



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. **1223-954-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom
05.09.2024

zum Bewertungssichttag
25.04.2024

für das mit einem

Wohnhaus, einer Halle und Nebengebäuden
bebaute Grundstück und Freiflächen

Griesenholz, Immenbrock, Überwasserstr. 13
59379 Selm

Gemarkung Bork, Flur 41, Flurstück 30, 31, Flur 43, Flst. 6 u. 34 und
Flur 42, Flst. 16, 55 u. 56

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 022/23



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	15
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	21
3.5	Gebäudeausführung Garage LP2	24
3.6	Gebäudeausführung Lager LP3.....	25
3.7	Gebäudeausführung offene Fahrzeughalle LP4	26
3.9	Außenanlagen	27
3.10	Modernisierung / Instandhaltung	27
3.11	Baumängel / Bauschäden.....	28
4.	Gesamteindruck.....	30
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	31
6.	Bodenwertermittlung.....	32
6.1	Eingangsbetrachtung.....	32
6.2	Bodenwert.....	34

7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
7.1	Baulasten	36
7.1.1	Allgemeine Hinweise	36
7.1.2	Baulastenblatt Nr. 2193	37
7.2	Lasten und Beschränkungen	38
7.1.3	Abt. II/7 (Leitungsrecht)	38
7.1.4	Abt. II/9 (Leitungsrecht)	40
7.1.5	Abt. II/11 (Leitungsrecht)	42
7.1.6	Abt. II/16 (Rückauflassungsvormerkung)	43
7.1.7	Abt. II/18 (Gehölzanpflanzungsrecht)	44
8.	Ertragswertermittlung	46
8.1	Allgemeine Hinweise	46
8.2	Liegenschaftszinssatz	47
8.3	Tatsächliche Erträge	47
8.4	Gebäudedaten	49
8.5	Vorläufiger Ertragswert	50
8.6	Ertragswert	52
9.	Vergleichswertermittlung	53
9.1	Allgemeine Hinweise	53
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	54
9.3	Vergleichspreise	55
9.4	Vorläufige Vergleichswerte	56
9.5	Vergleichswert	56
10.	Verkehrswertermittlung	59
10.1	Wertansätze	59
10.2	Wertableitung	59
10.3	Verkehrswert nach BauGB, belastet	60
10.4	Verkehrswert nach ZVG, unbelastet	61
10.5	Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulasten, ohne Abt. II	62
11.	Schlusswort	62
12.	Einzelwerte	63
13.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	64

Anlagen 65

Anlage 1	Übersichtsplan	66
Anlage 2	Grundbuchauszug ^{*)}	67
Anlage 3	Enteignungsbeschluss vom 30.01.1954 ^{*)}	77
Anlage 4	Eintragungsbewilligung vom 19.04.1973 ^{*)}	80
Anlage 5	Enteignungsbeschluss vom 25.01.1978 ^{*)}	81
Anlage 6	Eintragungsbewilligung vom 15.04.2008 ^{*)}	84
Anlage 7	Eintragungsbewilligung vom 26.03.2019 ^{*)}	93
Anlage 8	Liegenschaftsbuchauszug	95
Anlage 9	Baulastenauskunft	100
Anlage 10	Erschließungsbeitragsauskunft	104
Anlage 11	Altlastenauskunft	105
Anlage 12	Bergbauauskunft	107
Anlage 13	Fördermittelauskunft	109
Anlage 14	Bodenrichtwerte	110
Anlage 15	Nebenrechnungen Gebäudestandard	113
Anlage 16	Wohn-/Nutzfläche	115
Anlage 17	Vergleichskaufpreise	118
Anlage 18	Grundrisse	120
Anlage 19	Fotos	126

^{*)} 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

1. Ortsbesichtigung: 12.03.2024, ca. 11:00 bis ca. 13:30 Uhr

2. Ortsbesichtigung: 25.04.2024, ca. 09:00 bis ca. 10:30 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag:**

25.04.2024

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 25.04.2024

(§ 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: eingeschossiges Wohnhaus LP1, Garage LP2, Lagergebäude LP3 und offener Fahrzeughalle LP4

Baujahr LP1: um 1970

Baujahr LP2: um 1970

Baujahr LP3: um 1970

Baujahr LP4: um 2002

Wohneinheiten: 3 WE

Gewerbeeinheiten: 1 GE

Garagenstellplätze: 2 GA

Wohn-Nutzflächen

WF LP1: ca. 333 m² (gemäß Aufmaß)

NF LP1: ca. 37 m² (gemäß Aufmaß)

NF LP2: ca. 10 m² (gemäß Aktenauswertung)

NF LP3: ca. 116 m² (gemäß Aktenauswertung)

NF LP4: ca. 332 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



© Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Unna

1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 11.12.2023)

Hier nur Angaben der zu bewertenden Flurstücke angeben.

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Bork, Blatt: 120

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
13	Bork	41	30	Waldfläche, Griesenholz	4.756
14	"	"	31	Grünland, Griesenholz	807
16	"	43	6	Grünland, Immenbrock	3.250
20	"	"	34	Gründland, Immenbrock	4.005
36	"	42	16	Erholungsfläche, Überwasserstraße 13	406
37	"	"	55	Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Erholungsfläche, Überwasserstraße 13	7.986
38	"	"	56	Erholungsfläche, Überwasserstraße 13	183
Gesamtgröße					21.393

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	2	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
----------	---	--

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	bezogen auf lfd. Nr. des BV	
7	13	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Leitungsrecht), eingetragen am 10.11.1955
9	13, 14	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Leitungsrecht), eingetragen am 18.05.1973
11	13	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Leitungsrecht), eingetragen am 19.02.1979

16	13,14,16,20 ,36,37,38	Rückkauflassungsvormerkung, eingetragen am 06.06.2008
18	16	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Gehölzanpflanzungsrecht nebst Betretungsrecht und Einwirkungsbeschränkung) für den Kreis Unna, Unna. Einge­tragen am 19.08.2019
19	13,14,16,20 ,36,37,38	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 022/23), eingetragen am 09.10.2023
20	13	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 012/23), eingetragen am 09.10.2023
21	14	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 013/23), eingetragen am 09.10.2023
22	16	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 014/23), eingetragen am 09.10.2023
23	20	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 015/23), eingetragen am 09.10.2023
24	36	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 016/23), eingetragen am 09.10.2023
25	37	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 017/23), eingetragen am 09.10.2023
26	38	Zwangsverwaltungsvermerk (23 L 018/23), eingetragen am 09.10.2023

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 21.12.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 21.12.2023
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2023
4. Enteignungsbeschluss vom 30.01.1954
5. Eintragungsbewilligung vom 19.04.1973
6. Enteignungsbeschluss vom 25.01.1978
7. Eintragungsbewilligung vom 15.04.2008
8. Eintragungsbewilligung vom 26.03.2019
9. Baulastenauskunft vom 02.01.2024
10. Erschließungsbeitragsauskunft vom 21.12.2023
11. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 20.12.2023
12. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 05.01.2024
13. Planungsrechtliche Auskunft vom 19.01.2024
14. Fördermittelauskunft der Stadt Selm vom 03.01.2024
15. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
16. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
17. Recherchen in den Bauakten der Stadt Selm
18. Eigentümerunterlagen
19. 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

Dachbodenausbau

Zum Stichtag lagen keine Genehmigungsunterlagen zu dem wohnlichen Dachbodenausbau des Anbaus des Wohnhauses LP1 vor. Nachfolgend wird daher der rechtlich genehmigte Zustand, also ohne Dachbodenausbau als Grundlage angesetzt. Die Berücksichtigung des gegenüber einem Dachboden wertsteigernd anzusehende Ausbauzustand erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zutritt

Zum Stichtag war der Zugang eines weiten Teiles der Freiflächen aufgrund des Aufwuchses nicht möglich. Für die nicht zugänglichen 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 zumeist in etwa eben.

Die **Ausrichtung** der mit den Gebäuden bebauten Flurstücke 55, 16 und 56 erfolgt in Südwestrichtung.

Das **Grünflächengrundstück (Flst. 30)** ist etwa 48 m breit und bis zu rd. 140 m tief. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Das **Grünflächengrundstück (Flst. 31)** ist etwa 28 m breit und i.M. etwa 31 m tief. Der Zuschnitt ist etwa trapezförmig.

Das **Grünflächengrundstück (Flst. 6)** ist etwa 40 m breit und zwischen 54 und 88 m tief. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Das **Weideflächengrundstück (Flst. 34)** ist etwa 88 m breit und ca. 68 m tief. Der Zuschnitt ist etwa regelmäßig.

Das **Gartengrundstück (Flst. 16)** ist etwa 7,50 m breit und i.M. ca. 51 m tief. Der Zuschnitt ist trapezförmig.

Das **Wohnhausgrundstück (Flst. 55)** ist zwischen 53 und 69 m breit und etwa 128 m tief. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Das **Gartengrundstück (Flst. 56)** ist etwa 10 m breit und ca. 36 m tief. Der Zuschnitt ist dreiecksförmig.

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 alle als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Die Flurstücke 30, 31, 6 und 34 liegen unmittelbar an der Erschließungsanlage Überwasserstraße und aufgrund ihrer Zuschnitte und Größen können sie daher grundsätzlich als unabhängig marktfähig betrachtet werden.

Die **Flurstücke 55, 16 und 56 bilden eine wirtschaftliche Einheit**. Sie ergeben zusammen das mit den Gebäuden bebaute Grundstück und sind entsprechend Gärtnerisch angelegt. Die Flurstücke 16 und 56 sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts für eine eigenständige Nutzung als ungeeignet zu betrachten.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Selm sind für die zu bewertenden Flurstücke 30, 31, 6 und 34 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Für die Flurstücke 16, 55, 56 besteht die Vereinigungsbaulast Nr. 2193 (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Selm bescheinigt auf Anfrage (vollständiger Text vgl. Anlage):

„ dass die Grundstücke der Flur 41 nicht an einer öffentlichen Straße liegen, die Grundstücke der Flur 42 und 43 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, Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind, Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm zurzeit nicht zu entrichten sind.“

2.6 Altlasten / Bergbau

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

„...die von Ihnen angefragten Flurstücke 16 und 56 der Flur 42 und die Flurstücke 6 und 34 der Flur 43 sind zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Das Flurstück 55 der Flur 42 ist teilweise im Altlastenkataster des Kreises Unna mit der Nummer 240.230 eingetragen. Siehe beigefügte Karte. Bei der Fläche 240.320 handelt es sich um eine Datenpoolfläche.

Die Flurstücke 30 und 32 der Flur 41 sind teilweise fast ganz und teilweise großflächig im Altlastenkataster der des Kreises Unna mit der Nummer 09/249 erfasst. Siehe beigefügte Karte. Es handelt sich bei dieser Altlastverdachtsfläche (09/249) um die Verfüllung einer Hohlform.

Auf den historischen Karten des Jahres 1894 ist ein Teich identifiziert worden, ab dem Jahr 1944 ist dieser offensichtlich teilweise verfüllt worden, da dieser nicht mehr luftbildsichtbar ist. Lt. Luftbilddauswertung aus dem Jahr 1990 wurde jedoch eine Teilverfüllung der Hohlform festgestellt. Zu diesem Widerspruch liegen mir keine weiteren Informationen vor. Die genaue Lage und Ausdehnung ist unsicher, da die Hohlform nicht mehr luftbildsicher ist.

Über die Art, Menge und Chemische Beschaffenheit der angeschütteten Materialien liegen mir keine Angaben vor. Für den Bereich der Altablagerung 09/249 besteht Altlastenverdacht."

Gemäß der Altlastenauskunft beiliegenden Lageplan, erstreckt sich die Datenpoolflächen 240.320 auf den Hallenbereich und einen Teil der Hoffläche des Flurstückes 55. Hier wurde von dem Eigentümer in der Vergangenheit ein Bauunternehmen betrieben. In den Bauakten der Stadt Selm sind keine Hinweise enthalten, die im Zusammenhang mit den auf dem Bewertungsgrundstück erfolgten Baumaßnahmen, auf das Antreffen von Bodenverunreinigungen deuten. Die betroffene Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Einschränkungen auf die zum Stichtag genehmigte Grundstücksnutzung sind nicht abzuleiten.

Die Altlastenverdachtsfläche 09/249 erstreckt sich laut Lageplan der Altlastenauskunft auf den nordwestlichen Bereich des Flst. 30 und etwa vollständig die Fläche des Flst. 31. Sie befindet sich im Schutzstreifenbereich der über die Flurstücke spannenden Hochspannungsleitungen. Auch auf langer Sicht ist somit von keiner anderen Nutzung, als der Nutzung zum Stichtag als Grünfläche und Forstfläche auszugehen.

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):

„die oben angegebene Grundstücke liegen über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hermann I“ und „Aachen II“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „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 der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgangeenen 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

Auf Anfrage teilte im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft die Stadt Selm mit, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Gebäude als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist und es sich auch nicht in der unmittelbaren Umgebung 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 eingeschossig in Massivbauweis mit ausgebautem Dachgeschoss hergestellt und teilunterkellert. Das Objekt wurde zum Stichtag teils vom Eigentümer eigengenutzt und stand zum Teil im Leerstand.

Der **Garage LP2** ist eingeschossig in Massivbauweise mit Flachdach hergestellt. Das Objekt stand zum Stichtag im Leerstand.

Die **Lagergebäude 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 erfolgte mit Bauschein vom 27.02.1970 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE mit Büroanbau und Doppelgarage“. Die Gebrauchsabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 20.08.1971 bescheinigt.

Mit Baugenehmigung vom 12.09.1991 erfolgte die Errichtung eines Taubenhauses auf dem Bewertungsgrundstück.

Mit Baugenehmigung vom 04.06.1998 erfolgte die Errichtung eines Nebengebäudes mit vier Carports (für Pkw). Die Fertigstellungsbescheinigung wurde hierfür am 22.02.1999 ausgestellt. Zum Stichtag befand sich nur ein Carport mit 2 Stellplätzen auf dem Bewertungsgrundstückstück.

Die Errichtung von zwei offenen Unterstellhallen erfolgte mit Baugenehmigung vom 11.03.2002. Eine der genehmigten Hallen befindet sich auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Bork, Flur 42, Flst 44. Die Fertigstellung der Hallen wurde mit Schreiben vom 23.06.2003 bescheinigt.

In den Jahren 2006 und 2011 wurden Baugenehmigungen für die Umnutzung der Garage in Büro genehmigt. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis zum Stichtag nicht erfolgt.

3.4 Gebäudeausführung Wohnhaus LP1

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

Raumanordnung

Kellergeschoss (KG):	3 Kellerräume, Hobbykeller, Waschküche, Heizungskeller, Öltankraum, Dushraum und Kellerflure
Erdgeschoss (EG):	WE EG: Wohnzimmer, Herrenzimmer, Kaminraum, Esszimmer, Küche, Diele, Flur, Bad-WC (ausschließlich über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich) und Terrasse Büro im Anbau: 1 Büroraum, Garderobe, Flur und WC-Raum Gemeinschaftsräume: Hausdurchgang und 2 Treppenhäuser
Dachgeschoss (DG):	WE1 DG links: Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Flur WE2 DG Mitte: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad-WC, Flur, Abstellraum unter Dachdrehpel und Balkon Dachbodenausbau Anbau: 3 wohnliche Zimmer (ein Raum gefangen), Duschbad und Flur Gemeinschaftsräume: 2 Treppenräume

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerkswände
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Klinkerfassade, tlw. Fachwerkfassade
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Solenhofener Belag und Stahlgeländer, Treppe zum ausgebauten Dachboden Wendeltreppe in Stahl-Holz-Konstruktion

Eingangssituation: nicht barrierefrei (Eingangsstufe)

Ausbau:

Bodenbeläge: zumeist Laminatbeläge, teils PVC-, Textil- oder Fliesenbeläge in Wohnräumen, im EG-Wohnzimmer Solenhofener Belag, Fliesenbeläge in Sanitärräumen, Solenhofener Belag im Treppenflur, Fliesen- und Estrichbeläge im KG

Wandbekleidung: gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in Küchen, Sanitärräume teils raumhoch gefliest und teils teilgefliest

Deckenbehandlung: zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, teils mit Paneelen und teils mit Holzkassetten bekleidet

Fenster: teils Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung mit Rollläden, einfachverglaste Fenster im Bürobereich sowie in der EG-Wohnung, in der EG-Wohnung mit Bleiverglasung, Holzeinfachfenster mit Bleiverglasung im Treppenflur, Stahl- und Holzeinfachfenster sowie Metallgitterfenster im KG

Außentüren: Eingangstür: Kunststofftür mit Isolierverglasung

Innentüren: zumeist glatte Holztüren, teils in Stahlzargen, teils mit Glasausschnitten, vereinzelt alte Landhaustüren, Holz- und FH-Türen im KG

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Fa. Viessmann, Bj. 1980

Beheizung: im EG Rippenheizkörper, im DG Flachheizkörper, zumeist Thermostatventile, im EG-Bad ein Heizkörper als Handtuchtrockner, Kellerräume teils beheizbar

Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: zumeist durchschnittliche Elektroinstallationen, Kipp Sicherungen und FI-Schutzschalter

Sanitärinstallation: Bad in EG-Wohnung: offener Duschbereich, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken
WC-Raum in EG-Wohnung: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

WC-Raum im EG-Büro: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Bad im DG links: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Bad im DG Mitte: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Duschbad im ausgebauten Dachboden: Flachtasse mit Abtrennung aus Glasbausteinen, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet.

Besondere Bauteile: Kragbalkon

Besondere
Einrichtungen: Massivkamin Natursteinablage, Verklinkerung und Kupferesse in EG-Wohnung (Kamin außer Betrieb gesetzt)

3.5 Gebäudeausführung Garage LP2

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

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG): 2 Garagenstellplätze, 2 Abstellräume

Rohbau:

Wände: Mauerwerk

Fassade: Ziegelsteinfassade

Dachkonstruktion: Flachdach in Stahlbetonbauweise

Dacheindeckung: Flachdachabdichtung

Ausbau:

Bodenbeläge: Estrich

Wandbekleidung: Mauerwerk

Deckenbehandlung: Deckenunterseiten mit Heraklitplatten verkleidet

Fenster: Glasbausteine

Tor: keine

Installationen: Strom und Heizungsrohre

3.6 Gebäudeausführung Lager LP3

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

Raumanordnung

Erdgeschoss (EG): überdachter Lagerplatz und 3 Lagerräume

Rohbau:

Wände: Mauerwerk

Fassade: Ziegelsteinfassade

Dachkonstruktion: Flachdach in Stahlbetonbauweise

Dacheindeckung: Flachdachabdichtung

Ausbau:

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidung: Sichtmauerwerk

Deckenbehandlung: Deckenunterseiten mit Heraklitplatten verkleidet

Fenster: Glasbausteine, teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Tor: keine

Türen: Stahltüren, teils Kunststofftüren mit Isolierverglasung

Installationen: Stark- und Brauchstrom

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

3.9 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Zufahrts- und Außenbefestigungen (Betonsteinpflaster)
- Hofbefestigung im Hallenbereich (teils Betonfläche, teils Asphaltfläche)
- Verzinktes Stahlgitter-Schwebetor zur Hoffläche
- Ehemalige Foliere als Anbau an das Lage LP3 (Massivbauweise mit Satteldach)
- mehrere alte Folieren und Holzlauben
- Provisorischer Unterstand (Holzdach auf Schalstützen)
- Carport (Fachwerkkonstruktion mit Satteldach)

Aufgrund der Ausführung und des Zustands nehmen die Folieren, Holzlauben und der provisorische Unterstand keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert.

3.10 Modernisierung / Instandhaltung

Wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- neuere Fenster in Schlaf-, Arbeits- und Musikzimmer in WE EG links

3.11 Baumängel / Bauschäden

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

Wohnhaus LP1

- Betonschäden an Balkonplatte
- Kellerwandfeuchtigkeit und Schimmelbildung
- Heizungsanlage erneuerungsbedürftig
- Holzeinfachfenster überaltert und erneuerungsbedürftig
- Unterspannbahnen in nicht ausgebauten Dachbodenbereichen erneuerungsbedürftig
- Alter Wasserfleck im EG-Wohnzimmer
- Teils Schimmelbildung in Sanitärräumen und Küche DG Mitte
- Teils defekte Rolllädenbänder
- Teils Putzrisse und Putzschäden
- Heizungsventile teils defekt
- Treppe in Diele der EG-Wohnung ohne Geländer
- Teils Schäden an Laminatbelägen
- Teils Fliesenschäden
- Wasserschaden im Bad der Wohnung DG Mitte
- insgesamt allgemeiner Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf

Garage LP2

- Einbaubedarf von Garagentoren
- allgemeiner Instandhaltungsbedarf

Lager LP3

- Teils Gefügerisse an Wänden
- Betonschäden an Decke
- allgemeiner Instandhaltungsbedarf

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 als bedingt zeitgemäß zu betrachten.

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

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als einfach bis durchschnittlich zu betrachten. Der **Zustand** in weiten Teilen als überaltert und instandhaltungsbedürftig 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. So auch im vorliegenden Fall. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Immobilienrichtwerte als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

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 maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit gewerblichen Nebengebäuden, das u. a. primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite zu betrachten wäre und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden kann. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, aus dem **Ertragswertverfahren**.

In vorliegenden Fall ist somit das Ertragswertverfahren 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**.

Forstwirtschaftliche Fläche, ohne Aufwuchs

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **0,90 €/m²**.

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

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

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

**Erschließungs-
beitragssituation:**

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. Der Bodenwert für Grünflächen oder für Unland/Wasserflächen ist entsprechend Literaturangaben mit einem Prozentsatz des anzuwendenden Bodenrichtwertes anzusetzen.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Wohnhausbereichs entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	30	4.756 m ²
	Flst.	31	807 m ²
	Flst.	6	3.250 m ²
	Flst.	34	4.005 m ²
	Flst.	16	406 m ²
	Flst.	55	7.986 m ²
	Flst.	56	183 m ²

Gesamtgröße 21.393 m²

davon

- Forstwirtschaftsfläche, Flst. 30	4.756 m ²
- Forstwirtschaftsfläche, Flst. 31	807 m ²
- Unland, Flst. 6	3.250 m ²
- Landwirtschaftsfläche, Flst. 34	4.005 m ²
- Gartenfläche, Flst. 16	406 m ²
- Außenbereichsfläche Wohnen, Flst. 55	1.000 m ²
- Außenbereichsfläche Halle, Flst. 55	1.000 m ²
- Gartenfläche, Flst. 55	5.986 m ²
- Gartenfläche, Flst. 56	183 m ²

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	21.393 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt		0,0% = rd.	0 €
			0 €

Vorläufiger Bodenwert somit rd.

Bodenwert Forstwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes			
hier	4.756 m ² zu	0,90 €/m ² rd.	4.280 €
Bodenwert Forstwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes			
hier	807 m ² zu	0,90 €/m ² rd.	726 €
Bodenwert Unland zu, 17% des Bodenrichtwertes			
hier	3.250 m ² zu	1,40 €/m ² rd.	4.550 €
Bodenwert Landwirtschaftsflächen zu, 100% des Bodenrichtwertes			
hier	4.005 m ² zu	8,50 €/m ² rd.	34.043 €
Bodenwert Gartenfläche zu, 10% des Bodenrichtwertes			
hier	406 m ² zu	9,50 €/m ² rd.	3.857 €
Bodenwert Baulandfläche im Außenbereich zu, 100% des Bodenrichtwertes			
hier	1.000 m ² zu	95,00 €/m ² rd.	95.000 €
Bodenwert Baulandfläche im Außenbereich zu, 100% des Bodenrichtwertes			
hier	1.000 m ² zu	95,00 €/m ² rd.	95.000 €
Bodenwert Gartenfläche zu, 10% des Bodenrichtwertes			
hier	5.986 m ² zu	9,50 €/m ² rd.	56.867 €
Bodenwert Gartenfläche zu, 10% des Bodenrichtwertes			
hier	183 m ² zu	9,50 €/m ² rd.	1.739 €
Summe			296.062 €
Bodenwert somit gerundet			296.062 €

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. 16, 55 und 56, 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 sowie 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 (Leitungsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 7 findet sich, bezogen auf das Flurstück 30 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Westnetz GmbH, Dortmund dahingehend, dass sie nach Maßgabe des im Enteignungsverfahrens festgestellten Planes berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 50 m Breite eine Hochspannungsleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen. Auf dem 50 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Hochspannungsleitung gefährden. Unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss vom 30.01.1954, eingetragen am 10.11.1955 und umgeschrieben am 07.09.1970.“

Der Beschluss vom 30.01.1954 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Die in Spalte 2 der angeschlossenen Nachweisung aufgeführten Grundstücke werden in der Weise belastet, dass die...berechtigt ist, nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Planes in einem Grundstücksstreifen von 50 m Breite eine Hochspannungsleitung zu verlegen, die Grundstücke zum Zwecke des Baues des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen für alle hierbei angerichteten Schäden. Im Übrigen bleiben die Rechte der Grundstückseigentümer auf Benutzung unberührt...

Auf dem 50 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Hochspannungsleitung gefährden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Leitungsgefährdende Stoffe dürften unter der Leitung nicht angehäuft werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden dadurch bestimmt, dass man die Mastmittelpunkte gradlinig miteinander verbindet und alsdann zu dieser gedachten Linie rechts und links im Abstand von je 25 m gleichlaufende Linien zieht.“

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** (§ 1090 BGB) zuzurechnen.

Das Leitungsrecht stellt spürbare Beeinträchtigung des Grundstücks dar, da neben den baulichen Anlagen auch mögliche Nutzbäume in ihrer Wachstumshöhe beschränkt sind.

Der Schutzstreifenbereich überdeckt etwa 2.124 m² des belasteten Flurstücks 30 (Fläche grafisch ermittelt).

Vom Leitungsrecht betroffene Fläche

rund 2.124 m²

Bodenwert beträgt etwa 100 % des Forstwertes

somit 100 % von 0,90 €/m² rund 0,90 €/m²

Der Wertabschlag ergibt sich somit zu maximal

2.124 m² x 0,90 €/m² = 1.912 €

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung aus der Nutzung des Leitungsrechtes auf das zu bewertende Grundstück ist im vorliegenden Fall mit einer spürbaren Beeinträchtigung zu rechnen.

Der Werteinfluss durch das Leitungsrecht wird somit zu 30 % des maximalen Werteinflusses veranschlagt.

30 % von 1.912 € sind 573 €

Der Wertabschlag beträgt somit insgesamt

rund **-600 €**

in Worten: **minus sechshundert Euro**

7.1.4 Abt. II/9 (Leitungsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 9 findet sich, bezogen auf die Flurstücke 30 und 31 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Die Amprion GmbH, Dortmund ist berechtigt, auf den Grundstücken in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen), der 70,0 m breit ist, Höchstspannungsleitungen auf einem Gestänge zu führen, die dafür erforderlichen Masten nebst dem nach den geltenden VDE-Vorschriften vorgeschriebenen Zubehör aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen. Im Schutzstreifen dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 10,0 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau errichtet werden...

Eingetragen am 18.05.1973."

Die Bewilligung vom 19.04.1973 entspricht dem vorstehenden Eintragungstext (vgl. Anlage).

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** (§ 1090 BGB) zuzurechnen.

Das Leitungsrecht stellt spürbare Beeinträchtigung des Grundstücks dar, da neben den baulichen Anlagen auch mögliche Nutzbäume in ihrer Wachstumshöhe beschränkt sind.

Der Schutzstreifenbereich überdeckt etwa 1.350 m² des belasteten Flurstücks 30 (Fläche grafisch ermittelt) sowie das Flurstück 31 vollständig.

Vom Leitungsrecht betroffene Fläche

rund 2.157 m²

Bodenwert beträgt etwa 100 % des Forstwertes

somit 100 % von 0,90 €/m² rund 0,90 €/m²

Der Wertabschlag ergibt sich somit zu maximal

2.157 m² x 0,90 €/m² = 1.941 €

Zur Beurteilung des Beeinträchtigung aus der Nutzung des Leitungsrechtes auf das zu bewertende Grundstück ist im vorliegenden Fall mit einer spürbaren Beeinträchtigung zu rechnen.

Der Werteinfluss durch das Leitungsrecht wird somit zu 30 % des maximalen Werteinflusses veranschlagt.

30 % von 1.941 € sind 582 €

Der Wertabschlag beträgt somit insgesamt

rund **-600 €**

in Worten: **minus sechshundert Euro**

7.1.5 Abt. II/11 (Leitungsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 11 findet sich, bezogen auf das Flurstück 30 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Open Grid Europe GmbH, Essen des Inhalts, dass diese berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 15 m Breite (Schutzstreifen) eine Ferngasdoppelleitung mit Kabel (Anlage) unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen. Eingetragen aufgrund des Ersuchens des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 23.01.1979 sowie unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss vom 25.01.1978 am 19.02.1979.“

Der Beschluss vom 25.01.1978 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„II.

2. Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommen Grundstücke dürfen auf die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Grenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitungen. Die Mittellinie zwischen den in einem Abstand von 5 m verlegten Ferngasleitungen ist die Mittellinie des 15 m breiten Schutzstreifens.“

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** (§ 1090 BGB) zuzurechnen.

Das Leitungsrecht stellt eine geringe Beeinträchtigung des Grundstücks dar.

Trotz intensiver Recherche in der Grundakte, konnte kein Leitungsplan, aus dem die genaue Lage der Gasleitung hervorgeht, aufgefunden werden.

Der Werteinfluss der Eintragung wird daher pauschal geschätzt zu einem

Betrag von **-500 €**

in Worten: **minus fünfhundert Euro.**

7.1.6 Abt. II/16 (Rückauflassungsvormerkung)

In Abteilung II, lfd. Nr. 16 findet sich folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Rückauflassungsvormerkung für... Bezug: Bewilligung vom 15.04.2008 (UR-Nr. 275/2008, Notar Dr. Heinrich Brückmann, Werne). Eingetragen am 06.06.2008.“

Die Eintragungsbewilligung vom 15.04.2008 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„§ 11

Der Übertragsgeber ist berechtigt, die Rückübertragung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen, wenn

- a) der Übertragsnehmer oder seine Erben gegen das im vorstehenden § 10 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.**

7.1.7 Abt. II/18 (Gehölzanpflanzungsrecht)

In Abteilung II, lfd. Nr. 18 findet sich, bezogen auf das Flurstück 6 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kleingewässer- und Gehölzanpflanzungsrecht nebst Betretungsrecht und Einwirkungsbeschränkung) für den Kreis Unna, Unna. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Bezug: Bewilligung vom 26.03.2019 (UR-Nr. 171/2019, Notar Markus Appel, Selm). Eingetragen am 19.08.2019.“

Die Eintragungsbewilligung vom 26.03.2019 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Der Kreis Unna ist berechtigt, auf der im anliegenden Katasterauszug gelb dargestellten Grundstücksfläche, mit einer Gesamtfläche von 3.120,00 m², ein Kleingewässer anzulegen und die Anpflanzung von Gehölzen durchzuführen, 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 Maßnahmen 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, ein Kleingewässer anzulegen und Anpflanzungen von Gehölzen vorzunehmen. Die belastete Fläche ist steht dem Grundstückseigentümer somit auf lange Sicht nicht zur Nutzung zur Verfügung. Auch eine wirtschaftliche Nutzung der belasteten Fläche, zeitgleich und parallel zur Nutzung durch den Berechtigten, ist 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 3.120,00 m²

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

95 % von 4.550 € sind 4.323 €

Der Wertabschlag wird somit festgestellt mit einem

Betrag von rd. -4.300 €

in Worten: minus viertausenddreihundert Euro

8. Ertragswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **durchschnittliche Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für Dreifamilienhäuser angegeben mit 1,50 % bei einer Standartabweichung von $\pm 2,80$ %, für Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblichen Anteils bis 20 % vom Rohertrag) mit 2,70 % bei einer Standartabweichung von $\pm 2,50$ % und für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) angegeben mit 3,4 % bei einer Standartabweichung von $\pm 1,81$ %.

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Gebäude im Innenbereich. Für Objekte im Außenbereich liegen keine Liegenschaftszinssätze vor.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien wie folgt beeinflusst:

Aufgrund der Außenbereichslage sowie dem Gewerbeanteil weicht das Bewertungsobjekt wertmindernd von den durchschnittlichen Eigenschaften eines Dreifamilienhauses ab. Die Wertminderung spiegelt sich hierbei durch einen erhöhten Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wider.

Im vorliegenden Fall ist daher eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes mit einem Betrag von plus 1,50 % als marktgerecht zu betrachten.

Der zur Plausibilisierung der Ergebnisse hilfreiche **durchschnittliche Rohertragsfaktoren** wird vom Gutachterausschuss nicht angegeben. Zur Plausibilisierung können hier die Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse herangezogen werden. Die durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser vom Kreis Coesfeld mit dem 23,3-fachen (Std. $\pm 6,6$) und für Mehrfamilienhäuser mit dem 21,9-fachen (Std. $\pm 7,3$ %) angegeben.

8.3 Tatsächliche Erträge

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag vollständig in familiären Eigenutz. Tatsächliche Erträge sind somit nicht bekannt.

Entsprechend den Angaben im Grundstücksmarktbericht, wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze Mieten entsprechend dem Mietspiegel herangezogen.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Selm 2024 beträgt die durchschnittliche Miete eines Objektes der Baualtersklasse 1965 bis 1977 entsprechend den Mietspiegelaangaben an das Objekt angepasst durchschnittlich ca. 5,50 €/m².

Gemäß Gewerbemietpiegel der IHK zu Dortmund 2023 betragen die durchschnittlichen Angebotsmieten für Selm Zentrum von Büros und Praxen zwischen 6,00 bis 7,50 €/m². Für außerhalb der Kerngebiete von Selm werden keine Angaben gemacht.

Im Gewerbemietpiegel wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. Angaben um Angebotsmieten und nicht um Abschlussmieten handelt.

Die nachfolgende Berechnung stützt sich entsprechend dem Rechenmodell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf die Angaben im Mietpiegel sowie Angaben zu Gewerbemieten im Gewerbemietpiegel der IHK zu Dortmund.

Wie im Gewerbemietpiegel der IHK angegeben, sind von den Angebotsmieten Abschläge in Höhe von 5 bis 10 % vorzunehmen, um etwa das tatsächliche Mietniveau realistisch wiederzugeben. Somit bewegen sich die tatsächlichen Mieten etwa im Bereich von 5,40 bis 8,25 €/m² (Mittelwert 6,83 €/m²). Aufgrund veralteter Büroausstattung und Lage, ist die nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt am unteren Ende der Mietspanne anzusiedeln.

8.4 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende

Gebäudeart:	MFH	Garage	Lager	Halle
	LP1	LP2	LP3	LP4
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024	2024	2024	2024
Baujahr ca.:	1970	1970	1970	2002
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	54	54	54	22
gewogene Standardstufe:	3,01	4,00	3,00	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	60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	29 Jahre	29 Jahre	29 Jahre	18 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} ##):	80 Jahre /	Jahre /	Jahre /	Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)ΔΔ)} :	29 Jahre	29 Jahre	29 Jahre	18 Jahre
Alterswertminderung, linear rund:	63,8 %	51,7 %	27,5 %	55 %

Wohnfläche (WF):	333 m ²			
Nutzfläche (NF):	37 m ²	10 m ²	116 m ²	332 m ²
Wohn-/Nutzeinheiten (WE/NE):	3 WE/NE			1 WE/NE
Garagenstellplätze (GA):		2 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
^{ΔΔ)} Die Objekte LP1, LP2 und LP3 sind als Schicksalsgemeinschaft mit einer gemeinsamen

8.5 Vorläufiger Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohn-/Nutzfläche

- LP1 WF	333 m ² x	5,50 €/m ²	1.832 €	52,34 %
- LP1 NF	37 m ² x	5,40 €/m ²	200 €	5,71 %
- LP2 NF	10 m ² x	2,50 €/m ²	25 €	0,71 %
- LP3 NF	116 m ² x	3,00 €/m ²	348 €	9,94 %
- LP4 NF	332 m ² x	3,00 €/m ²	996 €	28,45 %

Garagen/Stellplätze

- LP2 Garagenplätze	2 GA x	30,00 €/GA	60 €	1,71 %
- Carport	2 GA x	20,00 €/GA	40 €	1,14 %

Summe			3.501 €	100,00 %
-------	--	--	---------	----------

jährlicher Rohertrag rd.

3.501 €	x	12	=	42.012 €
---------	---	----	---	----------

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

Wohnfläche	333 m ² x	13,80 €/m ²	4.595 €
Bürofläche	37 m ² x	13,80 €/m ²	511 €
Nutzfläche Garage	10 m ² x	2,80 €/m ²	28 €
Nutzfläche Lager	116 m ² x	2,80 €/m ²	325 €
Nutzfläche Halle	332 m ² x	2,80 €/m ²	930 €
Stellplätze	4 GA x	104,00 €/GA	416 €

- Verwaltung

Wohneinheiten	3 WE x	351,00 €/WE	1.053 €
Gewerbe	1 NE x	420,00 €/NE	420 €
Stellplätze	4 GA x	46,00 €/GA	184 €

- Mietausfallwagnis

insg.	42.012 €	3 %	1.260 €
-------	----------	-----	---------

(entspricht somit rd. 23 % des Rohertrages)

9.722 €

insgesamt

-9.722 €**jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit****32.290 €**

Übertrag:**32.290 €**abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils

(Verzinsungsbetrag des den baul. Anlagen zuzurechnenden Bodenwertanteils)

3 % von	190.000 €	<u>-5.700 €</u>
---------	-----------	-----------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

26.590 €

- LP1 Wohnhaus

Vervielfältiger (v) bei RND 29 Jahren und Zinssatz 3,00 % rund 19,188

26.590 €	x	58,05 %	x	19,188	=	296.176 €
----------	---	---------	---	--------	---	-----------

- LP2 Garage und Carport

Vervielfältiger (v) bei RND 29 Jahren und Zinssatz 3,00 % rund 19,188

26.590 €	x	3,56 %	x	19,188	=	18.163 €
----------	---	--------	---	--------	---	----------

- LP3 Lager

Vervielfältiger (v) bei RND 29 Jahren und Zinssatz 3,00 % rund 19,188

26.590 €	x	9,94 %	x	19,188	=	50.715 €
----------	---	--------	---	--------	---	----------

- LP4 offene Halle

Vervielfältiger (v) bei RND 18 Jahren und Zinssatz 3,00 % rund 13,754

26.590 €	x	28,45 %	x	13,754	=	<u>104.047 €</u>
----------	---	---------	---	--------	---	------------------

- Gebäudeertragswert somit

469.101 €

- Bodenwert (ebf.), insgesamt

296.062 €

Ertragswert ohne Marktanpassung

765.163 €

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. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Marktmarktveränderungen eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von	765.163 € rund	<u>0 €</u>
---------	----------------	------------

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

765.163 €

8.6 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

765.163 €

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

- o Baulasten
aus Baulastenblatt Nr. 2193 0 €
- o Lasten und Beschränkungen
 - aus Abt. II/7 (Leitungsrecht) -600 €
 - aus Abt. II/9 (Leitungsrecht) -600 €
 - aus Abt. II/11 (Leitungsrecht) -500 €
 - aus Abt. II/16 (Rückauflassungsvormerkung) 0 €
 - aus Abt. II/18 (Gehölzanpflanzungsrecht) -4.300 €
- o Weitere im Ertragswertverfahren nicht erfasste Besonderheiten
hier entfällt €
- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
10 % von 469.101 € = -46.910 €
- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für den Liegenschaftszinssatz)
0 % von 765.163 € = 0 €
- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier wohnlicher Dachbodenausbau pauschal 15.000 €
- o Sonstige Anlagen und Einrichtungen
hier entfällt €
- o Garagen/Carports/Nebengebäude
hier Wertanteil Unland Flst. 6 3.857 €
hier Bodenwertanteil der Gartenflächen 62.463 €

somit

793.573 €

Ertragswert somit rund**794.000 €**

(Rohertragsfaktor nachrichtlich

18,90)

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 Wohngebäude und Freiflächen des Bewertungsobjektes 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 %

c) Forstwirtschaftsflächen rund

Mittelwert, rund 1,22 €/m²

Std. ± 0,29 €/m²

Std. ± 24 %

9.4 Vorläufige Vergleichswerte

a) Der vorläufige Vergleichswert für **Wohnbaufläche im Außenbereich** ergibt sich somit als Zwischenwert zu (hier Wohn- und Bürofläche):

$$2.361 \text{ €/m}^2 \times 370,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 873.437 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 873.437 €

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

$$7,48 \text{ €/m}^2 \times 4.005 \text{ m}^2 = 29.963 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 30.000 €

c) Der vorläufige Vergleichswert für **Waldflächen** ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1,22 \text{ €/m}^2 \times 5.563 \text{ m}^2 = 6.759 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 6.800 €

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit 910.237 €

9.5 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 910.237 €

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. Vergleichs-kaufpreise 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

910.237 €

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 Werteeinflüsse 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	3	9
- Gebäudeart / Konstruktion	5	2	2
- Ausstattung	10	4	8
- Unterhaltung / Modernisierung	10	4	8
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	2	4
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	4	8
	100		79

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

-21,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	910.237 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 873.437 € um -21,0 % rd.	-183.422 €
o Lasten und Beschränkungen	
aus Abt. II/7 (Leitungsrecht)	-600 €
aus Abt. II/9 (Leitungsrecht)	-600 €
aus Abt. II/11 (Leitungsrecht)	-500 €
aus Abt. II/16 (Rückaufassungsvormerkung)	0 €
aus Abt. II/18 (Gehölzanpflanzungsrecht)	-4.300 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier wohnlicher Dachbodenausbau	15.000 €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert vgl. Ertragswertverfahren	-46.910 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier Wertanteil Unland Flst. 6	4.550 €
hier Bodenwertanteil der Gartenflächen	62.463 €
hier Wertanteil LP3 Lager	50.715 €
hier Wertanteil LP4 Halle	104.047 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier im Vergleichswert enthalten	entfällt €
	Σ = 910.680 €
Vergleichswert gerundet somit	911.000 €

10. Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Ertragswert	794.000 €
Vergleichswert	911.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 13% voneinander ab.
Der Vertrauensbereich von ± 20 % ist eingehalten.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Wertableitung

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und ist bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern regelmäßig Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert von Renditeobjekten wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Ertragswert** abgeleitet (s. o.). Zur Information und Plausibilisierung wurde der Vergleichswert (hier aus dem Durchschnittspreis abgeleitet) ergänzend ermittelt. Der Sachwert nimmt bei Renditeobjekten keinen Einfluss auf die Ableitung des Verkehrswertes ein und wurde daher nicht ermittelt.

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

10.3 Verkehrswert nach BauGB, belastet

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 25.04.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Wohnhaus, einer Halle und Nebengebäuden bebaute Grundstück und Freiflächen

Griesenholz, Immenbrock, Überwasserstr. 13
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 41

Flurstück(e): 30, 31, Flur 43, Flst. 6 u. 34 und Flur 42, Flst.
16, 55 u. 56

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

794.000,00 €

in Worten:

siebenhundertvierundneunzigtausend Euro

10.4 Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 25.04.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Baulasten sowie Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

**Wohnhaus, einer Halle und Nebengebäuden
bebaute Grundstück und Freiflächen**

Griesenholz, Immenbrock, Überwasserstr. 13
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 41

Flurstück(e): 30, 31, Flur 43, Flst. 6 u. 34 und Flur 42, Flst.
16, 55 u. 56

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

800.000,00 €

in Worten: **achthunderttausend Euro**

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

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 25.04.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

Wohnhaus, einer Halle und Nebengebäuden bebaute Grundstück und Freiflächen

Griesenholz, Immenbrock, Überwasserstr. 13
59379 Selm

Gemarkung: Bork

Flur: 41

Flurstück(e): 30, 31, Flur 43, Flst. 6 u. 34 und Flur 42, Flst.
16, 55 u. 56

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

800.000,00 €

in Worten: achthunderttausend 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

800.000 €

davon

Flur	Flurstück	Größe		Wert
41	30	4.756 m ²	(Forstwirtschaftsfläche)	rd. 4.280 €
41	31	807 m ²	(Forstwirtschaftsfläche)	rd. 726 €
43	6	3.250 m ²	(Unland)	rd. 4.550 €
43	34	4.005 m ²	(Landwirtschaftsfläche)	rd. 34.043 €
42	16	406 m ²	(Gartenfläche)	rd. 3.857 €
42	55	7.986 m ²	(bebaut und Gartenfläche)	rd. 750.805 €
42	56	183 m ²	(Gartenfläche)	rd. 1.739 €

Verkehrswert, unbelastet

800.000 €

Flur	Flurstück	Baulast Nr.	Werteinfluss aus Baulasten	Wert
41	30	./.		4.280 €
41	31	./.		726 €
43	6	./.		4.550 €
43	34	./.		34.043 €
42	16	2193	0 €	3.857 €
42	55	2193	0 €	750.805 €
42	56	2193	0 €	1.739 €

Verkehrswert, einschl. Baulasten

800.000 €

Flur	Flurstück	Belastung	Werteinfluss der Abt. II	Wert
41	30	Abt. II/7, 9, 11 und 16	-1.500 €	2.780 €
41	31	Abt. II/9 und 16	-200 €	526 €
43	6	Abt. II/16 und 18	-4.300 €	250 €
43	34	Abt. II/16	0 €	34.043 €
42	16	Abt. II/16	0 €	3.857 €
42	55	Abt. II/16	0 €	750.805 €
42	56	Abt. II/16	0 €	1.739 €

Verkehrswert, belastet

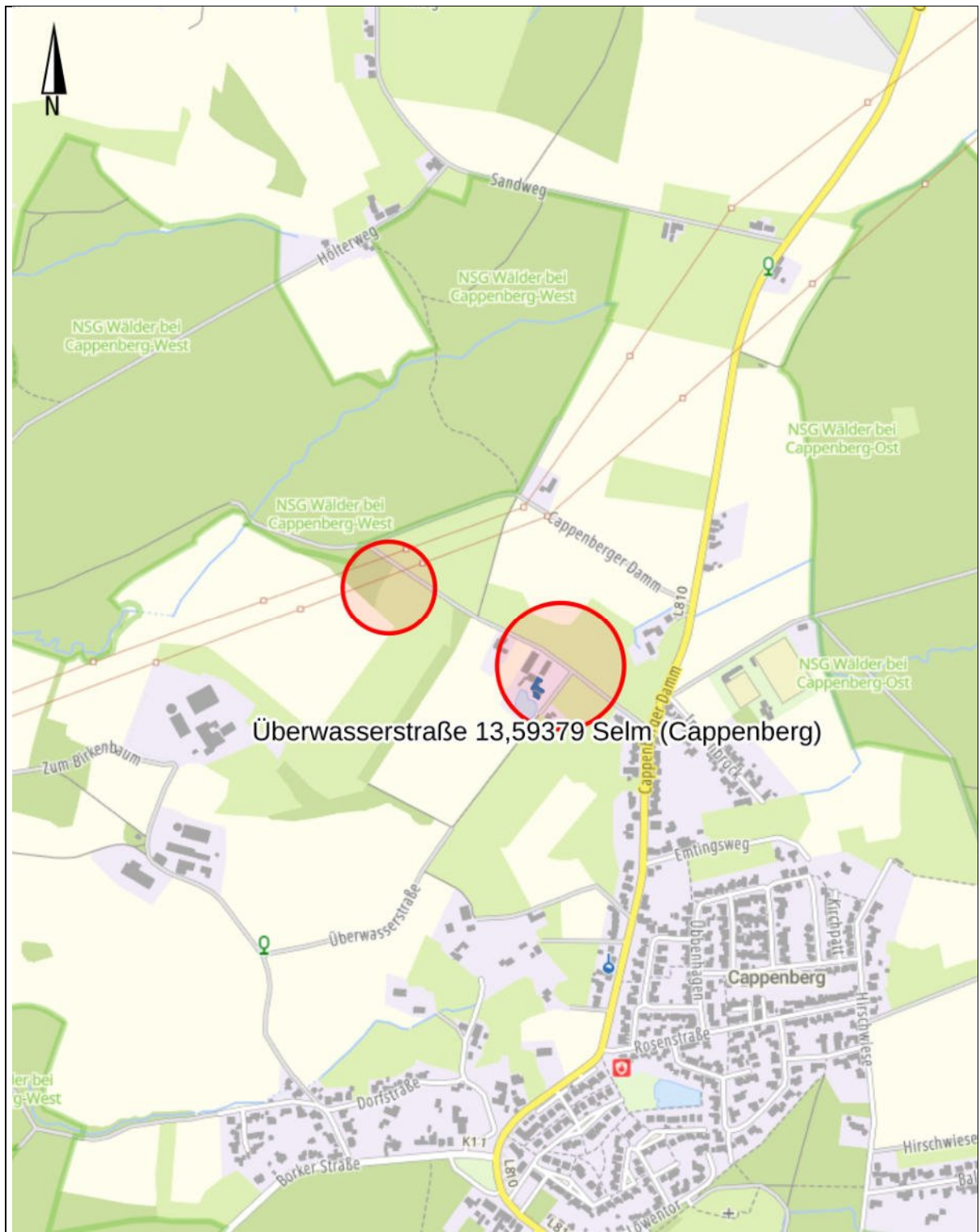
794.000 €

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

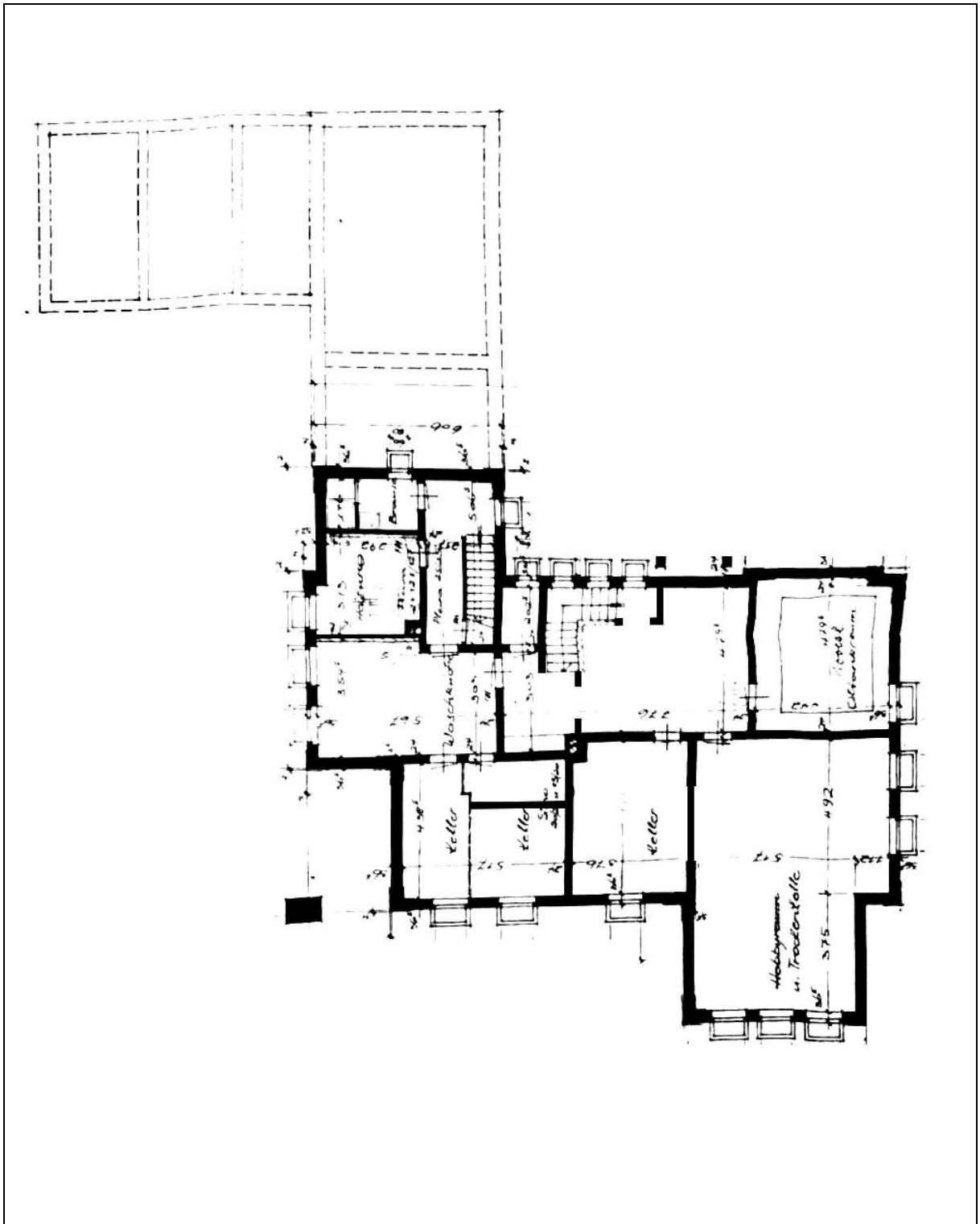
Bewertungsobjekt

Straße: Griesenholz, Immenbrock,
Überwasserstr. 13

Ort: 59379 Selm

Anlage 18 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.

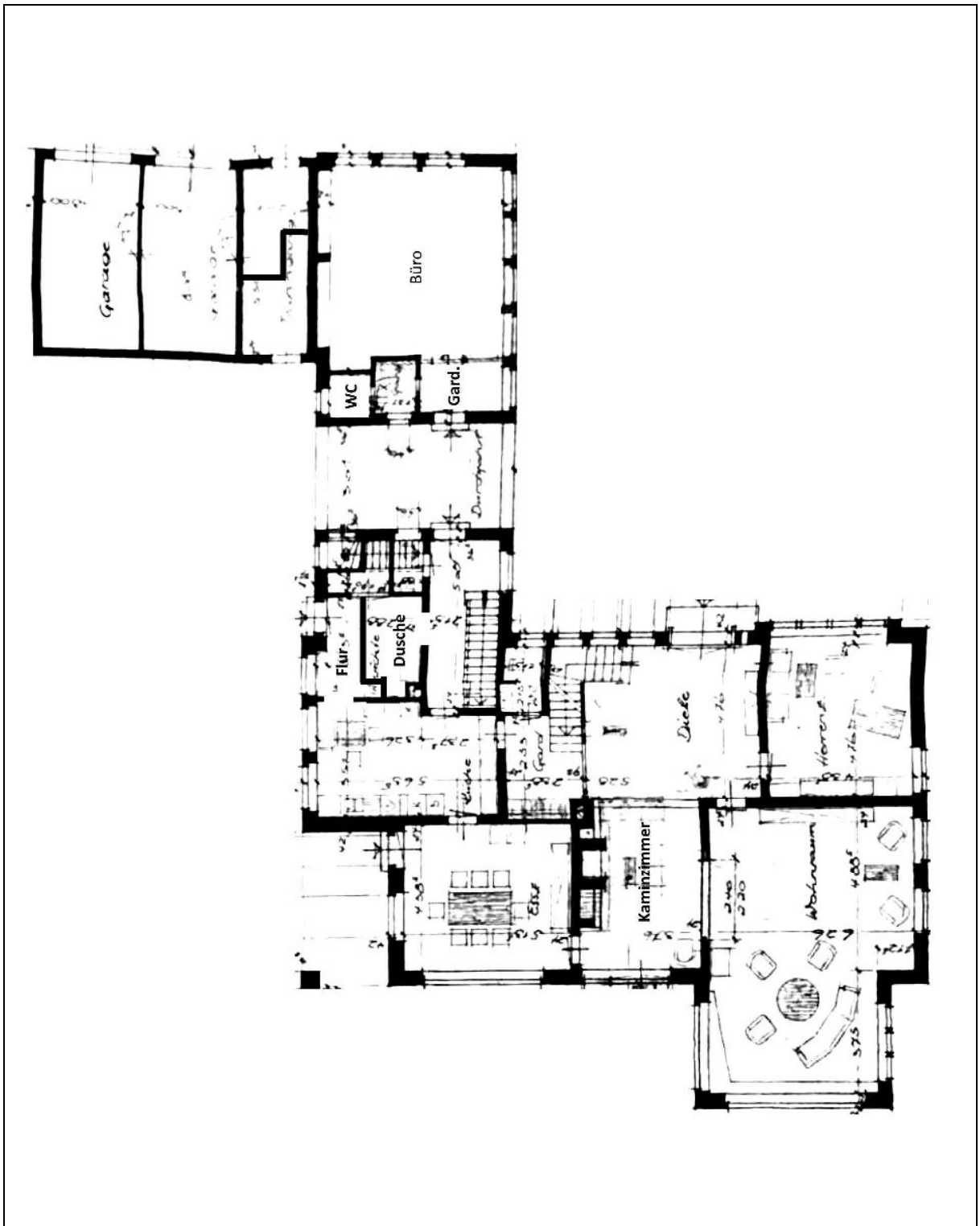


Grundriss

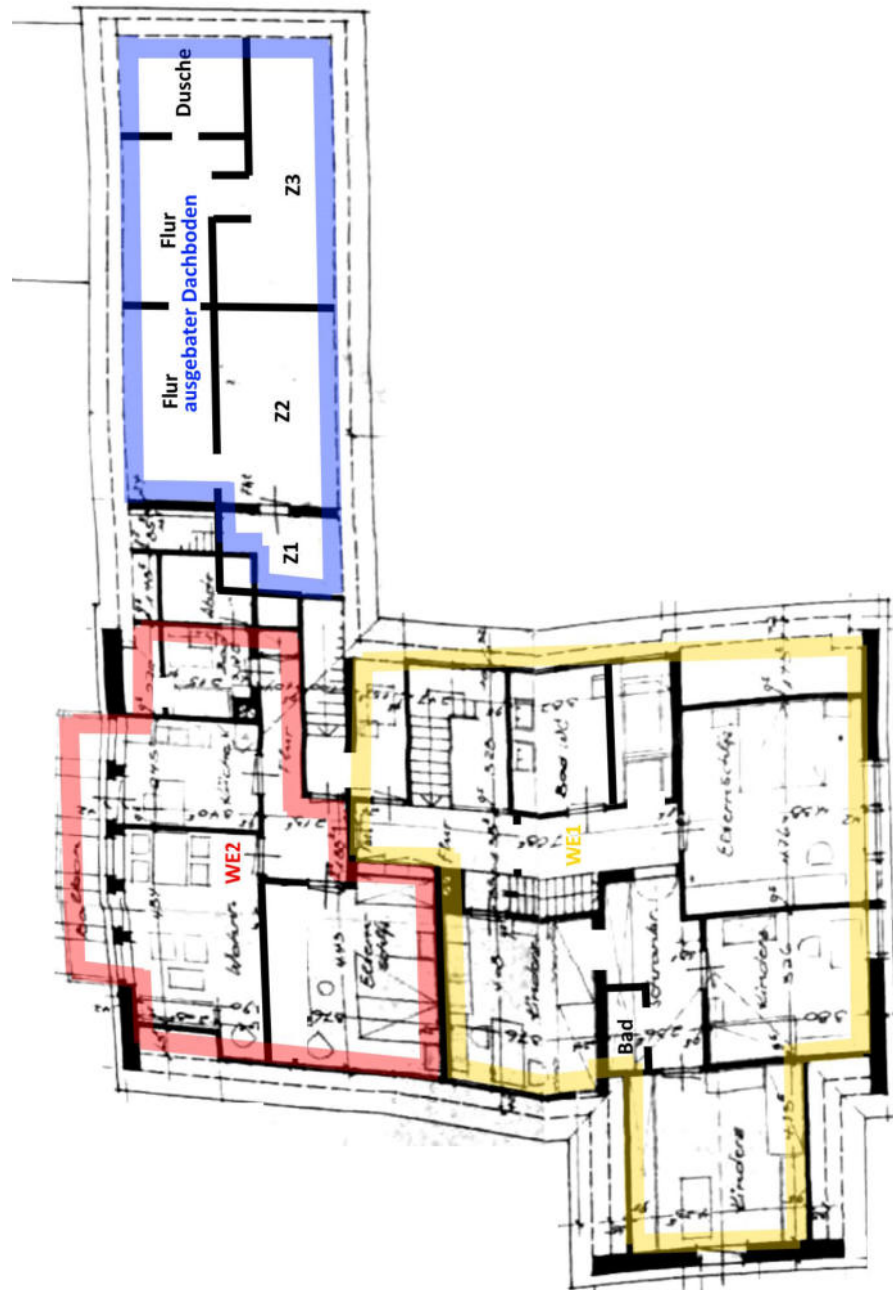
Objekt: LP1

Geschoss: Kellergeschoss

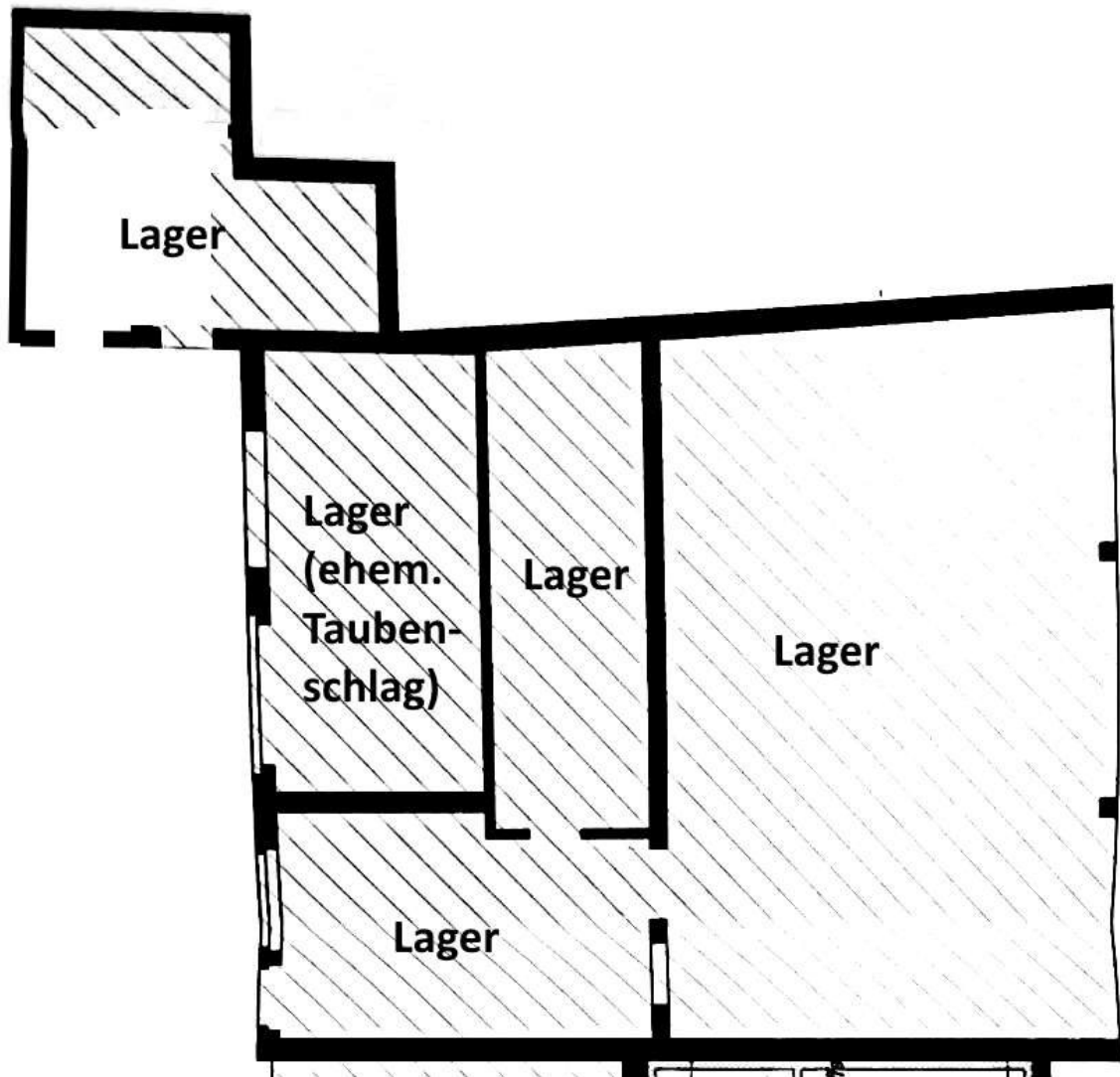
Maßstab: ohne



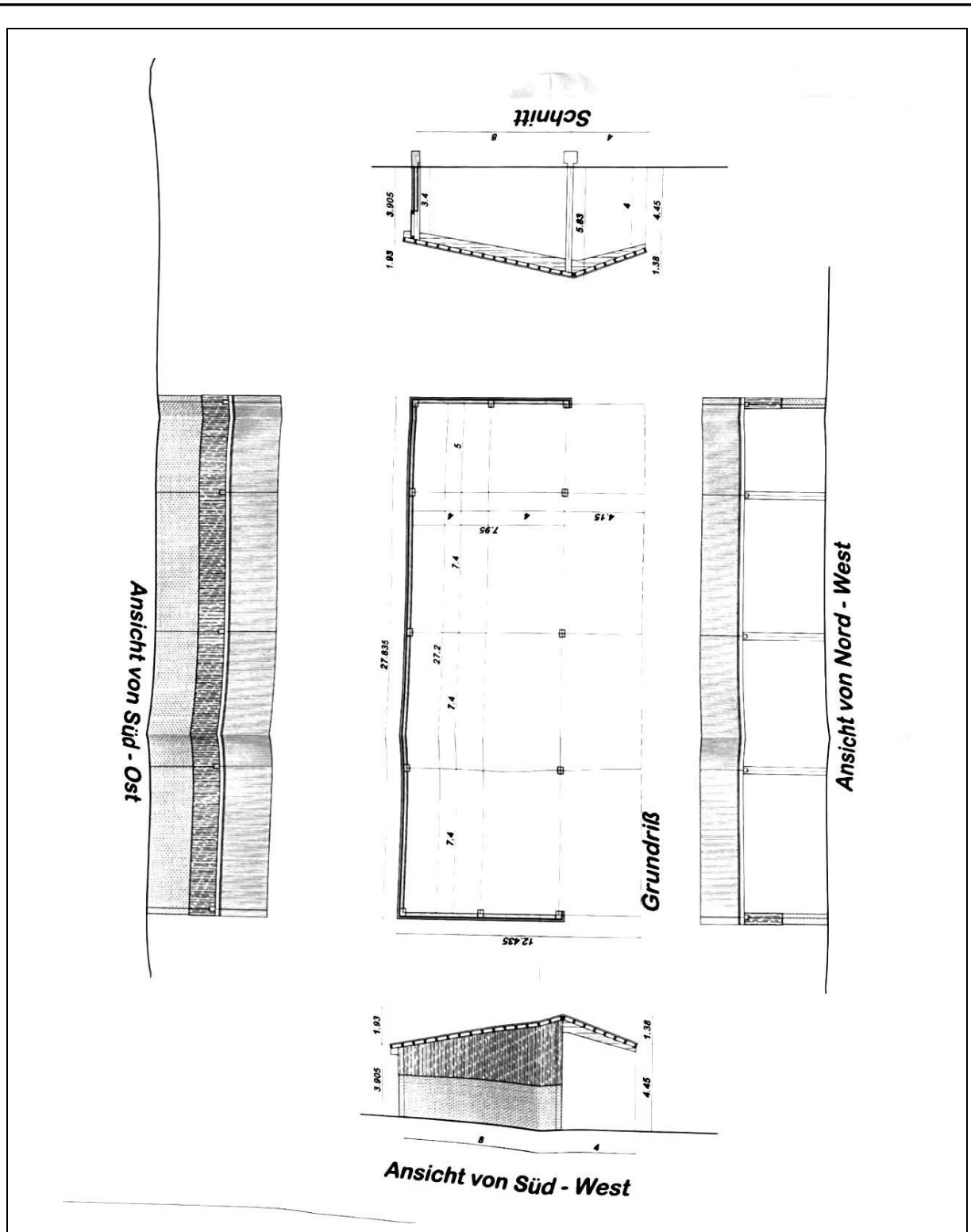
Grundriss	
Objekt:	LP1 und LP2
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	LP1
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	LP3
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	LP4
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne