reihe.

Das **Hallengrundstück (Flst. 44)** ist i.M. etwa 17,50 m breit und zwischen 50 und 54 m lang. Der Zuschnitt ist etwa regelmäßig.

Das Wohnhausgrundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Wasser, Strom, und Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke sind im vorliegenden Fall nicht als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Die Flurstücke 4, 5, 40 und 42 liegen unmittelbar an der Erschließungsanlage Überwasserstraße und können aufgrund ihrer Zuschnitte und Größen daher grundsätzlich als unabhängig marktfähig betrachtet werden.

Die Flurstücke 41 und 43 liegen zwar nicht unmittelbar an einer Erschließungsanlage. Für die angrenzenden Grundstücke besteht jedoch ein Arondierungspotenzial, so dass auch diese Grundstücke eine, wenn auch auf einen eingeschränkten Interessenkreis beschränkte, Marktfähigkeit besitzen.

Das Flurstücke 44 liegt unmittelbar an der Erschließungsanlage Überwasserstraße und ist aufgrund seines Zuschnitts und seiner Größe daher als grundsätzliche unabhängig marktfähig zu betrachten. Die hierauf errichtete Fahrzeughalle ist aufgrund der nach Südosten ausgerichteten Hallenöffnung jedoch ausschließlich von dem Nachbargrundstück Flst. 55 aus anfahrbar. Die Marktfähigkeit dürfte daher auf einen eingeschränkten Interessenkreis begrenzt sein.

Da Grundstücken eine grundsätzliche Marktfähigkeit bescheinigt wird, auch wenn der geregelte Markt für sie auf einen geringeren Interessenkreis begrenzt ist, sind die Flurstücke im vorliegenden Fall nicht ausschließlich als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Selm besteht für das Bewertungsgrundstück die Baulasten Nr. 2193 (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Auskunft der **Stadt Selm** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Hiermit wird für die Grundstücke in Selm, Grundbuch von Bork, Blatt 407, Gemarkung Bork, Flur 42, Flurstücke 40, 41, 42 (Überwasserstraße 19), 43 und 44 sowie Flur 43, Flurstücke 4 und 5 bescheinigt, dass

- die Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen, die vorläufig ausgebaut ist,*
- mit dem endgültigen Straßenausbau in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann,*
- Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. Baugesetzbuch/BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind,*
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem dazugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind.“*

2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Kreises Unna** (vgl. Anlage):

„..... die von Ihnen angefragten Flurstücke 40, 41, 42 und 43 und der Flur 42 und Flurstücke 4 und 5 sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Das Flurstück 44 und der Flur 42 ist kleinräumig im Altlastenkataster des Kreises Unna mit der Nummer 240.320 eingetragen. Siehe beigefügte Karte. Bei der Fläche 240.320 handelt es sich um eine Datenpoolfläche. Bei derartigen Datenpoolflächen handelt es sich um Areale, bei denen meist in Luftbildern ungewöhnliche Geländeoberflächenkonstruktionen identifiziert wurden, zu denen aber keine näheren Daten erhoben werden konnten und die vermutlich mit Bauaktivitäten bzw. Bodenbewegungen in Verbindung stehen. Im konkreten Fall wurde die Datenpoolfläche offenbar in Luftbildern vom Jahr 1926 bis 1969 identifiziert.“

Die im Altlastenkataster dargestellte Fläche ist mit einer Fahrzeughalle überbaut und der betroffene Bereich vollständig befestigt. Aufgrund der Außenbereichslage und der damit verbundenen Erschwernisse der Genehmigung von Bauvorhaben, ist zum Stichtag auch zukünftig von keiner baulichen Umnutzung der betroffenen Grundstücksfläche auszugehen. Einschränkungen auf die zum Stichtag genehmigte Grundstücksnutzung sind nicht abzuleiten.

Bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund, wäre die Einschaltung der Umweltbehörde sowie eines Baugrundsachverständigen erforderlich. Sollten sich dabei Erkenntnisse einstellen, welche Einfluss auf den Verkehrswert nehmen, hätte der hier ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend der geänderten Kenntnislage zu modifizieren.

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...das oben angegebene Grundstück liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hermann II“ und „Aachen II“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Hermann I“ und „Aachen II“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Selm als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft der Stadt Selm liegt das Gebiet um das Bewertungsobjekt im **Außenbereich (§ 35 BauGB)**, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach **§ 35**, im vorliegenden Fall insbesondere, Abs. (2) i. V. m. (4) BauGB richtet.

Hiernach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Hierzu zählen auch die Unterhaltung, Nutzung und ggf. Neuerrichtung von Gebäuden, sofern sie zulässigerweise errichtet wurden.

Die Errichtung der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes erfolgte mit Genehmigung des Bauordnungsamtes der Stadt Selm. Die Zulässigkeit der Errichtung der Anlagen ist somit zum Stichtag zu unterstellen. Somit ist auch nach Überschreiten der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von einer Eigenschaft als bebaute Grundstücke der Flurstücke 42 und 44 auszugehen.

Des Weiteren liegt das Bewertungsobjekt in einem **Landschaftsschutzgebiet**.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Selm teilte im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft mit, dass auf den Bewertungsgrundstücken kein Objekt in die Denkmalliste eingetragen ist und es sich auch nicht im engeren Bereich zu einem Denkmal befindet.

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Selm mit, dass für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das **Wohnhaus LP1** ist zweigeschossig in Massivbauweis hergestellt und nicht unterkellert. Das Objekt stand zum Stichtag im Leerstand.

Der **Stall LP2** ist eingeschossig in Massivbauweise hergestellt und nicht unterkellert. Das Objekt stand zum Stichtag im Leerstand.

Die **Garage LP3** ist eingeschossig in Massivbauweis mit Flachdach hergestellt. Das Objekt wurde zum Stichtag vom Eigentümer eigengenutzt.

Die **Fahrzeughalle LP4** ist als offene Fahrzeughalle in Holzkonstruktion hergestellt und zum Stichtag vom Eigentümer eigengenutzt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Wohnhauses LP1, des Stalls LP2 und der Garage LP3 (ursprünglich als Geräteschuppen) erfolgte mit Bauerlaubnis vom 09.02.1914. 1978 wurde die Baugenehmigung zur Umstellung von Koksfeuerung auf eine Ölheizungsanlage genehmigt.

Mit Baugenehmigung vom 31.03.2006 wurde die Nutzungsänderung eines Teiles des Stalls LP2 von Tenne in Wohnraum genehmigt.

2008 wurde die Baugenehmigung zum Anbau einer Überdachung an der Südseite des Stalls LP2 erteilt.

Die Errichtung der offenen Fahrzeughalle LP4 erfolgte zusammen mit der auf dem Grundstück Flst. 55 vorhandenen zweiten Fahrzeughalle mit Baugenehmigung vom 11.03.2002.

3.4 Gebäudeausführung Wohnhaus LP1

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer (gefangen, in Stall LP2 gelegen), Esszimmer (Durchgangsraum), Küche (Durchgangsraum), 3 Wohnräume, Bad und Flur
Treppenflur

Dachgeschoss (DG): 4 Wohnräume, Küche, Bad und Flur
Treppenflur

Dachboden: nicht ausgebaut

Rohbau:

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Spalierputz

Fassade: Ziegelsteinfassade

Dachkonstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachentwässerung: Zinkblechdurchführung

Treppen: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, textiler Stufen-
belag, Holzgeländer

Eingangssituation: nicht barrierefrei (Eingangsstufen)

Ausbau:

Bodenbeläge: in Wohnräumen teils Textilbeläge, teils Laminat, ein
Raum mit Parkettbelag, teils Fliesenbeläge, in Bädern
und EG-Küche Fliesenbeläge

Wandbekleidung: gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, teils Fliesen-
spiegel, Bäder teilgefliest

Deckenbehandlung: zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, teils
mit Paneelen verkleidet, Decke im EG-Wohnzimmer
abgehängt und mit Einbauleuchten ausgestattet

Fenster: Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung und
Rollläden, im DG-Bad mit Einfachverglasung

Außentüren: Eingangstür: Holztür

Innentüren: zumeist Landhaustüren, teils glatte Holztüren

Heizung: aufgestellt im Stall LP2

Beheizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen, in EG-Küche und Wohnzimmer Fußbodenheizung, in Bädern Heizkörper als Handtuchtrockner
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	zumeist durchschnittlicher Umfang, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter
Sanitärinstallation:	Bad im EG: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken Bad im DG: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet.
Besondere Bauteile:	./.
Besondere Einrichtungen:	offener Massivkamin (Bruchsteinbekleidung und Strukturputz an der Esse)

3.5 Gebäudeausführung Stall LP2

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG):	5 Pferdeboxen, Pflegebereich, Abstellraum, Stallgang, Duschbad, Waschküche, Heizungsraum, Ersatzkeller
Dachgeschoss (DG):	Dachboden und Abstellraum

Rohbau:

Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fassade:	Ziegelsteinfassade

Dachkonstruktion: Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachentwässerung: Zinkblechdurchführung

Treppen: Stahlbetontreppe

Ausbau:

Bodenbeläge: Beton- und Ziegelböden

Wandbekleidung: Sichtmauerwerk und Putz

Deckenbehandlung: Rohdecke

Fenster: Stahleinfachfenster, Glasbausteine

Tor: Holztür mit Isolierglasfüllung

Innentüren: Holz- und Stahltüren

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Fa. Viessmann, Bj. ca. 2005

Beheizung: im Duschbad ein Heizkörper als Handtuchtrockner

Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: nutzungstypisch einfach

Sanitärinstallation: Duschbad: Einbauduschtasse mit Plexiglasabtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet.

Besondere Bauteile: Dachgaube, Anbau (offene Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfanneneindeckung)

Besondere Einrichtungen: ./.

3.6 Gebäudeausführung Garage LP3

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG): 3 Garagenstellplätze, offener Abstellbereich

Rohbau:

Wände: Mauerwerk

Fassade: Ziegelsteinfassade

Dachkonstruktion: Pultdach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Welleternit

Dachentwässerung: Zinkblech

Ausbau:

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidung: Sichtmauerwerk, gestrichen

Deckenbehandlung: Rohdecke

Fenster: Glasbausteine

Tor: 1 Metallschwingtor, restliche Tore ausgebaut

Installationen: Strom

3.7 Gebäudeausführung offene Fahrzeughalle LP4

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG): offene Stellplatzfläche

Rohbau:

Konstruktion: Stahlbetonkonstruktion

Außenwände: Betonwände, darüber Holzwände

Fassade: Klinkerfassade, im Dachbereich Brettholzverkleidung

Dachkonstruktion: Pultdach in Holzleimbinderkonstruktion

Dacheindeckung: Welleternit, teils Lichtwellplatten

Stützenraster: 7,40 m

Einfahrtshöhe: ca. 4,00 m

Ausbau:

Bodenbeläge: Beton

Installationen: Stark- und Brauchstrom

3.8 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Außenbefestigungen (teils Verbundsteinpflaster, teils Betonsteinpflaster, teils wassergebunden Decke, Gartenweg gefliest)
- Mistlager (Stahlbetonkonstruktion)

3.9 Modernisierung / Instandhaltung

Wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- um 2005 Heizungserneuerung

3.10 Baumängel / Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

Wohnhaus LP1

- Malerarbeiten insgesamt erneuerungsbedürftig
- Wasserflecken an Decken und Wänden
- umfangreiche Schimmelbildung im Gebäude
- Schäden an Deckenputz im EG
- Parkettbelag erneuerungsbedürftig
- Fliesen im DG-Bad uneinheitlich
- Fliesenbeläge zumeist überaltert und unzeitgemäß
- DG-Bad überaltert und modernisierungsbedürftig
- Feuchtigkeitsflecken an Dachüberstand und Gebäudefassade
- insgesamt allgemeiner Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf

Stall LP2

- Fassadenrisse
- allgemeine Nutzungsspuren

Garage LP3

- Gefügerisse an Innenwänden
- Garagentore fehlen

offene Fahrzeughalle LP4

- allgemeine Gebrauchsspuren

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als ländlich zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Der **Grundriss** des Wohnhauses ist im EG aufgrund der Durchgangsräume als unzeitgemäß und im DG als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind zumeist als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist als einfach bis durchschnittlich zu betrachten. Der **Zustand** im Wesentlichen als überaltert sowie instandhaltungs- und sanierungsbedürftig zu betrachten.

Marktgängigkeit:

eingeschränkt

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Zweifamilienhaus“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche im Außenbereich, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Grundstücksgröße 1.000 m²

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **95,00 €/m²**.

Landwirtschaftliche Fläche

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **8,50 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die Grundstücksgröße übersteigt die durchschnittliche Größe bei Außenbereichsflächen von 1.000 m².

Die darüberhinausgehende Fläche ist als Land- bzw. Forstwirtschaftsfläche, entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt der bebauten Grundstücksbereiche entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	4	6.485 m ²
	Flst.	5	2.608 m ²
	Flst.	40	5.720 m ²
	Flst.	41	22 m ²
	Flst.	42	5.010 m ²
	Flst.	43	94 m ²
	Flst.	44	915 m ²

Gesamtgröße 20.854 m²

davon

- Landwirtschaftsfläche, Flst. 4	6.485 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 5	2.608 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 40	5.720 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 41	22 m ²
- Baulandfläche im Außenbereich, Flst. 42	1.000 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 42	4.010 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 43	94 m ²
- Baulandfläche im Außenbereich, Flst. 44	915 m ²

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht		
hier	0 €/m ² x 20.854 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung	0,0% = rd.	0 €
- Größe	0,0%	
Zuschnitt	0,0% = rd.	0 €
		0 €

Vorläufige Bodenwerte somit rd.

Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	6.485 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	55.123 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	2.608 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	22.168 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	5.720 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	48.620 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	22 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	187 €
Bodenwert für Baulandfläche im Außenbereich zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	1.000 m ² zu 95,00 €/m ² rd.	95.000 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	4.010 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	34.085 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes		
hier	94 m ² zu 8,50 €/m ² rd.	799 €
Bodenwert für Baulandfläche im Außenbereich zu, 80% des Bodenrichtwertes		
hier ^{*)}	915 m ² zu 76,00 €/m ² rd.	69.540 €
Summe		325.522 €
Bodenwert somit gerundet		326.000 €

^{*)} Anpassung für wirtschaftliche Nutzbarkeit der Halle ausschließlich über Nachbargrundstück

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Baulasten

7.1.1 Allgemeine Hinweise

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **belastende Baulast** wirkt für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit). Ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks bestimmt sich somit analog den Grundsätzen der Bewertung einer dinglichen Nutzungsbeschränkung auf den Grundstückswert. Sie bestimmt sich maßgeblich nach Art und Umfang der Einschränkung sowie ihrer voraussichtlichen Dauer.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteinfluss besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nicht.

7.1.2 Baulastenblatt Nr. 2193

Im Baulastenblatt befinden sich, bezogen auf die Bewertungsgrundstücke Flst. 42, 43 und 44, die folgenden Eintragungen (vollständiger Text vgl. Anlage):

„lfd. Nr. 1

Verpflichtung:

Hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück bilden die o.g. Flurstücke bezüglich des öffentlichen Baurechtes ein einziges Baugrundstück (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am: 26.11.2001"

„lfd. Nr. 3

Verpflichtung:

Es werden weder weitere gewerbliche Bauten mehr errichtet noch Materiallagerungen und Baumaschinen und -wagen außerhalb der Lagerhallen vorgenommen bzw. abgestellt. Eingetragen am: 26.11.2001"

Beurteilung

Die obenstehende Baulast wurde zu Gunsten und Lasten der Flurstücke 42, 43, 44, 16, 55 und 56 eingetragen, im Zusammenhang mit der Genehmigung der Fahrzeug- und Lagerhallen auf den Flurstücken 44 und 55. Da die Baulast zu Gunsten und zu Lasten der Bewertungsflurstücke besteht, heben sich hier Vor- und Nachteile gegenseitig auf. Eine Nutzungseinschränkung der tatsächlichen Nutzung ist zum Stichtag hieraus nicht abzuleiten.

Der Werteinfluss durch die Baulast ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten und wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

7.2 Lasten und Beschränkungen

7.1.3 Abt. II/7 (Rückauflassungsvormerkung)

In Abteilung II, lfd. Nr. 7 findet sich folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Rückauflassungsvormerkung für ... als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Eingetragen am 17.06.2008.“

Die Eintragungsbewilligung vom 16.05.2008 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„§ 10

Die Übertragsgeber sind als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB berechtigt, die Rückübertragung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen, wenn

- a) der Übertragsnehmer oder seine Erben gegen das im vorstehenden § 9 aufgeführte Veräußerungsverbot verstoßen,*
- b) über das Vermögen des Übertragsnehmers das Insolvenz oder Vergleichsverfahren eröffnet oder beantragt wird oder aber die Zwangsvollstreckung in den übertragenen Grundbesitz betrieben wird,*
- c) vom Übertragsnehmer oder dessen Ehepartner Scheidungsantrag eingereicht wird.“*

Beurteilung

Die o. g. Belastung zählt zu den **Verfügungs- und Erwerbsrechten**. Hierzu zählen insbesondere Rückauflassungsvormerkungen, Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) und Aneignungsrechte.

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung wiegen sich Vor- und Nachteile eines **Vorkaufsrechts/Rückauflassungsvormerkung** in Bezug ihres Einflusses auf den Verkehrswert von Grundstücken gegenseitig auf. Zwar besteht bei Verkaufsabsichten sofort gleich ein potenzieller Käufer zur Verfügung, hingegen ist eine möglicherweise abschreckende Wirkung auf weitere potenzielle Käufer nicht abzusprechen. Der Einfluss des Vorkaufsrechts richtet sich insofern maßgeblich an einen möglichen wirtschaftlichen Vorteil des Vorkaufsberechtigten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Werteinfluss beigemessen, sie wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.1.4 Abt. II/8 (Gehölzanpflanzungsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 8 findet sich, bezogen auf das Flurstück 5 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gehölzanpflanzungsrecht nebst Betretungsrecht und Einwirkungsbeschränkung) für den Kreis Unna, Unna. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Eingetragen am 19.08.2019.“

Die Eintragungsbewilligung vom 24.06.2019 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Der Kreis Unna ist berechtigt, auf der im anliegenden Katasterauszug gelb dargestellten Grundstücksfläche (Pflanzfläche), mit einer Gesamtfläche von 158,00 m², die Anpflanzung von Gehölzen durchführen, die dafür erforderlichen Schutzvorrichtungen zu erstellen und das Grundstück zum Zwecke der Pflege der Maßnahme, der Besichtigung und Untersuchung, nach Benachrichtigung des Grundstückseigentümers, zu betreten.

Die Ausübung des Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.

Der Grundstückseigentümer darf auf der innerhalb der gelb markierten Grundstücksfläche liegenden Fläche keine chemischen Mittel oder Düngemittel aufbringen...Die Anpflanzung und deren geschützte Umgebung dürfen durch den Grundstückseigentümer weder beseitigt, zerstört, beschädigt oder in anderer Weise nachhaltig beeinträchtigt werden, noch darf er die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige nachhaltige Beeinträchtigung durch Dritte – einschließlich seiner Bewirtschaftungspartner – dulden, zu- oder veranlassen.“

Beurteilung

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1090 BGB berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder Nutzen daraus zu ziehen. Demgegenüber hat der Berechtigte gemäß §§ 1020-1024 BGB die Pflicht, für die ordnungsgemäße Erhaltung auf dem Grundstück ggf. vorhandener oder durch den Berechtigten errichtete Anlagen zu sorgen.

Im vorliegenden Fall ist der Begünstigte berechtigt, Anpflanzungen von Gehölzen vorzunehmen. Die belastete Fläche steht dem Grundstückseigentümer somit auf lange Sicht nicht zur Nutzung zur Verfügung. Auch ist eine wirtschaftliche Nutzung der belasteten Fläche, parallel zur Nutzung durch den Berechtigten, nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist das Recht zu Gunsten des Kreises Unna eingetragen. Städte und Kreise sind in der Regel von längerem Bestand als die Lebensdauer einer

menschlichen Person. Somit ist auch von einer deutlich längeren Dauer der Belastung auszugehen.

Der Wert der Belastung richtet sich am Grad der Beeinträchtigung sowie deren Dauer und wird als Vomhundertsatz des unbelasteten Bodenwertes angegeben. Der Grad der Beeinträchtigung und Einflussdauer wird nach folgendem Bewertungsschema beurteilt:

Grad der Einschränkung				
keine	geringe	mäßige	deutliche	erhebliche
0 %	0 bis 5 %	6 bis 15 %	16 bis 50 %	51 bis 95 %

Die Einschränkungen aus der Eintragung sind im vorliegenden Fall als erhebliche Einschränkung auf die Grundstücksnutzbarkeit zu betrachten. Der Grad der Einschränkung ist daher am oberen Ende der o.g. Spanne anzusiedeln.

Vom Recht betroffene Fläche

vollständig 158,00 m²

158,00 m² x 8,50 €/m² = 1.343 €

Der Werteinfluss durch das Recht wird somit zu 95 % des Bodenwertanteils veranschlagt.

95 % von 1.343 € sind 1.276 €

Der Wertabschlag wird somit festgestellt mit einem

Betrag von -1.300 €

in Worten: minus eintausenddreihundert Euro

8. Sachwertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

8.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ZFH	Stall	Garage	Halle
	LP1	LP2	LP3	LP4
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024	2024	2024	2024
Baujahr ca.:	1914	1914	1914	2002
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	110	110	110	22
gewogene Standardstufe:	2,04	4,00	4,00	3,00
(gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)				

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre	30 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	18 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{##)} :	80 Jahre	/ Jahre	/ Jahre	/ Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)ΔΔ)} :	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre	18 Jahre

Alterswertminderung, linear rund:	81,3 %	50 %	75 %	55 %
-----------------------------------	--------	------	------	------

Wohn-/Nutzfläche (WF/NF):	207 m ²	248 m ²		648 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	387 m ²	376 m ²	81 m ²	679 m ²
Wohn-/Nutzseinheiten (WE/NE):	2 WE/NE			1 WE/NE
Garagenstellplätze (GA):			3 GA	

^{##)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{##)} Vom Gutachterausschuss werden zur GND nur für Wohngebäude Angaben veröffentlicht.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND

^{ΔΔ)} Die Objekte LP1, LP2 und LP3 sind als Schicksalsgemeinschaft mit einer gemeinsamen RND

8.3 Vorläufiger Sachwert LP1 Wohnhaus

Gebäude: ZFH LP1

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	736 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,04
Bruttogrundfläche rund	387 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Q2 2024 ₍₂₀₂₁₎ 129,4	- Index 2010 ₍₂₀₂₁₎ 70,9
- Q2 2024 ₍₂₀₁₀₎ 182,5	- zum Stichtag angesetzt 182,5
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
182,5/100 x 736 €/qm x 1,00 gleich	1.343 €/m ²

<u>Gebäudeherstellungskosten somit</u>	
1.343 €/qm x 387,00 qm, rund	519.741 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier	0 €
--	-----

Summe	519.741 €
-------	-----------

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 15 Jahre)	
81,3 % von 519.741 €	-422.549 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit	97.192 €
---	----------

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) hier in Außenanlagen enthalten	entfällt €
--	------------

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) pauschaler Ansatz als Zeitwert	5.000 €
--	---------

o Sonstiges	entfällt €
-------------	------------

o Vorläufiger Bodenwert	95.000 €
-------------------------	----------

Vorläufiger Sachwert	197.192 €
----------------------	-----------

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x 1,29
--	--------

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	254.378 €
---	------------------

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.4 Vorläufiger Sachwert LP2 Stall

Gebäude: Pferdestall

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	450 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	4
Bruttogrundfläche rund	376 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	30 Jahre
RND, als wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus	15 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	182,5
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
182,5/100 x 450 €/qm x 1,00 gleich	821 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

821 €/qm x 376,00 qm, rund 308.696 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer	
GND von 30 Jahren und einer RND von 15 Jahren, rund	
50 % von 308.696 €	-154.348 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 154.348 €

o Bodenwert	0 €
-------------	-----

vorläufiger Garagensachwert 154.348 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren für vorliegenden Gebäudetyp werden nicht veröffentlicht. Der Ansatz erfolgt daher pauschal als Schätzwert.

Sachwertfaktor x 1,00

Marktangepasster Garagensachwert rund 154.348 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
0 % von 154.348 € x 1,00 =	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier Anbau pauschal als Zeitwert	15.000 €
hier Dachgaube pauschal als Zeitwert	3.000 €

Σ = 172.348 €

Garagensachwert gerundet somit 172.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.5 Vorläufiger Sachwert LP3 Garage

Gebäude: Massivgarage

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	485 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	4
Bruttogrundfläche rund	81 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND, als wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus	15 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	182,5
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
182,5/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich	885 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

885 €/qm x 81,00 qm, rund 71.685 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer	
GND von 60 Jahren und einer RND von 15 Jahren, rund	
75 % von 71.685 €	-53.764 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 17.921 €

o Bodenwert	0 €
-------------	-----

vorläufiger Garagensachwert 17.921 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren für vorliegenden Gebäudetyp werden nicht veröffentlicht. Der Ansatz erfolgt daher pauschal als Schätzwert.

Sachwertfaktor x 1,00

Marktangepasster Garagensachwert rund 17.921 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
20 % von 17.921 € x 1,00	= -3.584 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier offener Abstellbereich pauschal als Zeitwert	2.000 €

Σ = 16.337 €

Garagensachwert gerundet somit 16.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.6 Vorläufiger Sachwert LP4 Halle

Gebäude: Halle

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	350 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	3
Bruttogrundfläche rund	679 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	40 Jahre
RND, als wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus	18 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	182,5
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
182,5/100 x 350 €/qm x 1,00 gleich	639 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

639 €/qm x 679,00 qm, rund 433.881 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer	
GND von 40 Jahren und einer RND von 18 Jahren, rund	
55 % von 433.881 €	-238.635 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 195.246 €

o Bodenwert	0 €
-------------	-----

vorläufiger Garagensachwert 195.246 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren für vorliegenden Gebäudetyp werden nicht veröffentlicht. Der Ansatz erfolgt daher pauschal als Schätzwert.

Sachwertfaktor x 1,00

Marktangepasster Garagensachwert rund 195.246 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
0 % von 195.246 € x 1,00 =	0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier	entfällt €
--	------------

Σ = 195.246 €

Garagensachwert gerundet somit 195.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.7 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 254.378 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)	
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	230.522 €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)	entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale	entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt	entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks	entfällt €
o Baulasten	
aus Baulastenblatt Nr. 2193	0 €
o Lasten und Beschränkungen	
aus Abt. II/7 (Rückauflassungsvormerkung)	0 €
aus Abt. II/8 (Gehölzanpflanzungsrecht)	-1.300 €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier Massivkamin	1.000 €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert ^{*)}	
30 % von 97.192 € x 1,29 =	-37.613 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren)	
0 % von 254.378 € =	0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier	entfällt €
o Garage/Carport/Nebengebäude	
hier LP2 Stall	172.000 €
hier LP3 Garage	16.000 €
hier LP4 Halle	<u>195.000 €</u>
$\Sigma =$	829.987 €

Sachwert gerundet somit 830.000 €

^{*)} Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

9. Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

9.3 Vergleichspreise

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil für:

a) bebaute Wohnbaufläche im Außenbereich rund

Mittelwert, rund 2.361 €/m²
Std. ± 779 €/m²
Std. ± 33 %

b) Grünlandflächen rund

Mittelwert, rund 7,48 €/m²
Std. ± 2,00 €/m²
Std. ± 27 %

9.4 Vorläufige Vergleichswerte

a) Der vorläufige Vergleichswert für **Wohnbaufläche im Außenbereich** ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.169 \text{ €/m}^2 \times 207,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 448.880 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 448.880 €

b) Der vorläufige Vergleichswert für **Grünflächen** ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$7,48 \text{ €/m}^2 \times 18.939 \text{ m}^2 = 141.691 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 141.691 €

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit 590.571 €

9.5 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit

590.571 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind. Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag
zur Situation des Erhebungszeitraumes der
Vergleichspreise/-faktoren, hier

0 % rund

0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

590.571 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird
 a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigegeben. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	3	3
- Ausstattung	10	3	6
- Unterhaltung / Modernisierung	10	2	4
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	4	8
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	4	12
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	2	4
	100		77

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

-23,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	590.571 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 448.880 € um -23,0 % rd.	-103.242 €
o Baulasten aus Baulastenblatt Nr. 2193	0 €
o Lasten und Beschränkungen aus Abt. II/7 (Rückauffassungsvormerkung) aus Abt. II/8 (Gehölzanpflanzungsrecht)	0 € -1.300 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert hier bereits in Vergleichswertanpassung berücksichtigt	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier Wertanteil Grünflächen hier Bodenwertanteil Flst. 44 hier Wertanteil Halle	141.691 € 69.540 € 195.000 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier im Vergleichskaufpreis enthalten	0 €
	Σ = 892.260 €
Vergleichswert gerundet somit	892.000 €

10. Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Sachwert	830.000 €
Vergleichswert	892.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 7% voneinander ab.
Die Abweichung liegt innerhalb eines Vertrauensbereichs von $\pm 20\%$.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Objekten, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.

10.3 Verkehrswert nach BauGB, belastet

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 12.03.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Zweifamilienhaus, Stall, Garage und Fahrzeughalle bebaute Grundstück und Freiflächen

Immenbrock, Überwasserstr. 19
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 42

Flurstück(e): 40, 41, 42, 43 u. 44 und Flur 43, Flst. 4 u. 5

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Außenbereichsgrundstücke festgestellt mit

830.000,00 €

in Worten:

achthundertdreißigtausend Euro

10.4 Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 12.03.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Baulasten sowie Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

Zweifamilienhaus, Stall, Garage und Fahrzeughalle bebaute Grundstück und Freiflächen

Immenbrock, Überwasserstr. 19
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 42

Flurstück(e): 40, 41, 42, 43 u. 44 und Flur 43, Flst. 4 u. 5

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Außenbereichsgrundstücke festgestellt mit

831.300,00 €

in Worten:

**achthundertdreißigtausend-
dreihundert Euro**

10.5 Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulast, ohne Abt. II

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 12.03.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

Zweifamilienhaus, Stall, Garage und Fahrzeughalle bebaute Grundstück und Freiflächen

Immenbrock, Überwasserstr. 19
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 42

Flurstück(e): 40, 41, 42, 43 u. 44 und Flur 43, Flst. 4 u. 5

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Außenbereichsgrundstücke festgestellt mit

831.300,00 €

in Worten: **achthundertdreißigtausend-**
dreihundert Euro

11. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

12. Einzelwerte

Die Aufteilung der Einzelwerte orientiert sich hier an dem zugehörigen Bodenwert sowie an den Anteilen an Gebäudewerten

Verkehrswert, unbelastet

831.300 €

davon

Flur Flurstück Größe

Wert

43	4	6.485 m ² (Landwirtschaftfläche)	rd.	55.123 €
43	5	2.608 m ² (Landwirtschaftfläche)	rd.	22.168 €
42	40	5.720 m ² (Landwirtschaftfläche)	rd.	48.620 €
42	41	22 m ² (Landwirtschaftfläche)	rd.	187 €
42	42	5.010 m ² (Wohnhaus- u. Landwirtsch.-Fläch	rd.	439.863 €
42	43	94 m ² (Landwirtschaftfläche)	rd.	799 €
42	44	915 m ² (Hallenfläche)	rd.	<u>264.540 €</u>

Verkehrswert, unbelastet

831.300 €

Flur Flurstück

Baulast Nr.

Werteinfluss
aus Baulasten

Wert

43	4	./.		55.123 €
43	5	./.		22.168 €
42	40	./.		48.620 €
42	41	./.		187 €
42	42	2193	0 €	439.863 €
42	43	2193	0 €	799 €
42	44	2193	0 €	<u>264.540 €</u>

Verkehrswert, einschl. Baulasten

831.300 €

Flur Flurstück

Belastung

Werteinfluss
der Abt. II

Wert

43	4	Abt. II/7	0 €	55.123 €
43	5	Abt. II/7 und II/8	-1.300 €	20.868 €
42	40	Abt. II/7	0 €	48.620 €
42	41	Abt. II/7	0 €	187 €
42	42	Abt. II/7	0 €	439.863 €
42	43	Abt. II/7	0 €	799 €
42	44	Abt. II/7	0 €	<u>264.540 €</u>

Verkehrswert, belastet

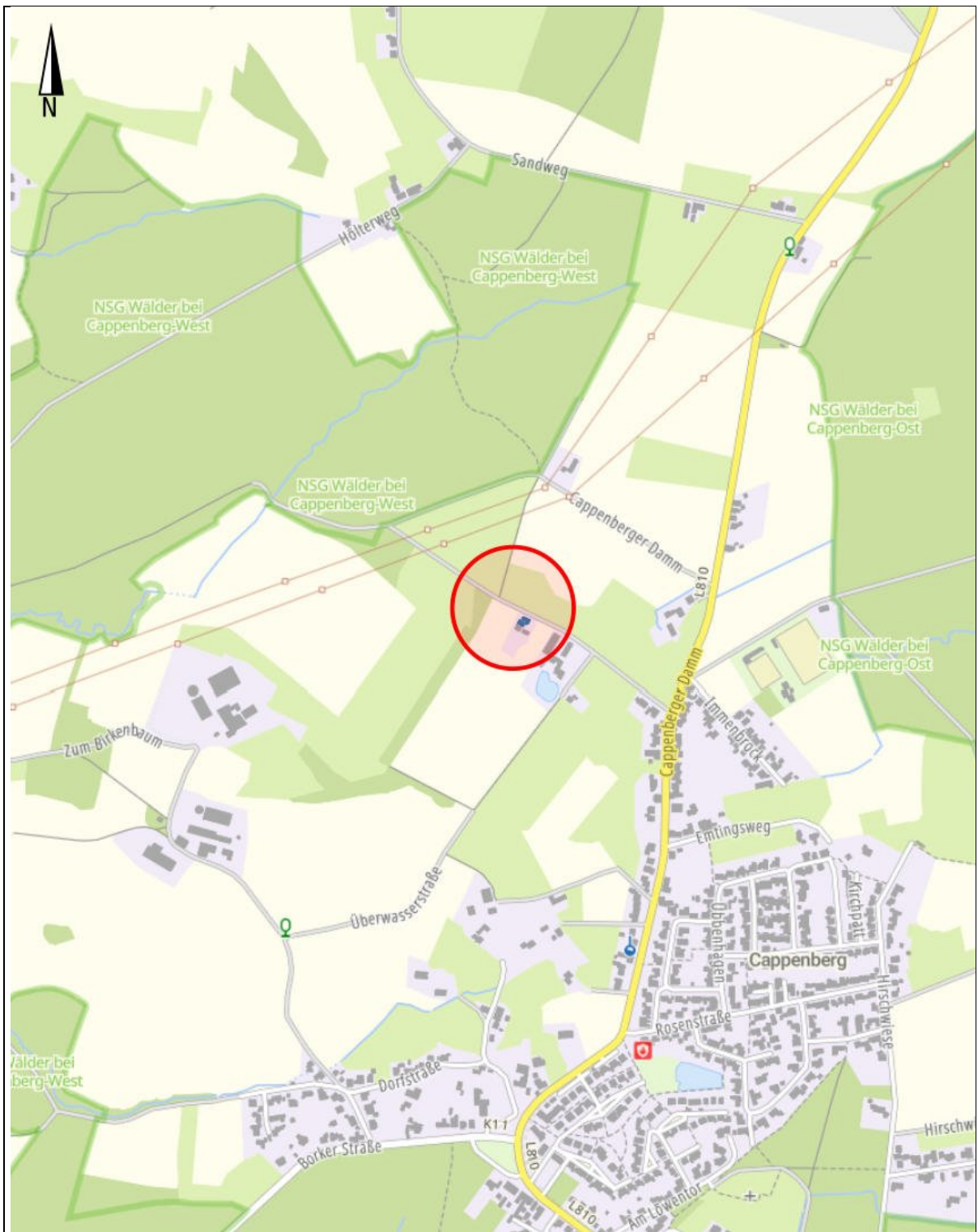
830.000 €

13. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

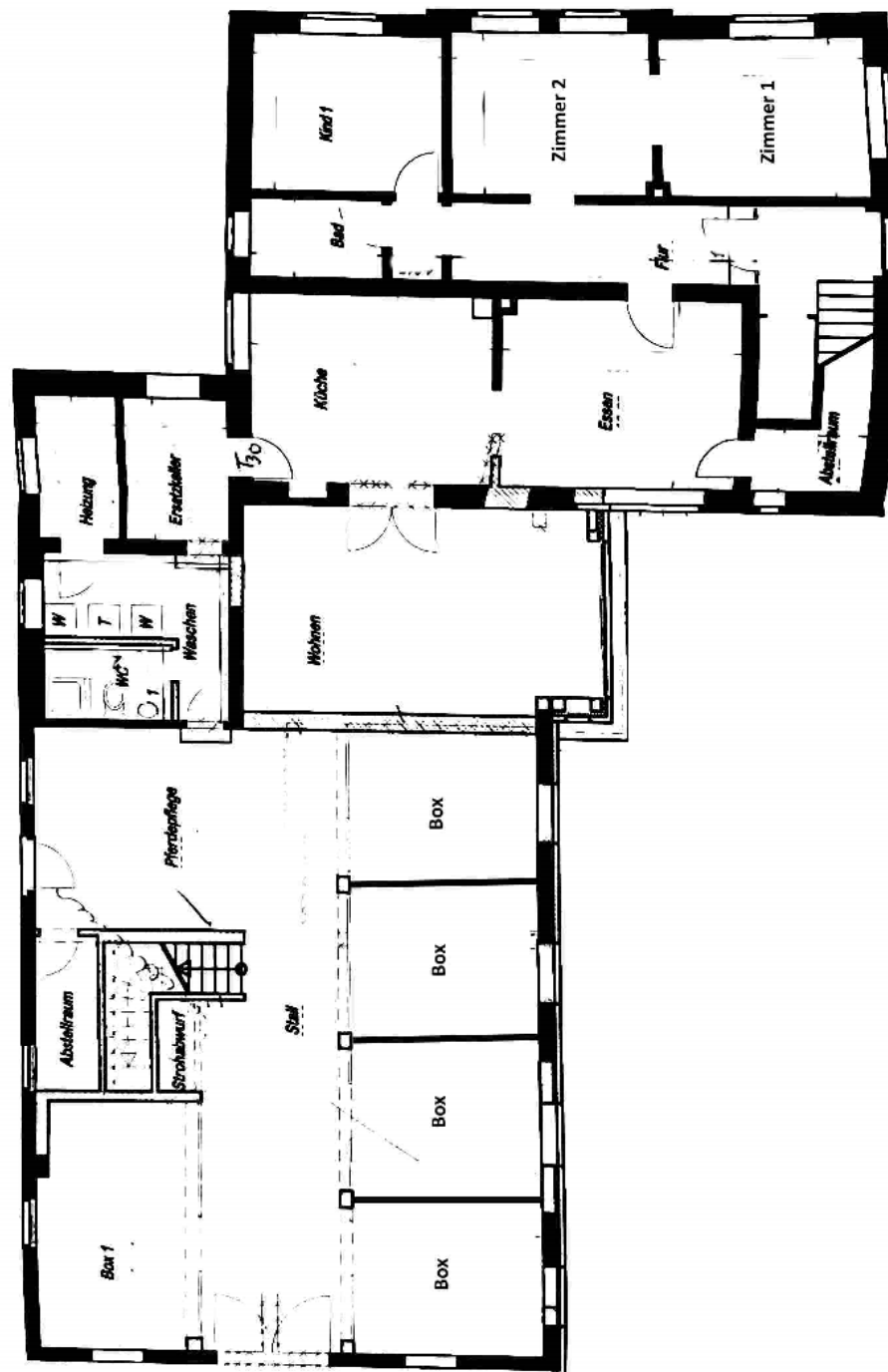


© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	Immenbrock, Überwasserstr. 19
Ort:	59379 Selm

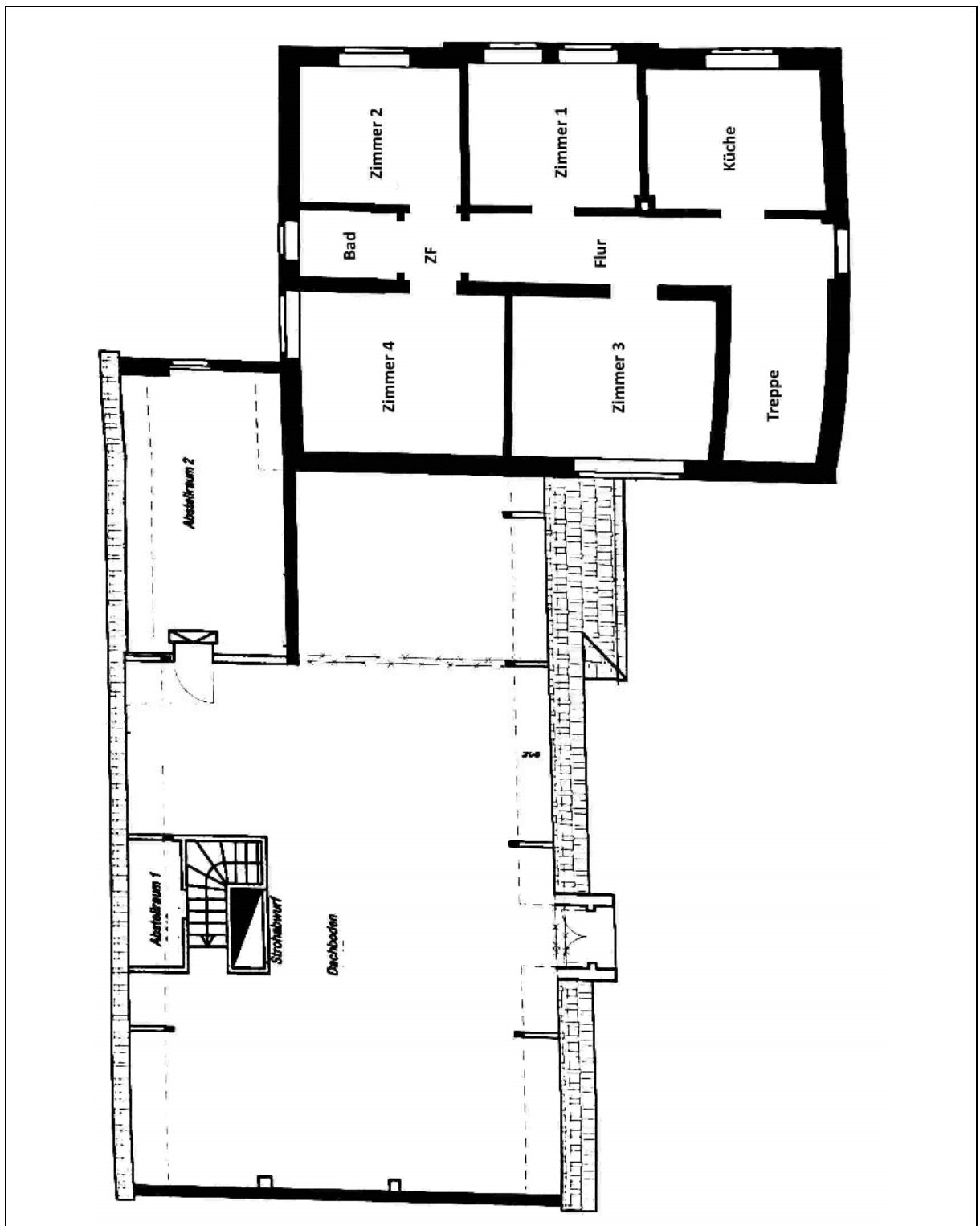
Anlage 15 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Selm entnommen. Sie stimmen im Wesentlichen mit der tatsächlichen Grundrissituation der zugänglichen Gebäudebereiche überein bzw. wurden entsprechend angepasst.

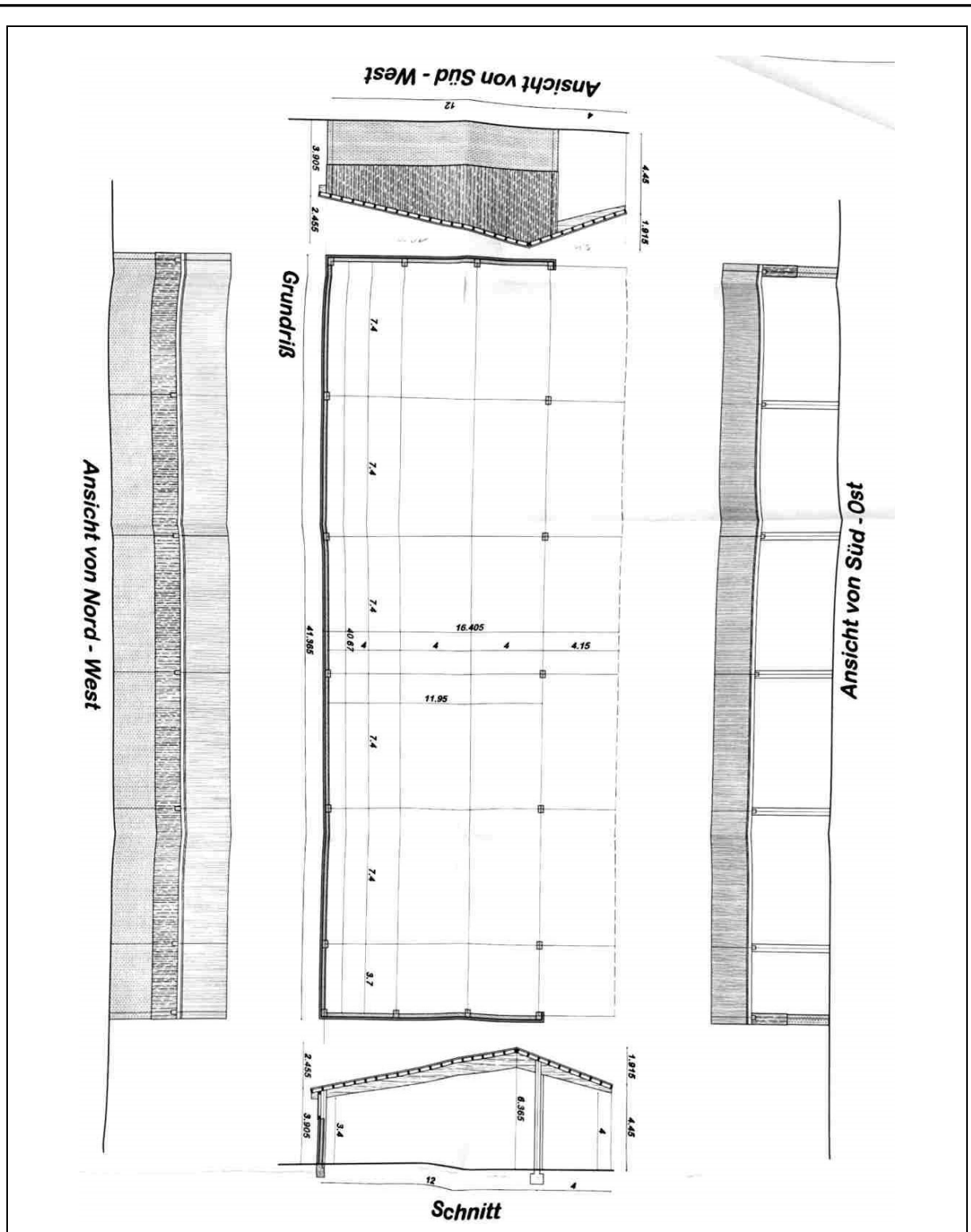


Grundriss

Objekt:	LP1 und LP2
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	LP1 und LP2
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriß	
Objekt:	LP4 Halle
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne