



Datum: 29.01.2026

Gutachten-Nr.: 6436-25

GUTACHTEN

A)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Massener Heide 16, 59427 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, Empore, Keller und Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.



(Vorderseite des Gebäudes)

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Teileigentumsgrundbuch von: Unna
Blatt: 19012
Gemarkung: Massen
Flur: 8
Flurstück: 323

Dieses Gutachten besteht aus 129 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

B)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 130 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Massener Heide 16, 59427 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und Obergeschoß,
Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Empore und Boden. Zum Sondereigentum gehört das
Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 19 des Lageplans.



(Rückseite des Gebäudes)

Wohnungsgrundbuch von:	Unna
Blatt:	19013
Gemarkung:	Massen
Flur:	8
Flurstück:	323

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Unna, Aktenzeichen: **02 K 021/21**

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025

Verkehrswert (unbelastet): 1.154.000,- €

in Worten: eine Million einhundertvierundfünfzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	5
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung und Baugrund	12
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3.1	Grundbuch zu A)	16
3.2	Grundbuch zu B)	17
3.3	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	18
3.4	Bindung durch öffentl. Mittel	19
3.5	Denkmalschutz	19
3.6	Bauleitplanung.....	19
4	Gebäudebeschreibung	21
4.1	Gebäude.....	21
4.1.1	Vorbemerkung	21
4.1.2	Energetischer Qualität	21
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	22
4.2	Raumeinteilung des Teileigentums Nr. 1	24
4.3	Raumeinteilung des Wohnungseigentums Nr. 2	26
4.4	Rohbau des Gebäudes.....	27
4.5	Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 1-A).....	30
4.6	Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 2-B).....	34
4.7	Beschreibung der Garage Nr. 1 zu A).....	35
4.8	Außenanlagen	35
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	37
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung zu B).....	37
6	Grundstückszubehör.....	38
7	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283) zu A).....	40
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283) zu B).....	41
9	Verkehrswertermittlung.....	42
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	42
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
9.3	Bodenwertermittlung zu A).....	45
9.4	Bodenwertermittlung zu B).....	46
9.5	Ertragswertermittlung.....	48
9.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
9.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	49
9.5.3	Ertragswertermittlung zu Teileigentum Nr. 1 – A).....	51
9.5.4	Ertragswertberechnung zu Wohnungseigentum Nr. 2 - B)	56
9.6	Zusammenfassung -Verkehrswert (unbelastet).....	60
10	Lasten und Beschränkungen	61
10.1	Teileigentum Nr. 1- A).....	61
10.2	Wohnungseigentum Nr. 2 - B)	62
11	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	64
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	65
13	Anlagen	66
13.1	Lagepläne.....	66
13.2	Flurkarte	68

13.3	Luftbild.....	69
13.4	Auskünfte	70
13.4.1	Baulastauskunft.....	70
13.4.2	Altlastenauskunft	71
13.4.3	Anliegerbescheinigung	72
13.4.4	Wohnungsbindung.....	74
13.4.5	Bergbauauskunft	75
13.5	Eintragungsbewilligung-Auszug zu Nr. 264/1974 vom 14.10.1974.....	79
13.6	Teilungserklärung- Auszug	80
13.7	Sondernutzungsrechte an Stellplätzen.....	90
13.8	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	91
13.8.1	Sondereigentum Nr. 1.....	91
13.8.2	Sondereigentum Nr. 2.....	97
13.9	Grundrisse gem. Teilungserklärung – Teileigentum Nr. 1	98
13.10	Grundrisse gem. Teilungserklärung- Wohnungseigentum Nr. 2 - gelb	103
13.11	Grundrisse - tatsächliche Nutzung des Sondereigentums Nr. 2	106
13.12	Schnitte	107
13.13	Ansichten.....	109
13.14	Fotos	114
13.14.1	Außenfotos	114
13.14.2	Innenfotos des Sondereigentums Nr. 1.....	117
13.14.3	Innenfotos des Sondereigentums Nr. 2.....	126

1 Allgemeine Angaben

- Vorbemerkung:** **Nachfolgend werden meine Verkehrswertermittlungen GA 6078-21 und 6090-22 vom 10.08.2022 aktualisiert. Ferner wurden beide Gutachten auftragsgemäß nun unter dem Aktenzeichen 02 K 21/21 zusammengefasst.**
- Auftraggeber:** Amtsgericht Unna
Aktenzeichen: 02 K 021/21
- Auftrag vom:** 21.07.2025
- Zweck des Gutachtens:** Ermittlung des Verkehrswertes
zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Art des Objektes:** A)
Teileigentum Nr. 1:
Gaststätte und Hotel mit 18 Betten
(6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer),
sowie Sondernutzungsrecht an Stellplätzen
- B)
Wohnungseigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht an einem
Stellplatz
- Derzeitige Nutzung:** A)
Gaststätte und Hotel (6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer),
derzeit geschlossen und nicht in Betrieb
- B)
Das Wohnungseigentum Nr. 2 wurde zu Hotelräumen mit
einem Einzelzimmer und drei Doppelzimmer,
insgesamt 7 Betten, aus- und umgebaut.
Es wird jetzt auch als Hotelzimmer genutzt.
- Folgenutzung:** A)
Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
- B)
Die Nutzungsänderung des Wohnungseigentums Nr. 2 zu
Hotelräumen ist baurechtlich genehmigt worden. Dagegen
wurde aber die Teilungserklärung nicht geändert. Die Räume
wurden bisher mit dem Hotelbetrieb gemeinsam als eine wirt-
schaftliche Einheit genutzt. Da aber, wie bereits erwähnt, die
Teilungserklärung dahingehend nicht geändert worden ist, gilt
grundbuchrechtlich weiterhin die bisherige Teilungserklärung.
Insofern werden die nun zu Hotelräumen umgebauten Räume
als Wohnung bewertet. Entsprechend müssen die Räume wie-
der zu einer Wohnung rückgebaut werden. Die Rückbaukosten
werden in der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025
Qualitätsstichtag: 01.10.2025

Ortsbesichtigung: Datum: 1. 24.02.2022
2. 28.02.2022
3. 26.07.2022
4. 01.10.2025

Teilnehmer: zu Termin 01.10.2025
Zwangsverwalter Herr Comes
M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen)
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Zeichnungen: Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens: Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

Datenschutz: Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Hausverwalter: Die Hausverwaltung wurde bisher durch den Eigentümer durchgeführt. Ein Hausverwalter ist daher nicht bestellt.

Informationen über Instandhaltungsrücklagen, Eigentümerbeschlüsse wie, Sonderumlagen, Hausgeld usw. wurden mir nicht mitgeteilt. Insofern wird folgendes unterstellt:

- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es sind zurzeit keine relevanten Instandhaltungsarbeiten geplant.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2025
- Eintragungsbewilligung vom 14.10.1974
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus tim-online.nrw.de
- Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna-Online
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Unna
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage: Makrolage: (Quelle: Wikipedia)

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 58.857 Einwohner, liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund- Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Indu- Park mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfaltige Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf. Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter. Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Nach den statistischen Daten des Demographie-, des Integrations- sowie des Sozialberichts, welche von *Wegweiser-Kommune* veröffentlicht wurden, ergeben sich für Unna folgende Werte:

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 16,5 % (Stand: 2020)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 24,0 % (Stand: 2020)
- Ausländeranteil: 9,4 % (Stand: 2020)
- Arbeitslosenanteil (im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten): 8,2 % (Stand: 2020)

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Massen, ca. 500m südlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Unna. Es handelt sich hier um einen Außenbereich. Die Autobahn A 1 verläuft östlich des Grundstücks in ca. 150 m. Die Erschließung erfolgt über die Massener Heide. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite der Massener Heide. Nördlich des Grundstücks befinden sich Ackerflächen. Es handelt sich hier um ein Außenbereichsgrundstück innerhalb einer kleinen Splittersiedlung. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zum Autobahnkreuz A44 bzw. B1/A1 als gut einzustufen.

Massen ist ein westlicher Stadtteil der Kreisstadt Unna und liegt östlich von Dortmund an der Schnittstelle der westfälischen Regionen Ruhrgebiet, Sauerland und Münsterland. Er ist mit 12.500 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil Unnas.

Unna-Massen liegt in der Einflugschneise des Flughafen Dortmund und wird vom Fluglärm beeinträchtigt. Die Lärmüberwachungsanlage Karlstraße weist oftmals Lärmpegelstände von über 80 dB(A) auf.

Unna-Massen ist durch die Linie 4 Dortmund–Lütgendortmund–Unna der S-Bahn Rhein-Ruhr mit den Innenstädten von Dortmund und Unna verbunden. Östlich von Massen liegt die A1. Außerdem verläuft auch die B1 durch Massen. Innerhalb Massens gibt es zwei große Hauptstraßen. Der Hellweg bildet eine Ost-West Verbindung und die Kleistraße eine Nord-Süd Verbindung. Die Verkehrsgesellschaft Kreis Unna (VKU) betreibt zudem Buslinien durch Massen. Es ist auch ein Park-and-Ride-System vorhanden.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	5,0 km
Bushaltestelle:	70 m
Hauptbahnhof: Unna	5,80 km
Bahnhof: Holzwickede	2,60 km
Autobahnauffahrt:	3,80 km
Bundesstraße B1:	3,5 km
Flughafen Dortmund:	4,20 km
Kindergarten:	2,40 km
Grundschule:	3,60 km
Gesamtschule:	4,80 km
Gymnasium:	2,90 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 5,0 km entfernten Stadtkern von Unna bzw. 2,70 km entfernten Gemeinde Holzwickede vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

2. Soziale Lage

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Einpersonen-Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit Kindern (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnfläche pro Person (m2)	46,7	44,6	44,3
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	47,1	47,6	43,1
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	k.A.	k.A.	k.A.
Arbeitslose an den SvB (%)	8,2	9,8	9,7
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	21,0	24,3	23,2
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,9	7,4	8,8
Kinderarmut (%)	12,7	17,2	17,8
Jugendarmut (%)	9,5	13,1	14,1
Altersarmut (%)	4,0	3,1	4,0
SGB II-Quote (%)	9,0	11,0	11,1
ALG II-Quote (%)	7,9	9,3	9,3
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	k.A.	k.A.	k.A.

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

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

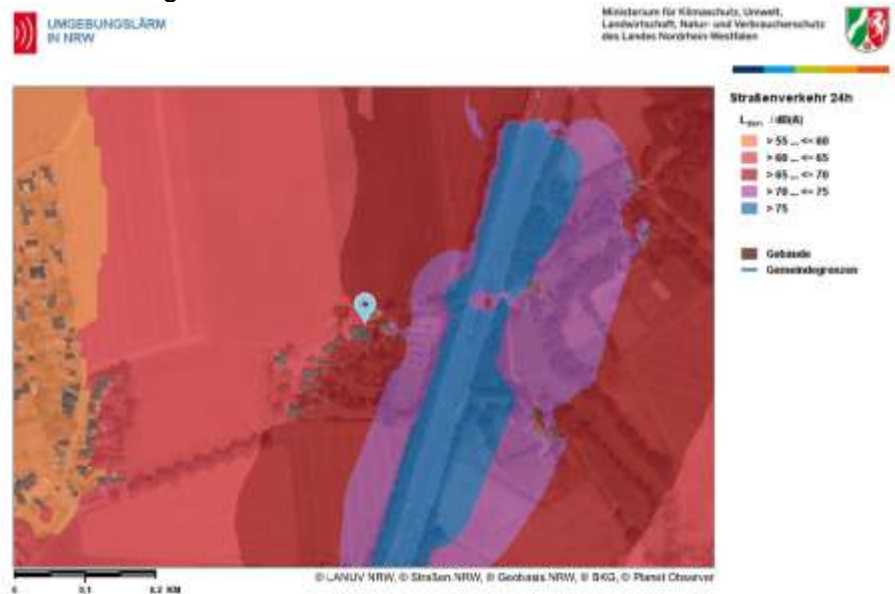
3. Beschäftigung / Arbeitsmarkt

Indikatoren	2020		
	Unna (UN)	Unna, LK	Nordrhein-Westfalen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)	0,2	0,3	0,5
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)	17,0	26,9	26,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)	82,8	72,8	73,1
Arbeitsplatzentalität	1,2	0,9	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	10,7	10,2	8,8
Beschäftigungsquote (%)	63,5	66,5	66,7
Frauenbeschäftigungsquote (%)	59,3	54,6	54,0
Verhältnis der Beschäftigungsquote von Frauen und Männern (%)	67,5	84,8	80,3
Beschäftigungsquote 55- bis 64-Jährige (%)	54,2	40,9	52,1
Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor (%)	12,9	14,0	16,2
Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor (%)	24,5	27,7	10,7
Geringfügig Beschäftigte (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	89,2	89,2	96,0
Geringfügig Beschäftigte - Frauen (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	104,6	103,3	109,2
Geringfügig Beschäftigte - Männer (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	72,7	74,4	80,3
Geringfügig Beschäftigte - 15- bis 64-Jährige (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	121,3	120,3	126,1
Geringfügig Beschäftigte - ab 65 Jahre (Wohnort) (je 1.000 Einwohner:innen)	56,5	56,7	61,9
Erwerbstätige Auflocker:innen - Gesamt (%)	23,0	22,0	22,4
Erwerbstätige Auflocker:innen - Frauen (%)	24,4	22,2	21,5
Erwerbstätige Auflocker:innen - Männer (%)	21,6	21,7	23,2
Existenzgründungen (Neueröffnungen) je 1.000 Einwohner:innen	6,3	5,6	6,5

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-2-geschossiger Wohnhausbebauung.

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

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, durch die Nähe zur östlich verlaufenden Autobahn waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festzustellen. (siehe auch Lärmkarte)
Der Werteinfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt.



2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 66 m
mittlere Tiefe, ca.: 54 m
mittlere Breite, ca.: 60 m/33m/32 m
Grundstücksgröße: 2.229 m²
Form: unregelmäßige Grundstücksform (siehe Lageplan)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:
Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	<p>Auskunft der Stadt Unna lautet wie folgt:</p> <p>„Lage des Grundstücks in Unna: Gemarkung: Massen Flur: 8 Flurstück: 323</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K31)</p> <p>Die öffentliche Straße ist nicht erstmalig endgültig fertiggestellt.</p> <p>Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB wurden durch die Stadt Unna nicht erhoben. Erkenntnisse, ob und wann mit einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen in welcher Höhe zu rechnen ist, liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Bemerkungen: Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.</p> <p>Die eventuell anfallenden Erschließungskosten im Falle des Ausbaues des Wirtschaftsweges kann nicht beziffert werden. Da es sich um einen Außenbereich handelt, wird hier der Bodenwert als erschließungskostenbeitragsfrei angesetzt. Zumal auch nicht bekannt ob und wann die Straße ausgebaut wird.</p>
Kanalanschlussbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit: „für das Grundstück Massener Heide zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierungsbedürftige Sammelgrube für das häusliche Abwasser. Eine öffentliche Abwasseranlage ist nicht vorhanden und ist auch längerfristig nicht in Planung.“</p> <p>Die Entwässerung erfolgt über eine Drei-Kammer-Klärgrube.</p>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Kreisstraße K 31
Straßenausbau:	Die Straße ist einseitig mit Bürgersteige, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Versorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

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

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

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

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

Gefahr von Schäden aus Bergbau:

Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„...das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Caroline“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Auf Anfrage teilt die Bergwerksgesellschaft folgendes mit:

„aufgrund Ihrer Anfrage vom 13.01.2022, bei uns eingegangen am 19.01.2022, haben wir die bergbaulichen Gegebenheiten geprüft und erteilen Ihnen hierüber nachfolgend Auskunft.

Das oben genannte Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase BVG mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, bergbauliche Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. Im Bereich des oben genannten Grundstücks hat ausweislich des Grubenbildes sogenannter „Tiefenbergbau“ stattgefunden. Unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen sind Einwirkungen aus den von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen Bergbautätigkeiten auf die Tagesoberfläche nicht zu erwarten, solange keine neuen Einflüsse auf das Grubengebäude einwirken.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besetzung keine Bergschäden bekannt.

Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prüfung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stellungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.“

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.1 Grundbuch zu A)

Grundbuch von: Unna

Blatt: 19012

Bestandsverzeichnis:

**870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Massener Heide 16, 59427 Unna
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte
nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß,
Empore, Keller und Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.
Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an
den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.**

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Massen
Flur: 8
Flurstück: 323
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Massener Heide 16
Größe: 2.229 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am 09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

lfd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 021/21). Ingetragen am 22.09.2021.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, L003/2022). Ingetragen am 01.04.2022.

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1- auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 2.1

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 36/24). Eingetragen am 23.05.2024.

lfd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1 -auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 2.2

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 35/24). Eingetragen am 23.05.2024.

3.2 Grundbuch zu B)

Grundbuch von: Unna

Blatt: 19013

Bestandsverzeichnis:

130 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Massener Heide 16, 59427 Unna verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und Dachgeschoß Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Empore und Boden. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 19 des Lageplans.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung: Massen

Flur: 8

Flurstück: 323

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Massener Heide 16

Größe: 2.229 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): UnterBezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am

09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

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

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 022/21). Eingetragen am 30.09.2021.

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, L004/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1- auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 3.1

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 36/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1 -auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 3.2

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 35/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Anmerkung:

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

Dritte Abteilung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

3.3 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

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

eingetragen sind.

3.4 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.5 Denkmalschutz

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

3.6 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan: L = Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 35 (2) BauGB als „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

„(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer

Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen
stört.“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetischer Qualität

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

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Gaststätte mit Hotel mit 18 Betten (6 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer) und einer Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss, mit tlw. ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert, 1–2-geschossig

Bauteil 2: Garage mit Satteldach

Umwandlung in Sondereigentum: 1997

Anzahl der Sondereigentümer: Teileigentum Nr. 1 und Wohnungseigentum Nr. 2 sind im Eigentum eines Eigentümers.

Nutzungsart: überwiegend gewerblich genutzt

Bauteil:	1	2
	nicht bekannt	nicht bekannt
fiktives Baujahr:	ca. 1990	ca. 1990
Alter:	ca. 33 Jahre	ca. 33 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 60 Jahre	ca. 60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	ca. 25 Jahre	ca. 25 Jahre

Modernisierung: 1985:
Sanierung nach Brandschaden

ca. 2010:
Dacheindeckung, Rinnen- und Fallrohre, Gaubenverkleidung

Küche: Boden- und Wandbelag, Kücheneinrichtung
Be- und Entlüftungsanlage
Fettabscheider
Bäder überwiegend saniert
Sicherungskasten im KG erneuert
durchgreifend renoviert

Energiepass/Dichtheitsprüfung:

Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen wurde, bisher nicht durchgeführt. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

Baujahr:

Die ursprüngliche Bauakte des Objektes lag dem Bauamt nicht vor. Die mir übergebenen Unterlagen beginnen im Jahr 1985. Das Ursprungsbaujahr des Hauptgebäudes (nordseitig, 2-geschossig) wird mit ca. 1920 geschätzt. Aufgrund des guten Ausbau- und Modernisierungszustands und des langen Leerstands wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gesamtanlage von 25 Jahre geschätzt. Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, ergibt dies ein fiktives Baujahr $2025 + 25 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} = 1990$.

sonstige bauliche Änderungen:

1985: Brandschaden in 1983, Instandsetzung nach Brandschaden, sowie Anbau eines Treppenhauses und Wc-Anlagen
1985: Baugenehmigung 258/85
Anbaumaßnahme und Veränderung der Fassade,
1992: Baugenehmigung 332/92
3 Dachgauben, Balkon, Grundrissänderung im OG
1993: Baugenehmigung 302/93 bzw. 64/94
Ausbau DG zu 3 Fremdenzimmer, Aufstockung Treppenhaus (Westseite), Balkonanbau
1997: Baugenehmigung 110/1997
Umbau und Erweiterung der Gaststätte, Errichtung einer Wohnung, Keller um ca. 1 m verbreitert
2011: Baugenehmigung 368/11
Errichtung von 10 Stellplätzen
2015: Baugenehmigung 121/15
Nutzungsänderung Wohnen (Sondereigentum Nr. 2) in zwei Gästezimmer mit zusammen 7 Betten

Nach der Besichtigung im Jahre 2022 sind folgende Veränderungen vorgenommen worden:

Hinterer Eingang: Treppenhaus mit Metallrahmenkonstruktion und schmiedeeisernem Handlauf, dort ist vom Flur zur Küche eine neue Brandschutztür eingebaut worden.
Im Treppenhaus am Kopfe zum Hotel wurde ein neues RWA-Dachflächenfenster eingebaut.

Nutzungsänderung:

Gem. Baugenehmigung Nr. 0121/15 ist das

Wohnungseigentum Nr. 2 ist zu Hotelzimmern genehmigt und tatsächlich auch entsprechend aus- und umgebaut worden.

Allerdings ist die Teilungserklärung nicht entsprechend geändert worden, sodass rechtlich betrachtet, weiterhin die Teilungserklärung gültig ist. Das Sondereigentum wird daher als Wohnung bewertet. Die Rückbaukosten von Hotelräumen zu Wohnung werden wertmindernd berücksichtigt.

Konstruktionsart: tlw. konventionell massiv, tlw. Fachwerkbau

Ausstattung: überwiegend mittlere, tlw. gehobene Ausstattung
Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Teileigentum Nr. 1: Lüftungsanlage in der Gaststätte

4.2 Raumeinteilung des Teileigentums Nr. 1

(siehe Anlage)

Keller:

- Vorratskeller (von Außen zugänglich)
- Treppenhausflur
- Flur
- Lager
- Kühlraum
- Vorratskeller

Erdgeschoss:

Gaststätte

- Treppenhaus zu Hotelräumen
- Windfang
- Gast- und Schankraum
- Teeküche
- Gastraum 1
- Gastraum 2
- Gastraum 3
- Flur
- WC-H
- WC-D
- Garderobe
- Saal
- Buffet (Wintergarten)
- Thekennische
- WC
- Stuhllager
- Heizung/Waschküche
- Bügeln
- Treppenhaus
- Küche
- Flur
- Kühlung

- Flur
- Umkleide
- WC-Personal/Treppenhaus
- Biergarten

1. Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Zimmer 1 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 2 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 3 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 4 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 5 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 6 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 7 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 11 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- Zimmer 12 mit Dusche/WC-Doppelzimmer
- zwei Abstellräume
- Flur

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Flur
- Zimmer 8 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 9 mit Dusche/WC-Einzelzimmer
- Zimmer 10 mit Dusche/WC-Doppelzimmer

Sondernutzungsrecht: Stellplätze Nr. 1-9, 12-18, 20-28

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, jedoch nicht mehr zeitgemäß

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Raumeinteilung des Wohnungseigentums Nr. 2

(siehe Anlage)

Erdgeschoss:

- Hauseingang mit eigenem Treppenhaus

Dachgeschoss/Spitzboden:

Tatsächliche Raumeinteilung:

- Treppenhausflur
 - Flur
 - Gästezimmer Nr. 14 mit Bad-Doppelzimmer, Gastherme
 - Balkon 1
 - Wäscheraum
 - Gästesuite:
 - Einzelzimmer mit Dusche/WC
 - Doppelzimmer mit Dusche/WC
 - Diele (Wohnraumähnlich)
- Spitzboden:
- Galerie
 - Doppelzimmer mit Dusche/WC

Raumeinteilung gem. Teilungserklärung

- Treppenhausflur
- Flur
- Kind
- Bad
- Balkon 1
- Wohnen
- Balkon 2 (bisher nicht errichtet)
- Küche
- Schlafen
- Galerie (Spitzboden)
- Schlafen (Spitzboden)

Sondernutzungsrecht:

Stellplatz Nr. 19

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.4 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte, tlw. Pflastersteine
Außenwände:	Kellergeschoss: Massivmauerwerk Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung nicht tragend: Massivmauerwerk, Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbetondecke, Kappendecke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke, Holzbalkendecke Spannbetonhohlplatten (über Saal) über Obergeschosse: Stahlbetondecke, Holzbalkendecke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben; auf dem Dach teilweise Rettungswege, Fluchtwege mit Gitterrostkonstruktionen
Dacheindeckung:	Tondachpfannen, tlw. Bitumenschweißbahn
Schornstein:	Mauerwerk
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Kupfer
Fassade:	Putz mit Anstrich, Kratzputz

Fachwerkkonstruktion mit Klinkerausfachung, Sockelbereich mit Naturstein;
 Fachwerkkonstruktion mit Mauerwerk, verputzt und angestrichen

Außentreppen:

Eingangstreppe:

Stahlbeton mit Granitbelag,
 tlw. schadhaft
 Pflastersteine mit Betonpollern,
 Betontreppe zum Biergarten

Kellertreppe:

Stahlbeton,
 schmiedeeiserne Brüstungsgeländer

Innentreppen:

KG:

Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Kunststein

EG + OG + DG:

Treppenhaus 1: Hotel
 Stahlbetontreppe mit Agglo-
 Marmorbelag, Holzhandlauf

EG + SB:

Treppenhaus 2:
 Zu Sondereigentum Nr. 2
 Metallrahmenkonstruktion mit
 Kunststeintrittstufen,
 schmiedeeiserne Brüstungsgeländer
 und Handlauf

Treppe zum Spitzboden:
 Metallrahmenkonstruktion mit
 Kunststeintrittstufen,
 schmiedeeiserne Brüstungsgeländer
 und Handlauf

EG + DG:

Treppenhaus 3:
 Metallrahmenkonstruktion mit
 Holztrittstufen, Edelstahlhandlauf

Hauseingangstür:

Hoteleingang:

1-flügelige Metallkonstruktion mit Isolierverglasung
 seitlich feststehende Glaselemente, Sicherheitsschloss
 elektronisches Schloss mit Zahleneingabe an der Wand

Gaststätte:

1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung
 mit Einfachverglasung, Sicherheitsschloss

Gaststätte: Nebeneingangstür

1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung
 mit Einfachverglasung, Sicherheitsschloss

Wohnung:

1-flügelig, massive Holzkonstruktion, seitlich Festverglasung
 Sicherheitsschloss

Besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung der Gaststätte:

Hochwertige bzw. aufwendige Ausführung in Metallkonstruktion,
gewölbttes Dach von unten mit Kupferblechverkleidung mit inte-
grierten Leuchten

Balkon (zu Sondereigentum Nr. 2)

Kelleraußentreppe

Dachgauben

4.5 Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 1-A)

Kellergeschoss:

Kellerräume/Flur

Bodenbelag:	Fliesen, tlw. Pflastersteine
Wandbelag:	Putz, tlw. Stahlbeton im Sockelbereich, tlw. Fliesen
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung, Anstrich

Von Außen zugänglicher Kellerraum:

Dieser Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden!
Es wird unterstellt, dass es in der gleichen Ausführung ist, wie die o.g. Kellerräume.

Erdgeschoss:

Gaststätte

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, unterschiedliche Art und Qualität Keramikfliesen, rustikal im Thekenbereich Keramikfliesen im hinteren Gästebereich Holzdielen
Wandbelag:	Holzfachwerkoptik mit Riemchen, Putz mit Anstrich 1,20 m hoch mit Holzverkleidung teilweise 2 m hoch mit Holzverkleidung
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich Decke abgehangen, mit integrierten Lüftungsanlagen abgehangen mit diversen Elementen Scheimbalken, grober Putz, in der Mitte Kupferblechabdeckung

große Saal

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch mit Kiefernholzverkleidung, tlw. etwas höher
Deckenbelag:	sehr hochwertige Kassettenelemente mit integrierten LED Leuchten

Wintergarten

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete
Dachschräge:	Tapete
Fenster/Tür:	Holzfenster mit Isolierverglasung, faltbare Elemente

Toilette mit Vorraum

Ausstattung: wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
rechts und links Damen und Herren
in der Mitte ein Waschbecken mit Granitablage

Waschküche

Bodenbelag: rechteckige Fliesen
Wandbelag: Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: rutschfeste Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: wahrscheinlich Gipskarton mit Anstrich

Toilettenräume Damen und Herren:

jeweils mit Vorraum, beide in derselben Ausführung
Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierten LED-Leuchten
Im Vorraum
Waschbecken mit Standsäule
Porzellanspülkasten
Herren-WC:
zusätzlich 4 Urinale
wandhängend mit Wandeinbauspülkasten
mit Drücktaste und
2 Toilettenräume mit Standtoilette mit
wandhängendem Spülkasten
motorische Zwangsentlüftung,
Bewegungsmelder in den Decken

WC-Mitarbeiter

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

Obergeschoss/Dachgeschoss

Hotelbetrieb, insgesamt mittlere Ausstattungsstandard

Hotelzimmer/Flure:

Bodenbelag:	unterschiedliche Sorten Textilbelag DG: Holzdielen
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich, Holzverkleidung, tlw. sichtbare Holzbalkendecke
Ausstattung:	Stuhl, unterschiedliche Ausführungen; Tisch, unterschiedliche Ausführungen Kühlschrank, unterschiedliche Ausführungen LED-Fernseher, unterschiedliche Ausführungen Kleiderschränke, unterschiedliche Art und Größe Nachtkonsolen, Tischleuchte, unterschiedliche Art und Größe Spiegel, unterschiedliche Art und Größe Rauchmelder

Dusche/Wc:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken Eckdusche mit Duschkabine mit Plexiglas Spiegel, Haartrockner, Elektrowarmluftgebläse

Fenster:

EG-OG:	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen mit Rollläden aus Kunststoff, Holzschiebetüren
DG:	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, Fluchtfenster

Innentüren:

KG: Stahltür mit Stahlzarge	
EG-DG:	massive Holztüren mit Futter und Bekleidung, unterschiedliche Sorten, 2-flügelige massive Holztüren, doppelflügeliger Holz- konstruktionstür mit Einfachverglasung, Stahltür mit Stahlzarge Holzkonstruktionen, faltbare Türen mit Isolierverglasung, EG: Fenster tlw. mit Einbruchschutz in Metallstabkonstruktion
Treppenhaus:	Dachflächenfenster als RWA (Rauchabzugsfenster)
Nebenausgangstür:	massive Holztür mit Zylindereinsteckschloss

Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz überdurchschnittliche Ausstattung Alarmanlage Brandmeldeanlage
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Flüssiggas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung Gaststätte: Beheizung auch über Lüftungsanlage
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen DU/WC-Hotelzimmer: Elektrowarmluftgebläse
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Gaststätte: Lüftungstechnik an der Außenwand gelegen Kachelofen im Saal 1 mit Lüftungsschlitze zum Thekenraum: inzwischen außer Betrieb gesetzt Kaminofen im Saal 2
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand der Hotelzimmer ist als gut einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.6 Innenausbau/Ausstattung - Sondereigentum Nr. 2-B)

Erdgeschoss:

Treppenhausflur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Tapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Tapete mit Anstrich

Dachgeschoss/Spitzboden:

Hotelzimmer/Flur:

Bodenbelag:	tlw. Laminat, tlw. Holzdielen
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich

Dusche/Wc:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken, Eckdusche mit Duschkabine mit Echtglas Spiegel, Haartrockner, motorische Zwangsentlüftung in einem Bad: Einbaubadewanne

Fenster:

EG-DG:
Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, mit echten Sprossen
mit Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster in Kunststoff-
konstruktion, WC mit Schwingfenster

Innentüren:

EG-DG: massive Holztüren mit Futter und Bekleidung

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz
überdurchschnittliche Ausstattung,
Alarmanlage, Brandmeldeanlage

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung

Art der Beheizung:

für die Wohnungseigentum Nr. 2 eigene Flüssiggas gefeuerte
Warmwasser- Zentralheizung im Dachgeschoss

Heizkörper:

Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Du/WC: Handtuchheizkörper

Bauzustand:

Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
Der Zustand der Hotelzimmer ist als gut einzustufen.

Instandhaltungszustand:

durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.7 Beschreibung der Garage Nr. 1 zu A)

Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich gewesen.

Massiv gemauerte Garage mit Satteldach

Tor:	Stahlschwinger, Schiebetor in Metallkonstruktion mit Holzpanellverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, seitlich vorgezogene Dach, Überdachte Fläche wird als Ab- stellraum genutzt
Rinnen/Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	Ziegelmauerwerk

4.8 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
-------------	---

Gas:	unterirdischer Flüssiggastank, Fassungsvermögen wurde mir nicht mitgeteilt und in den Bau- akten nicht erfasst.
------	---

Entsorgung:	Abwasserentsorgung mittels 3-Kammersystem, Nutzungsgenehmigung bis zum 31.01.2029
-------------	--

Regenwasserentsorgung:
Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal

Stellplätze:	ca. 28 Stellplätze, davon 25 Stellplätze zu Teileigentum Nr. 1
--------------	--

Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonverbundpflaster Stellplätze: Betonverbundpflastersteine, Betonpflastersteine, tlw. Asphalt
----------------	--

Gärtnerische Anlagen:	Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume, Blumenbeete
-----------------------	---

Weitere Außenanlagen:	Hochterrasse, befestigt mit Pflastersteinen, abgefangen mit zwei Reihen Betonfertigungskübel, tlw. Natursteinmauer
	Biergarten (Terrasse): Pflastersteinbefestigung, kleinformatig Granit-Kopfsteinpflaster, Altstadt-pflaster, Laternen (Gusseisen)
	Ausgangsbereich zum Biergarten: Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Satteldach

Fettabscheider für Gaststättenküche

Trafostation

Einfriedungen:

Holzzaun mit Betonpöller, tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Holz-
zaun, tlw. Metallstabzaun des Nachbarn, tlw. Lorbeerhecke,
schmiedeeiserne Metalltür

Zustand der Außenanlagen:

Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Gemeinschaftseigentum:

- Balkonstützenfuß stark schadhaft, Brüstungsgeländer schadhaft, inzwischen einsturzgefährdet: Balkon ist abrisssreif
- Hofbefestigung tlw. abgesackt
- Holzverkleidung an der Fassade tlw. schadhaft, tlw. Feuchtigkeitsschäden an Fachwerkfassade
- Eingangstreppenbelag schadhaft
- Kellerflurbelag: leichte Ausblühungen

Teileigentum Nr. 1:

Dachgeschoss:

Flur: Setzrisse in der Fachwerkkonstruktion der Außenwand

Wohnungseigentum Nr. 2

- Keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel vorgefunden

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung zu B)

Sondereigentum Nr. 2:

Umbau eines Raumes zu einem Küchenraum:

Geschätzt: - 10.000 €

Errichtung des fehlenden Balkons Nr. 2

gem. Teilungserklärung: Geschätzt: - 15.000 €

6 Grundstückszubehör

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

Zu A)

An Grundstückszubehör im Teileigentum Nr. 1 wurde festgestellt (keine Gewähr der Vollständigkeit):

Gaststätte:

Gastraum:

Thekenanlage, rustikale und massive Ausführung mit Holztheke, darunter die Wand mit Fachwerkoptik mit Riemchen/Klinker, dann ein Trittbereich mit massiven Balken, Sitzbänke, Zapfanlage, Kühlschränke Gläser, Geschirr, Beleuchtung etc.

Wintergarten:

Thekenanlage in Holzkonstruktion, Zapfanlage, Kühlschränke, Gläser, Geschirr etc.

Lautsprecher, Stühle, Tische, Lautsprecher und Hocker in großer Anzahl

Mehrere Waschmaschinen und Trockner

Kühlzelle im KG

Küche: hochwertige Großkücheneinrichtung

Kaminofen im großen Saal

Hotel:

Hotelzimmer:

Betten, Kleiderschränke, Tische, Kommoden, Stühle, Tischleuchten, Fernseher, Badausstattung (Haartrockner, Handtuchhalter), Wandbilder

Die Bewertung des Zubehörs ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens und daher nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Das Zubehör wird getrennt zu diesem Gutachten durch einen vereidigten Sachverständigen bewertet.

Zu B)

Folgende Gegenstände wurden in der Wohnung festgestellt, da es bisher als Hotelzimmer zusammen mit dem Sondereigentum Nr. 1 genutzt wurde (keine Gewähr der Vollständigkeit):

Betten, Kleiderschränke, Tische, Kommoden, Stühle, Tischleuchten, Fernseher, Badausstattung (Haartrockner, Handtuchhalter), Wandbilder etc.

Es ist rechtlich zunächst zu klären, ob die o.g. Gegenstände tatsächlich als Grundstückszubehör eingestuft werden, da es sich hier ein Wohnungseigentum handelt.

Falls es seitens des Gerichts als Grundstückszubehör eingestuft wird, sollte die Bewertung des Zubehörs durch einen vereidigten Sachverständigen erfolgen.

7 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283) zu A)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Sondereigentum Nr. 1

Gaststätte inkl. Hotelzimmer: (Berechnung siehe Anlage.)

Erdgeschoss:

Anbau, Nebengebäude		35,17 qm
Anbau, Büfett		36,25 qm
Überdachter Eingang		5,79 qm
Anbau Personalräume		16,39 qm
Gaststätte		384,69 qm
Nutzfläche Erdgeschoß gesamt		478,29 qm
Kellergeschoß		100,10 qm
Erdgeschoß	Gaststätte	478,29 qm
Ober- Dachgeschoß	Hotel	239,47 qm
Dachgeschoß	Hotel	55,68 qm
Nutzfläche, gesamt		873,54 qm

Bettenanzahl des Sondereigentums Nr. 1

Obergeschoss/Dachgeschoss:

Zimmerart	Anzahl	Bettenanzahl
Doppelzimmer	6	12
Einzelzimmer	6	6
Summe	12 Zimmer	18 Betten

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283) zu B)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. (Berechnung siehe Anlage)

Sondereigentum Nr. 2

Wohn- und Nutzfläche:

Dachgeschoss	103,27 m ²
<u>Spitzboden</u>	<u>15,84 m² + 20,45 m² = 36,29 m²</u>
Summe:	139,56 m ²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1

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

9.3 Bodenwertermittlung zu A)

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag **01.01.2025** = **150 €/m².**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2

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

Grundstücksgröße (gesamt):	2229 m²
davon:	
Bauland	2229 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	150 €/m²
-------------------------------	----------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
-------------------------	----	--------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	150 €/m²
----------------------------------	----------

Wert des Baulandes, gerundet:	150 €/m²
-------------------------------	----------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	2229	150,00 €	334.350,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	334.350,00 €

Miteigentumsanteil am Bodenwert:		
870/1000 x	334.350,00 € =	290.884,50 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 1 rd. **291.000,00 €**

9.4 Bodenwertermittlung zu B)

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag **01.01.2025** = **150 €/m².**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2

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

Grundstücksgröße (gesamt):	2229 m ²
davon:	
Bauland	2229 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	150 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	150 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	150 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	2229	150,00 €	334.350,00 €
Gartenland:	-	-	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	334.350,00 €

Miteigentumsanteil am Bodenwert:		
130/1000 x	334.350,00 € =	43.465,50 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 2 rd. **43.000,00 €**

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

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

9.5 Ertragswertermittlung

9.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

9.5.3 Ertragswertermittlung zu Teileigentum Nr. 1 – A)

9.5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gaststättengebäude mit Hotel	3	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
	2	Hotel OG-DG	295,15		9,80	2.892,47	34.709,64
	1	Gaststätte Erdgeschoss	478,29		9,80	4.687,24	56.246,88
Summe			773,44	1,00		7.649,71	91.796,52

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **91.796,52 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 14.160,16 €**

jährlicher Reinertrag **= 77.636,36 €**

Reinertragsanteil des Bodens

6,50 % von **291.000,00 €** (Liegenchaftszinssatz × Bodenwert) **– 18.915,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 58.721,36 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 6,50 %** Liegenchaftszinssatz

und **n = 25** Jahren Restnutzungsdauer

× 12,198

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 716.283,15 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 291.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 1.007.283,15 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 20.000,00 €**

Ertragswert des Teileigentums Nr. 1 **= 987.283,15 €**

rd. 987.000,00 €

9.5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die Umsätze der letzten Jahre erforderlich. Die Umsatzzahlen wurden mir vom Eigentümer jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Es liegen mir somit keine Daten über die tatsächlichen Umsätze aus Gastronomie und Hotelbetrieb vor.

Die Nettokaltmieten werden daher auf der Grundlage der Angaben in der Literatur hergeleitet.

Die Zimmerpreise des Hotels sind auf Ihrer Internetseite wie folgt angegeben gewesen:

Zimmerpreise (ohne Frühstücksbüffet):

Einzelzimmer:	56,00 € - 64,00 €
Doppelzimmer als Einzelzimmer:	ab 66,00 €
Doppelzimmer:	89,00 € - 99,00 €

Angaben über die Frühstückskosten sind bekannt. Für das Frühstück wird daher ein Ansatz von 16 €/Person geschätzt.

In der Literatur liegt der Pachtsatz für Objekte dieser Kategorie (Landhaus mit Hotelzimmer, mittlerer bis gehobene Qualität) im zwischen 15-20% des Umsatzes von Einnahmen aus Beherbergung und zwischen 6-10% am Umsatz für Einnahmen aus Restaurant.

Aufgrund der Ausstattung und Lage wird ein Mittelwert von 18% für Einnahmen aus Beherbergung und 8% für Einnahmen aus Restaurant geschätzt.

Die Auslastung wird auf Grund der Lage mit 50% geschätzt. Gem. Angaben in der Literatur (Kleiber) lag die Durchschnittliche Auslastung für Hotellerie in NRW bei 54,6 %. Ferner wird unterstellt, dass rd. 45% der Doppelzimmer als Einzelzimmer vermietet werden.

Gem. Angaben in der Literatur liegen die Umsätze bei Restaurantbetrieben je Stuhl zwischen 5.000 € - 7.200 €/Jahr. Unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich und der Ausstattung wird ein Ansatz von 6.000 €/Stuhl geschätzt.

Die Ermittlung der Nettokaltmiete wurde auf der Grundlage des geschätzten Umsatzes wie folgt durchgeführt:

Ermittlung der Nettokaltmiete auf der Grundlage von geschätzten Einnahmen

Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung in %	Faktor	Jahr	
Einzelzimmer	6	60,00 €	365	0,5	1	65.700,00 €	
Doppelzimmer	6	94,00 €	365	0,5	0,55	56.611,50 €	
Doppelzimmer als Einzelzimmer	6	66,00 €	365	0,5	0,45	32.521,50 €	
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) inkl. Mehrwertsteuer						Summe	154.833,00 €
Umsatz aus Beherbergung (ohne Frühstück) ohne Mehrwertsteuer						Summe	130.111,76 €

Zimmertyp	Anzahl	€/Zimmer	Belegung/Jahr	Auslastung in %	Faktor	Jahr	
Einzelzimmer	6	16,00 €	365	0,5	1	17.520,00 €	
Doppelzimmer P1	6	16,00 €	365	0,5	0,55	9.636,00 €	
Doppelzimmer P2	6	16,00 €	365	0,5	0,55	9.636,00 €	
Doppelzimmer als Einzelzimmer	6	16,00 €	365	0,5	0,45	7.884,00 €	
Umsatz aus Frühstück inkl. Mehrwertsteuer						Summe	44.676,00 €
Umsatz aus Frühstück ohne Mehrwertsteuer						Summe	37.542,86 €

Restaurant	Stück	€/Stuhl und Jahr	
Umsatz je Stuhl	138	6.000,00 €	828.000,00 €

Umsatz insgesamt				995.654,62 €
-------------------------	--	--	--	---------------------

Ermittlung der fiktiven Pacht	Prozent	Umsatz	Miete inkl. Mobiliar	Miete ohne Mobiliar rd. 25% Anteil	
Pachtansatz für Hotel	18%	130.111,76 €	23.420,12 €	22.366,21 €	4,5%
Pachtansatz für Frühstück	8%	37.542,86 €	3.003,43 €	2.958,38 €	1,5%
Pachtansatz für Restaurant	8%	828.000,00 €	66.240,00 €	65.246,40 €	1,5%
		Summe	92.663,55 €	90.570,99 €	
Bei einer gewerblich genutzten Fläche von insgesamt				773,44	m ²
		Nettokaltmiete		9,76	€/m ²
		rd.		9,80	€/m ²

Die Nettokaltmiete für die Gaststätte und Hotel wurde mit 9,80 €/m² ermittelt.
Die Kellerflächen sind in der o.g. Nettokaltmiete mit abgedeckt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten für Hotel- und Gaststättengrundstücke sind in der Literatur angegeben mit:

Verwaltungskosten: 2%

Mietausfallwagnis: 5 %

Instandhaltungskosten: 10 €/m²

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	1.835,93
Instandhaltungskosten	----	10,00	7.734,40
Mietausfallwagnis	5,00	----	4.589,83
Summe			14.160,16 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für Gaststätte mit Hotelbetrieb ist im Grundstücksmarktbericht nicht aufgeführt. Daher wird auf die Angaben in der Literatur zurückgegriffen. Demnach liegen die Liegenschaftszinssätze für Landhaus/Gasthof gem. Kleiber zwischen 5,50 - 8,0 %. Bei reinen Hotelbetrieben liegen die Liegenschaftszinssätze im Allgemeinen nicht unter 6,50 %. Da bei diesem Objekt jedoch die Einnahmen aus Restaurant überwiegen und aufgrund der Grundstücksmarktlage wegen den erhöhten Finanzierungskosten (gestiegene Bauzinsen) erachte ich hier einen Liegenschaftszinssatz von 6,50 % als marktgerecht.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel, anteilig -15.000,00 € • Bauschäden und Baumängel, Teileigentum Nr. 1 -5.000,00 € 	
Summe	-20.000,00 €

9.5.3.3 Verkehrswert (unbelastet) – Teileigentum Nr. 1

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **987.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den

870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Massener Heide 16, 59427 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte

nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, Empore, Keller und Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.

Teileigentumsgrundbuch von: Unna

Blatt: 19012

Gemarkung: Massen

Flur: 8

Flurstück: 323

zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 geschätzt mit rd.

987.000,- €

in Worten: neunhundertsevenundachtzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	376,24 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-6,46 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.473,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,42
Verkehrswert/Reinertrag:	14,34

9.5.4 Ertragswertberechnung zu Wohnungseigentum Nr. 2 - B)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 2	1	Wohnung DG-SB	139,56		7,40	1.032,74	12.392,88
Summe			139,56	-		1.032,74	12.392,88

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.392,88 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 2.630,70 €**

jährlicher Reinertrag **= 9.762,18 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,00 % von **43.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 1.290,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.472,18 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 3,00 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 25** Jahren Restnutzungsdauer

× 17,413

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 147.526,07 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 43.000,00 €

vorläufiger Ertragswert **= 190.526,07 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 24.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 **= 166.526,07 €**

rd. 167.000,00 €

9.5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Unna

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

Die Wohnung wurde im Jahr 2015 grundlegend saniert und modernisiert. Die Nettokaltmiete wurde entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Unna wie folgt ermittelt.

Mittelwert: 6,01 €/m² (Spanne: 5,16-7,07 €/m²)

Zu- und Abschläge:

Wohnungsgröße: -0,30 €/m²

Energieträger: Öl- standard

Heizkörper: standard

Gäste-WC: + 0,25 €/m²

Zweites Bad: +0,25 €/m² sachverständig

Modernisierungsmaßnahmen: +1,20 €/m²

Zuschlag insgesamt 1,40 €/m²

Die Nettokaltmiete liegt somit zwischen 7,40 €/m² (6,56 – 8,47 €/m²)

Aufgrund der Lage im Außenbereich und Lage in einem Gasthaus mit Hotelbetrieb, setze ich die Nettokaltmiete mit 7,40 €/m² (Mittelwert) an. In der Miete ist der Stellplatz enthalten.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- Mieteinheit WE Nr.2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.953,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	247,86
Summe			2.630,70 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz insbesondere der Lage in einem Gebäude mit Gaststätte und Hotelbetrieb, sowie der Lage im Außenbereich, mit 3,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-24.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 19	3.000,00 €
• Umbaukosten eines Raumes zu einer Küche	-10.000,00 €
• Errichtung des fehlenden Balkons Nr. 2	-15.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, anteilig	-2.000,00 €
Summe	-24.000,00 €

9.5.4.2 Verkehrswert (unbelastet) – Wohnungseigentum Nr. 2

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den

130 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Massener Heide 16, 59427 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und Dachgeschoß Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Empore und Boden. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 19 des Lageplans.

Teileigentumsgrundbuch von: Unna
 Blatt: 19013
 Gemarkung: Massen
 Flur: 8
 Flurstück: 323

zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 geschätzt mit rd.

167.000,- €

in Worten: einhundertsevenundsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	308,11 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-171,97 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.196,62 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,48
Verkehrswert/Reinertrag:	17,11

9.6 Zusammenfassung -Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der beiden Sondereigentumsrechte zu einem Verkehrswert zusammengefasst werden.

Der **Ertragswert des Teileigentums Nr. 1** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **987.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

Die Summe beider Ertragswerte des Teileigentums Nr. 1 und des Wohnungseigentums Nr. 2 ergibt somit 1.154.000,- €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den

A)

**870 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Massener Heide 16, 59427 Unna
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte
nebst Fremdenzimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, Empore, Keller und
Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1-9, 12-18, 20-28 des Lageplans.**

Teileigentumsgrundbuch von: Unna
Blatt: 19012

B)

**130 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Massener Heide 16, 59427 Unna
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und
Dachgeschoß Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Empore und Boden. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 19 des Lageplans.**

Teileigentumsgrundbuch von: Unna
Blatt: 19013

Gemarkung: Massen

Flur: 8

Flurstück: 323

zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 geschätzt mit rd.

1.154.000,- €

in Worten: eine Million einhundertvierundfünfzigtausend Euro

10 Lasten und Beschränkungen

10.1 Teileigentum Nr. 1- A)

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

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am 09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung wird den beiden Eigentümern des Flurstücks 179 und 323 jeweils das Recht eingeräumt, das Grundstück bis zur Grenze zu bebauen oder an die bis zur Grenze errichtete Gebäude anzubauen.

Der Wertvorteil und Wertnachteil heben sich daher auf. Eine Nutzungseinschränkung besteht somit nicht.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 021/21). Eingetragen am 22.09.2021.

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, L003/2022). Eingetragen am 01.04.2022

Bewertung:

Der Zwangsverwaltungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1- auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 2.1-

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 36/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 7, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1 -auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 2.2-

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 35/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

10.2 Wohnungseigentum Nr. 2 - B)

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

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

Folgendes Recht:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- bzw. Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 8 Flurstück 179 (Unna Blatt 7374, Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1974 eingetragen am 09. Dezember 1974, ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Unna Blatt 13353 hierher übertragen am 24. März 1998.

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung wird den beiden Eigentümern des Flurstücks 179 und 323 jeweils das Recht eingeräumt, das Grundstück bis zur Grenze zu bebauen oder an die bis zur Grenze errichtete Gebäude anzubauen.

Der Wertvorteil und Wertnachteil heben sich daher auf. Eine Nutzungseinschränkung besteht somit nicht.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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

Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, 2 K 022/21). Eingetragen am 30.09.2021.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 4, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Unna, L004/2022). Eingetragen am 01.04.2022.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1- auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 3.1

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 36/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1 -auf dem Anteil Abt. 1, Nr. 3.2

Über das Vermögen des xxxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund 251 In 35/24). Eingetragen am 23.05.2024.

Bewertung:

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

0 €

In Worten: null Euro

11 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei eigenständige Sondereigentumsrechte.

Die Sondereigentumsrechte bilden keine wirtschaftliche Einheit und können daher getrennt veräußert werden.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Sondereigentumsrechte wie folgt:

Teileigentum Nr. 1	Verkehrswert:	987.000,- €
Wohnungseigentum Nr. 2	Verkehrswert:	167.000,- €

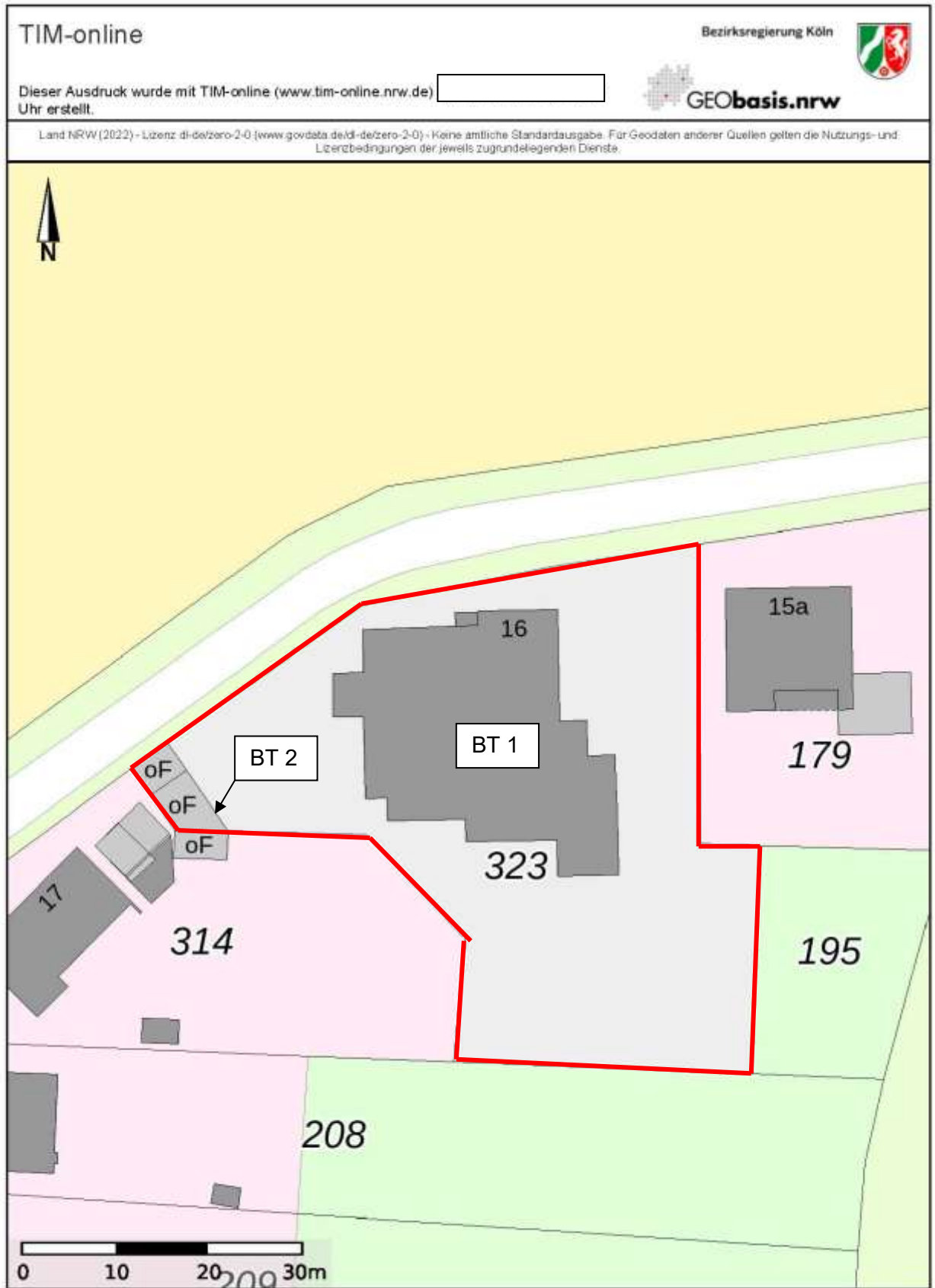
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 29.01.2026

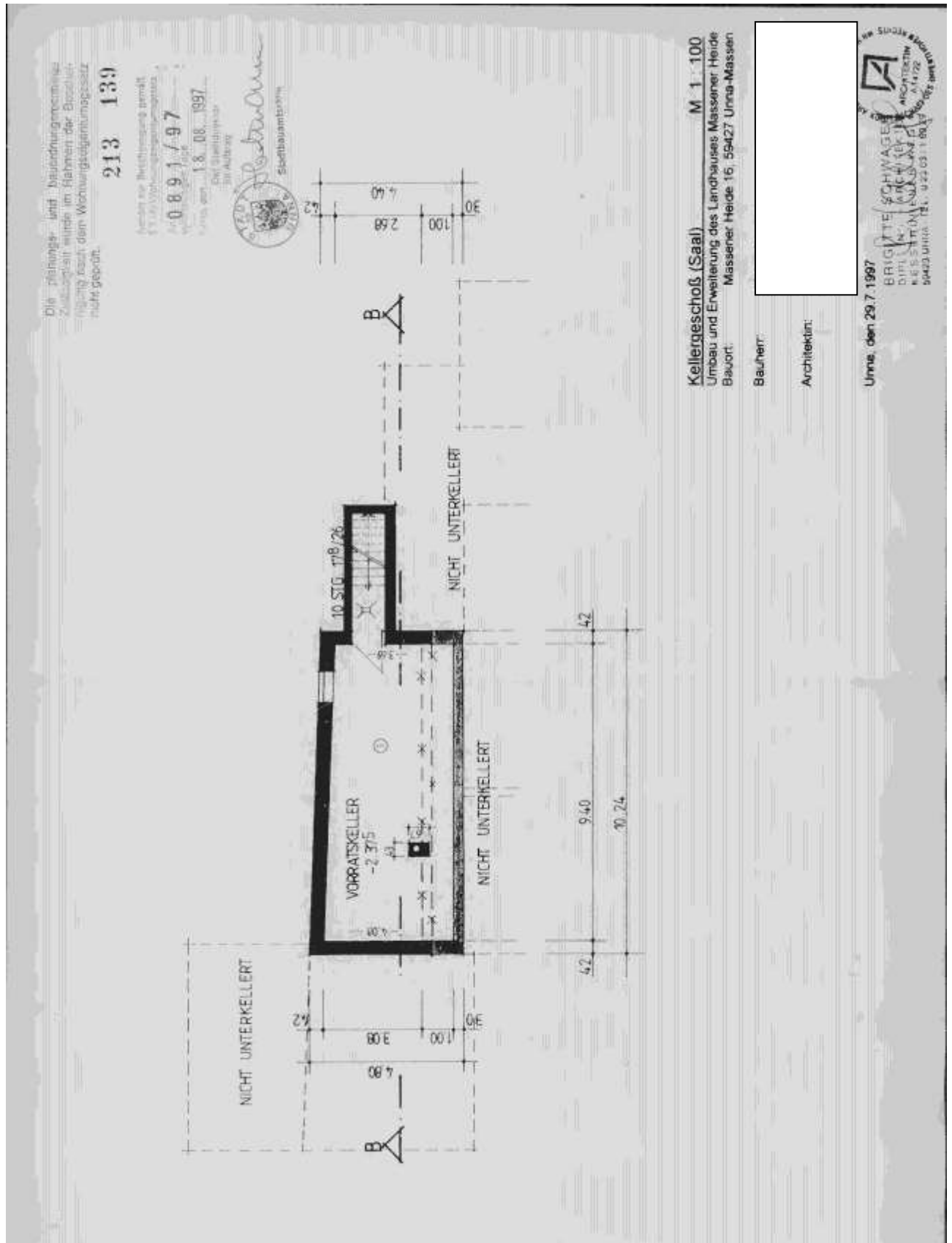
Dipl.-Ing. F. Afsin

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

13.2 Flurkarte

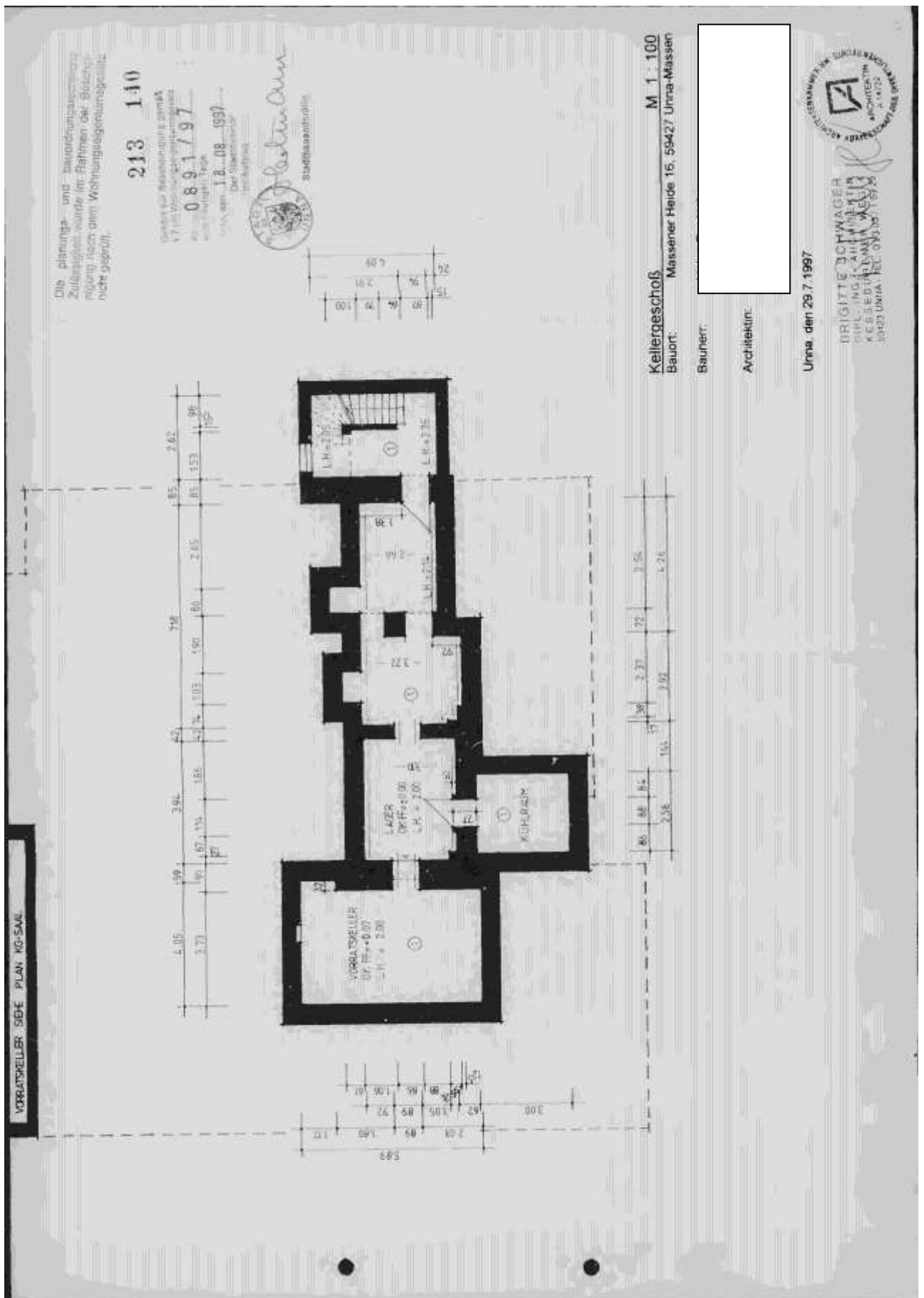


13.9 Grundrisse gem. Teilungserklärung – Teileigentum Nr. 1



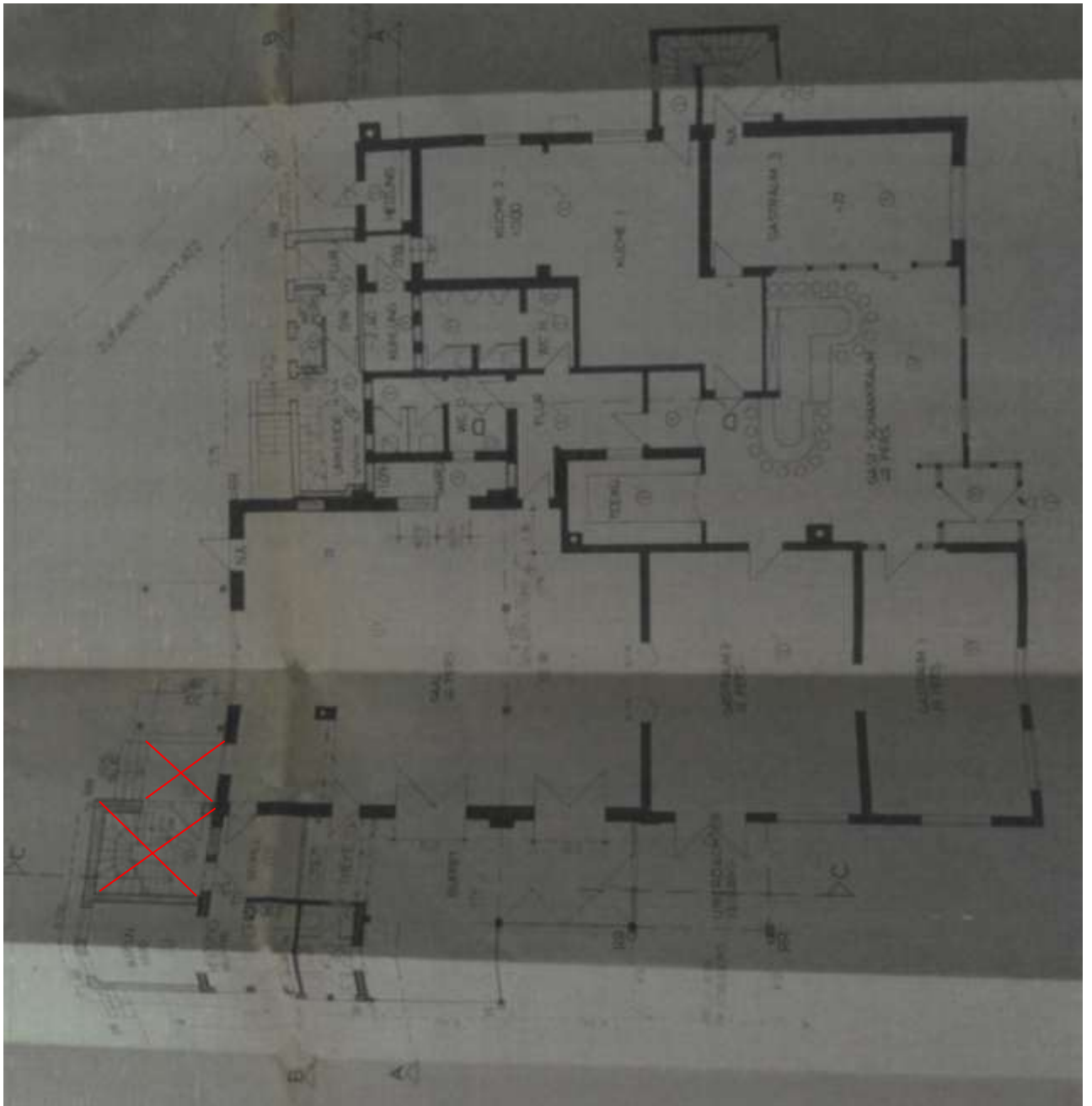
Sondereigentum Nr. 1

Kellergeschoss



Sondereigentum Nr. 1

Kellergeschoss



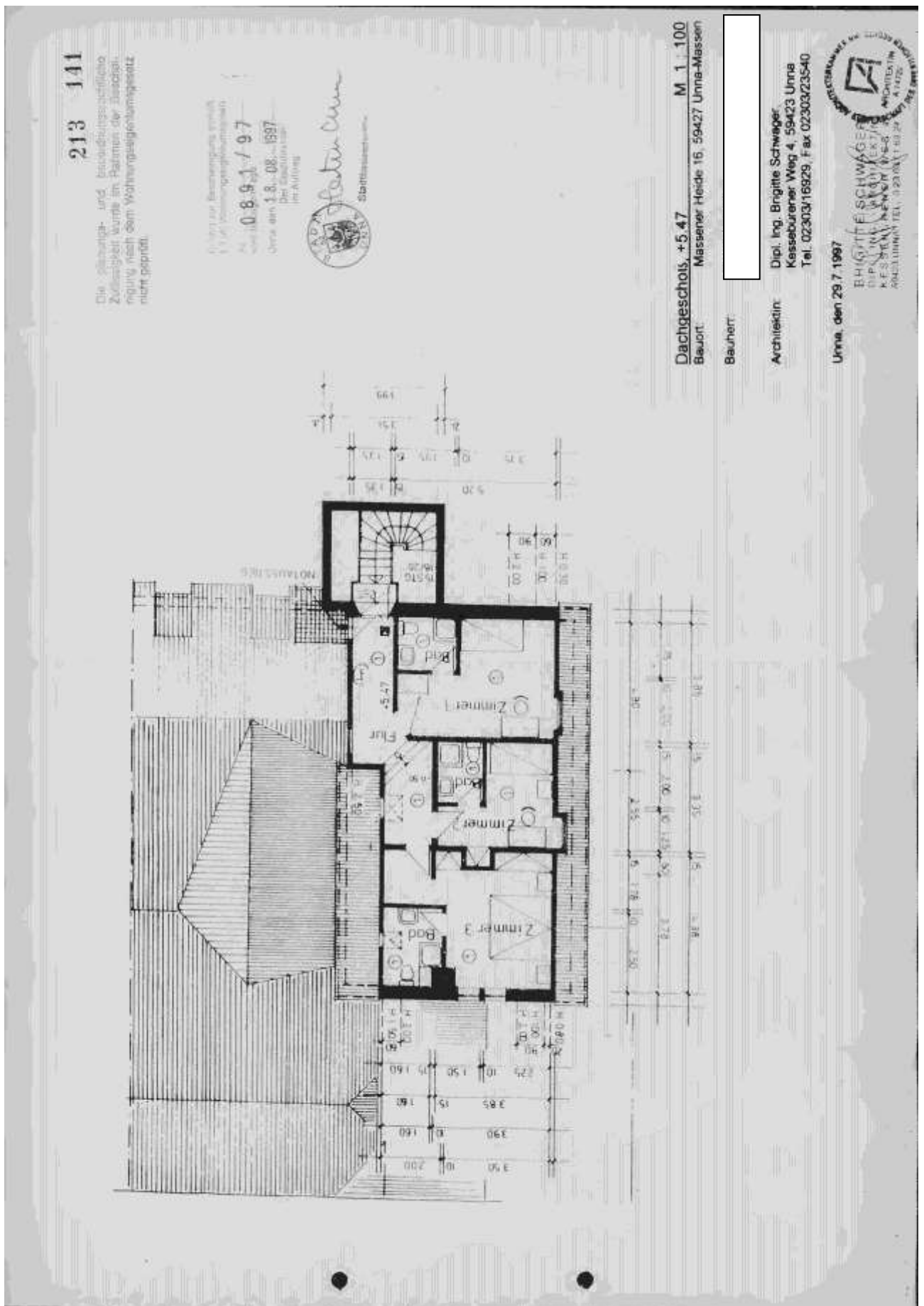
Sondereigentum Nr. 1

Erdgeschoss



Sondereigentum Nr. 1

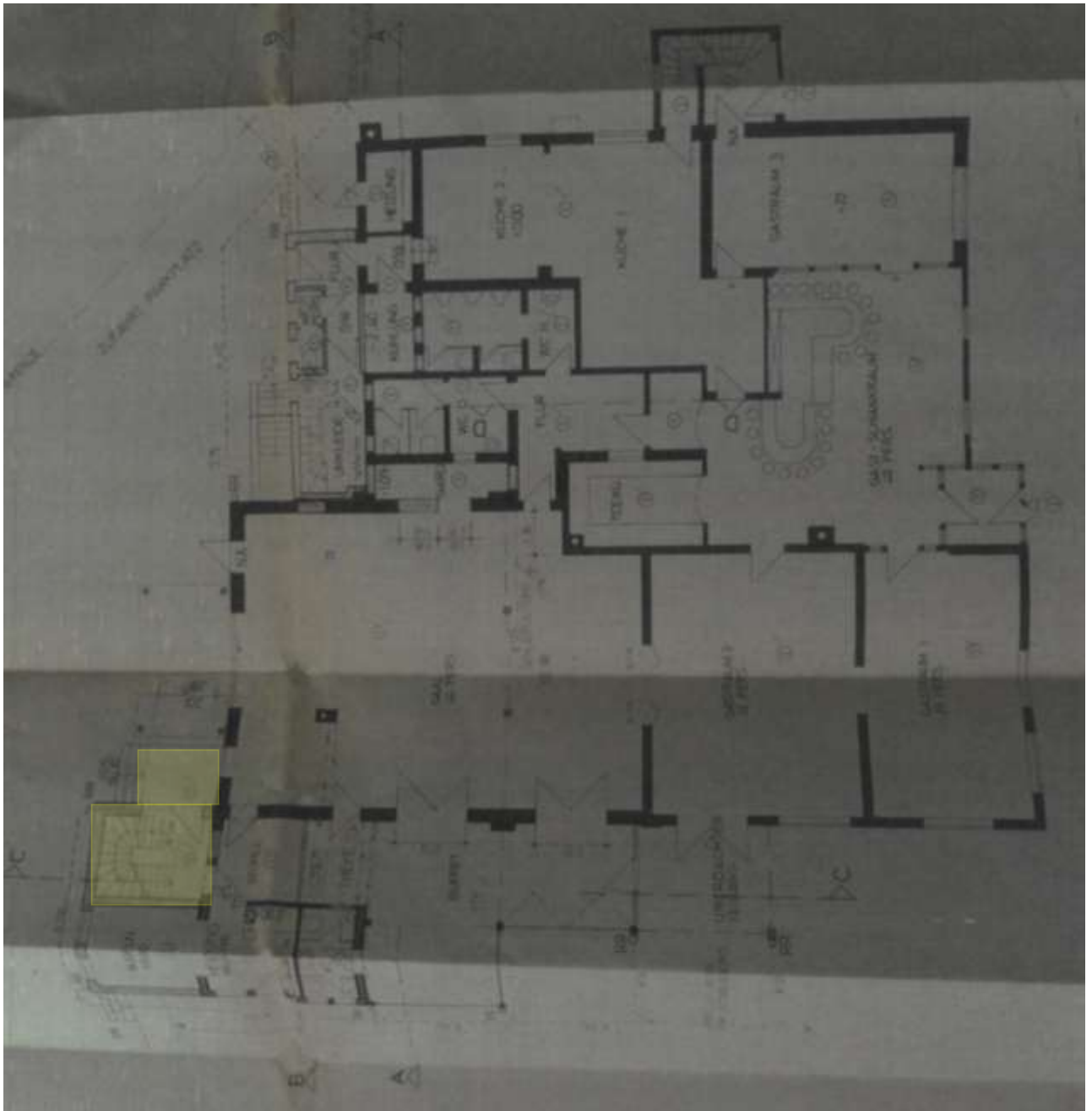
Obergeschoss bzw. Dachgeschoss



Sondereigentum Nr. 1

Dachgeschoss

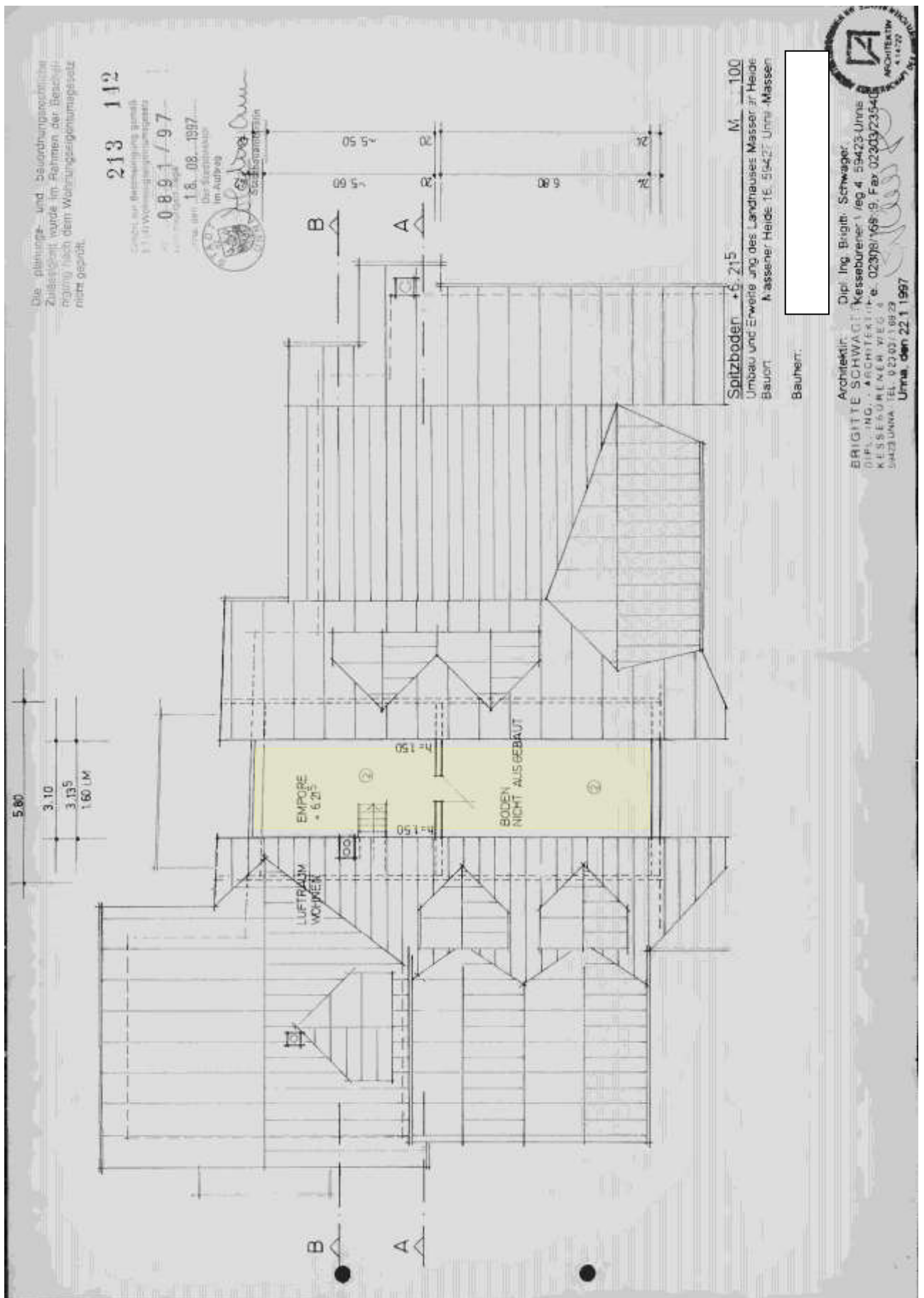
13.10 Grundrisse gem. Teilungserklärung- Wohnungseigentum Nr. 2 - gelb



Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 2 - gelb markiert

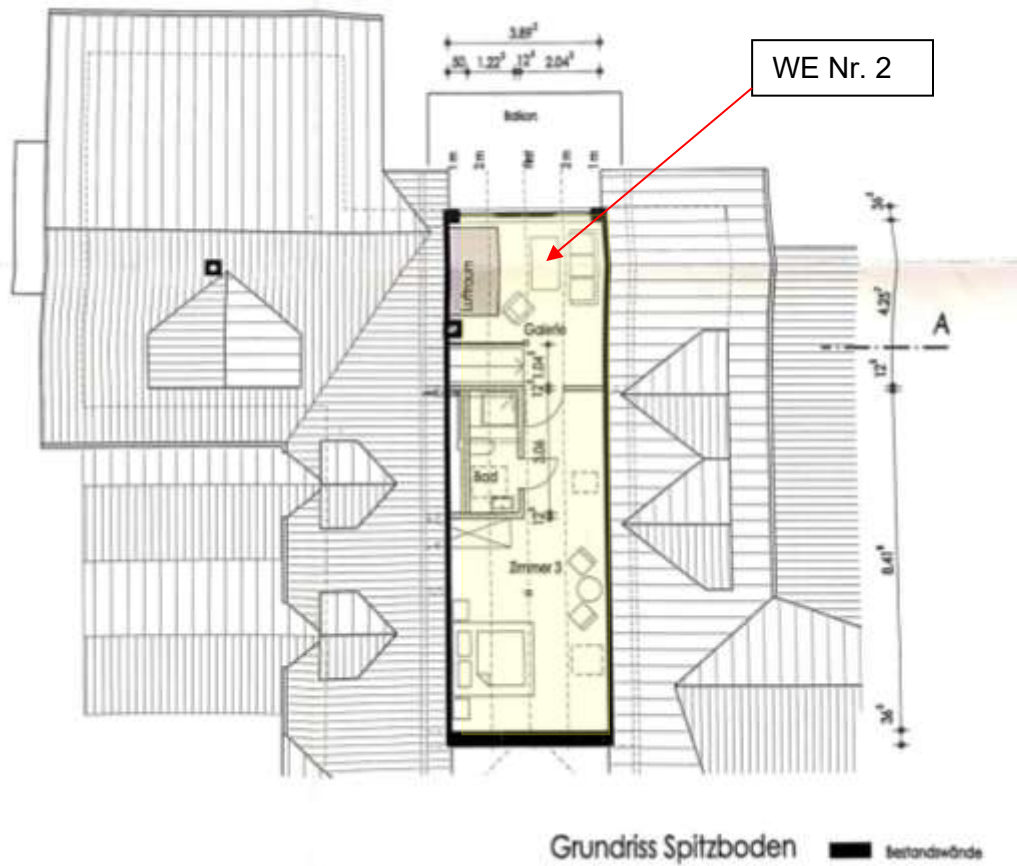
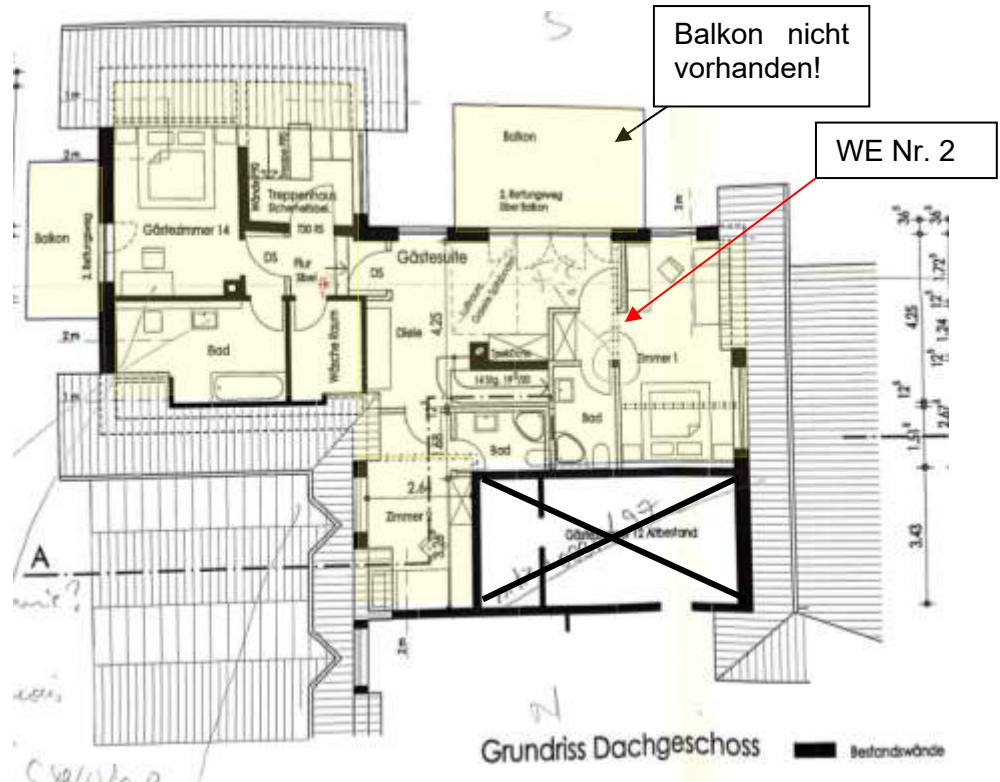


Dachgeschoss
Sondereigentum Nr. 2 – gelb markiert



Spitzboden
Sondereigentum Nr. 2 - gelb markiert

13.11 Grundrisse - tatsächliche Nutzung des Sondereigentums Nr. 2



13.14 Fotos

13.14.1 Außenfotos



Nordansicht



Nordwestansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Ostansicht



Garage

