In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:	jeweils: Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg,	
	BV lfd. Nr. 27:	Flurstück 875 (1.194 m²),
	BV lfd. Nr. 28:	Flurstück 876 (795 m²),
	BV lfd. Nr. 29:	Flurstück 732 (12 m²),
	BV lfd. Nr. 30:	Flurstück 733 (12 m²),
	BV lfd. Nr. 31/zu29:	1/26 Miteigentum am Grundstück (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg) Flurstück 738 (379 m²)
das Grundstück ist:	(abgesehen von teilweise befestigter Fläche) unbebaut	

Verkehrswert: **rd. 289.000,00 €**
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

Gutachtennummer:	024-06-03
Geschäftsnummer:	031 K 5/24
Grundbuch von:	Haspe
Blatt:	7926
Gemarkung:	jeweils Westerbauer
Flur:	jeweils 4
Flurstück(e):	875+876+732+733+738
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	04.06.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die hälftige Eigentümerin mit ihrem Rechtsanwalt, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	13. August 2024
Kurzbeschreibung des Objektes:	**Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus 4 unbebauten Flurstücken und einem 1/26stel Miteigentumsanteil an einem fünften, unbebauten Flurstück bestehendes „Grundstück“. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Westerbauer, Flur 4. Die beiden Flurstücke 875 (Größe 1194 m²) und 876 (Größe 795 m²) sind Baugrundstücke, bei denen ein Baufenster und nicht bebaubare Bereiche bestehen, die durch einen Bebauungsplan festgelegt sind. Hier wurde im Jahre 2021 schon einmal eine Einfamilienhausbebauung genehmigt, die jedoch nicht realisiert wurde. Die beiden Flurstücke 732 und 733 sind zugehörige Stellplätze, die mit Betonsteinen befestigt sind. Der 1/26stel Anteil an Flurstück 738 ist ein Anteil an einer mit Betonsteinpflaster befestigten Verkehrsfläche, die den Zugang zu den Stellplätzen (Flurstücke 732 und 733) und dem Baugrundstück (Flurstücke 875 und 876) sichert. Diverse Flächen, insbesondere bei der Verkehrsfläche sind mit Baulasten belegt.**

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 42 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Seite:

1 Allgemeine Angaben 4

2 Lageplan (verkleinerter Ausschnitt) 5

3 Ortsbeschreibung 6

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand 7

5 Rechtliche Gegebenheiten 10

6 Grundstücksbeschreibung nach der örtlichen Besichtigung 21

7 Wertermittlung 23
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung 24
7.1 Bodenwertermittlung (ebf) 25
7.2a Sachwertermittlung FS 875+876 32
7.2b Wertermittlung FS 732+733 33
7.2c Sachwertermittlung FS 738 34
7.3 Verkehrswert FS 732+733+738+875+876 (bei gemeinsamer Veräußerung) 35
7.4 Ermittlung der Einzelverkehrswerte (fiktiv) 36

8 Verkehrswert 37

9 Literaturverzeichnis 38

10 Bilder 40

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:
Planungsrechtliche Auskunft (9 Seiten
Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
Auskunft zum Denkmalschutz (1 Seite)
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (19 Seiten)
Zusätzlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis mit Korrespondenz (6 Seiten)
Auskunft zur Mietbindung (1 Seite)
Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite)
Bergbauauskunft (2 Seiten)

1 Allgemeine Angaben, wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (oder nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin

- ☐ Berechnung der Bruttogrundrissfläche (BGF)
- ☐ Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- ☐ Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)
- ☐ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen
  - ☐ wurde auftragsgemäß nicht erstellt

- ☒ Grundbuchauszug vom 25.01.2024
- ☒ Lageplan
- ☒ Baupläne (zu einer nicht realisierten Bebauung)
- ☐ Baubeschreibung
  - ☐ wurde auftragsgemäß nicht erstellt
- ☒ Fotos
  - ☐ Innenfotos wurden auftragsgemäß nicht gemacht
  - ☐ Außenfotos wurden auftragsgemäß nicht gemacht
- ☐ Energieausweis
- ☐ Mietaufstellung
- ☒ zur Verfügung gestellte Unterlagen: Baupläne (zu einer nicht realisierten Bebauung) (s. o.) abgelaufene Baugenehmigung mit Befreiung (5 Seiten), ehemaliger Befreiungsbescheid (2 Seiten), Antrag auf Benutzungserlaubnis WBH (4 Seiten), Benutzungserlaubnis WBH (3 Seiten), Amtlicher Lageplan (in 8 Einzelteilen / Seiten)

- ☒ Auskunft über Erschließungskosten
  - ☐ wurde auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Baulasten
  - ☐ wurden auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Altlasten
  - ☐ wurden auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden
- ☒ planungsrechtliche Auskunft

Bemerkungen:
Eintragungen in Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht gesondert bewertet.

<u>Wirtschaftliche Einheit:</u>
Die Flurstücke 732, 733, der 1/26stel Miteigentumsanteil an 738, das Flurstück 875 und das Flurstück 876 bilden der Auffassung des Unterzeichners nach eine wirtschaftliche Einheit und sollten auf keinen Fall getrennt voneinander veräußert werden, da die einzelnen Nutzungen der Flurstücke miteinander einhergehen. Insbesondere sollten die Flurstücke 875 und 876 nicht getrennt voneinander veräußert werden, da sich hierdurch erhebliche Nutzungsprobleme ergeben könnten.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist mit ca. 190.000 Einwohnern (Stand Dezember 2022) und einer Fläche von ca. 160,40 km² die größte Stadt in Südwestfalen.

Das Stadtgebiet Hagen wird in 5 Bezirke (Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg) untergliedert und besteht aus den Stadtteilen Haspe, Vorhalle, Hohenlimburg, Boele, Halden, Eilpe und Wehringhausen.

Hagen grenzt im Norden an die Stadt Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna.
Die Nachbargemeinden sind Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Der Stadtkern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen.
Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs. Hier befindet sich unter anderem auch die Volme-Galerie.
Weitere Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind auch in den umliegenden Städten, insbesondere in Dortmund, Bochum und Essen, zu finden.

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte über Autobahnen (A1, A45 und A46) und Bundesstraßen (B7, B54 und B226).
Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr.
Der nächste Flughafen (Dortmund–Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen und der nächst größere Flughafen (Düsseldorf) ist ca. 70 km von Hagen entfernt.

In Hagen gibt es nach aktueller Angabe der Stadt 32 Grundschulen, 3 Hauptschulen, 4 Realschulen, 8 Gymnasien, 5 Gesamtschulen, 5 Berufskollegs, 5 Förderschulen und 1 Waldorfschule.
Außerdem ist Hagen Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands und führt offiziell den Namenszusatz „Stadt der FernUniversität“, der auch auf den Ortschildern vermerkt ist.
Ein Standort der Fachhochschule Südwestfalen und ein Studienort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen sind hier auch zu finden.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten:
LWL Freilichtmuseum, Volkssternwarte, Planetenmodell, Brandts kleine Zwiebackwelt, Archäologiemuseum im Wasserschloss Werdringen, Schloss Hohenlimburg und die alte Synagoge.

Im Hagener Norden, wo sich Lenne und Volme mit der Ruhr vereinen, liegt der Hengsteysee und wenige Kilometer flussabwärts der Harkortsee. Die Gewässer sind beliebt bei Segelsportlern, Windsurfern, Kanuten und Ruderern. Fahrgastschiffe verkehren fahrplanmäßig auf beiden Seen.
Außerdem befindet sich hier der Lenne-Wildwasserpark als Trainingsgelände und Austragungsort von Rennen.

Beliebtes Ziel vieler Wanderer sind die Wildparks im Stadtwald und das nahe gelegene Sauerland, weswegen Hagen auch als „Tor zum Sauerland“ bezeichnet wird.

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	jeweils keine, die Erschließung (Zuwegung) erfolgt über eine Privatstraße (Flurstücke 610 und 611) zwischen den Häusern Rapunzelweg 65 und Rapunzelweg 81. Dieser Privatweg führt auf das Flurstück 738, das als Verkehrsfläche dient. Die Zuwegung zu den Flurstücken 732, 733, 875 und 876 erfolgt notwendigerweise auch über das Flurstück 738 und für das Erreichen des Flurstücks 875 ist zudem noch das Flurstück 876 notwendig. Für eine sinnvolle und wertige Nutzung ist also bei den hier bewerteten Flurstücken unbedingt von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen.
Topographische Lage:	Das Grundstück ist größtenteils nahezu eben bis leicht hängig und nur im östlichen Randbereich geböscht bzw. hängig.
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	Der Rapunzelweg ist eine Wohnstraße als Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen
Verkehrslage:	Das Objekt liegt in Westerbauer / Baukloh
Straßenausbau:	die Straße scheint vollständig ausgebaut
Fahrbahn:	in Betonsteinen gepflastert
Bürgersteig:	ist in diesem Bereich nicht vorhanden
Parken:	ist bedingt in dafür vorgesehenen Parkzonen möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	das Grundstück liegt ungefähr auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgung:	nicht bekannt, da derzeit unbebaut, (die Versorgung wird i. d. R. auf privatrechtlicher Ebene gesichert. Hierzu liegen aktuell keine Informationen vor. Es wurde allerdings eine ehemalige, aktuell wegen „Zeitablauf“ wahrscheinlich nicht mehr nutzbare Baugenehmigung erteilt. Es wird daher für das Gutachten unterstellt, dass die Möglichkeit zur Versorgung gesichert ist, oder wieder gesichert werden kann.)
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	keine

Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend 1,5- bis 4-geschossige Wohngebäude, teilweise als mehrgeschossiger Wohnungsbau im direkten Umfeld, ansonsten größtenteils Ein-/Zweifamilienhäuser
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen festzustellen. Diese sind jedoch durch eine nahe gelegene Bahnstrecke zumindest je nach Wetterlage zu erwarten.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Boden unterstellt.

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 7.000 m
	zum Bus:	ca. 100 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 7.000 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 2.000 m - 3.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 7.000 m - 8.000 m

nächste Autobahnauffahrt: Volmarstein auf die A1 in ca. 3 km bis 3,5 km

Geschäftslage: ./.

Wohnlage: mittel

Banken/Bankfiliale: vorhanden im Umkreis von ca. 3.000 m

nächste Poststelle: vorhanden im Umkreis von ca. 3.000 m

Kindergärten: vorhanden im Umkreis von ca. 3.000 m

Grundschulen: vorhanden im Umkreis von ca. 3.000 m

weiterführende Schulen: vorhanden im Umkreis von ca. 3.000 m

Krankenhäuser: vorhanden im Umkreis von ca. 6.000 m

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: von: Haspe, Blatt: 7926

Herrschvermerke: keine

Eintragungen in Abt. II:

1) gelöscht am 12.03.2003
2) ~~Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen aufgrund des Ersuchens des Umlegungsausschusses der Stadt Hagen vom 21.08.2000 - AZ.: Umlegungsgebiet E 15 - Baukloh Süd - am 07.09.2000.~~
3) gelöscht am 02.02.2005
4) gelöscht am 02.02.2005
5) gelöscht am 02.02.2005
6) ~~Belastung des hier gebuchten Miteigentumsanteils zugunsten des jeweiligen anderen Miteigentümers in Haspe Blatt 8123: Benutzungsregelung (Stellplatz) nach § 1010 BGB. Bezug: Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Hagen vom 13.03.2003 und Ersuchen 05.01.2004 (62/0112, E15/6). Eingetragen am 14.01.2004.~~
7) ~~Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreibung eines Kabelverteilerschrankes; Niederspannungskabelverlegungsrecht; Betretungsrecht; Verbot den Bestand gefährdender oder behindernder Einwirkungen; Veränderungen der Geländehöhen dürfen nur nach Absprache mit der Berechtigten durchgeführt werden) für die Mark-E AG, Hagen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 14.09.2006 (UR-Nr. 515/2006, Notar Jochen Spieker, Dortmund) Eingetragen am 01.08.2007.~~
8) gelöscht am 14.05.2012
9) ~~Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Westerbauer Flur 4 Flurstück 564 (Haspe Blatt 8004 BV Nr. 29), Westerbauer Flur 4 Flurstück 720 (Haspe Blatt 7928 BV Nr. 12), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen vom 05.03.2015 / 17.04.2015 (UR-Nr. 196/2015 und 363/2015, beide Notar Paul Streppel, Hagen). Eingetragen am 23.04.2015.~~
10) gelöscht am 09.04.2019
11) ~~Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund des Ersuchens des Umlegungsausschusses der Stadt Hagen vom 23.07.2001 / 21.08.2002 (62/1002, Umlegungsgebiet E 15 - Baukloh-Süd) eingetragen am 07.09.2000 / 09.08.2001.~~
12) Auf laufenden Nummern 20,21,23,24 u. 26 des Bestandsverzeichnisses gelöscht am 10.08.2015.
13) Auf laufenden Nummern 20,22,23,25 u. 26 des Bestandsverzeichnisses gelöscht am 10.08.2015.
14) gelöscht am 14.03.2017
15) gelöscht am 14.03.2017
16) gelöscht am 14.03.2017
17) gelöscht am 14.03.2017

18) zu 28: Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Westerbauer Flur 4 Flurstück 875 (Blatt 7926 BV Nr. 27). Bezug: Bewilligung vom 17.11.2016 (UR-Nr. 991/2016, Notar Paul Streppel, Hagen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 19 u. 20. Eingetragen am 15.12.2016.
19) zu 28: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Westerbauer Flur 4 Flurstück 875 (Blatt 7926 BV Nr. 27). Bezug Bewilligung vom 17.11.2016 (UR-Nr. 991/2016, Notar Paul Streppel, Hagen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 18 u. 19. Eingetragen am 15.12.2016.
20) zu 28: Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Westerbauer Flur 4 Flurstück 875 (Blatt 7926 BV Nr. 27). Bezug Bewilligung vom 17.11.2016 (UR-Nr. 991/2016, Notar Paul Streppel, Hagen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 18 u. 19. Eingetragen am 15.12.2016.
21) gelöscht am 09.04.2019
22) zu 27,28,29,30,31/zu29: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hagen 031 K 5/24). Eingetragen am 24.01.2024.

<u>Veränderungen:</u>

zu 2) Anstelle von Nr. 1 sind jetzt Nr. 2,3,4,5 u. 6 des Bestandsverzeichnisses belastet. Vermerkt am 28.04.2003.
zu 2) Mit Nr. 2 und einem 1/8 Anteil an lauf. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses nach Blatt 8123 übertagen am 14.01.2004.
zu 2) Belastet ist nunmehr der 7/8 Anteil lauf. Nr. 7/zu5 des Bestandsverzeichnisses. Vermerkt am 14.01.2004.
zu 2) Anstelle von lfd. Nr. 6 ist nunmehr lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses belastet. Vermerkt am 09.02.2005.
zu 2) Mit dem Grundstück Nr. 4 sowie 3/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses nach Haspe Blatt 9002; dem Grundstück Nr. 5 sowie 4/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses nach Haspe Blatt 9003 übertragen am 14.06.2012.
zu 2) Grundstück BV Nr. 8 ist fortgeschrieben in BV Nrn. 9 u. 10. Eingetragen am 23.04.2015.
zu 2) Grundstück BV Nr. 10 ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt und fortgeschrieben in BV Nr. 17/zu9, 18/zu9 und 19/zu9. Eingetragen am 05.05.2015.
zu 2) Grundstück BV Nr. 9 ist fortgeschrieben in BV Nr. 20, 21 u. 22. Eingetragen am 09.07.2015.
zu 2) Mit Nr. 17 u. 22 des Bestandverzeichnisses nach Blatt 9216 übertragen am 03.09.2015.
zu 2) Mit Nr. 18, 21 des Bestandsverzeichnisses nach Blatt 9217 übertragen am 03.09.2015.
zu 2) Es sind übertragen: mit dem Grundstück, bzw. Anteil VB NR. 19, 20 nach Blatt 9220 am 25.09.2015.
zu 6) Mit 3/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses nach Haspe Blatt 9002; 4/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses nach Haspe Blatt 9003 übertragen am 14.06.2012.
zu 7) Mit dem Grundstück Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses nach Blatt 9002 übertragen am 14.06.2012.

zu 9) Grundstück BV Nr. 10 ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt und fortgeschrieben in BV Nr. 17/zu9, 18/zu9 und 19/zu9. Eingetragen am 05.05.2015.
zu 9) Mit Nr. 17 des Bestandsverzeichnisses als einheitliche Last nach Blatt 9216 übertragen am 03.09.2015.
zu 9) Mit Nr. 18 des Bestandsverzeichnisses als einheitliche Last nach Blatt 9217 übertragen am 03.09.2015.
zu 9) Es sind übertragen: mit dem Grundstücksanteil BV Nr. 19 als einheitliche Last nach Blatt 9220 am 25.09.2015.
zu 11) Mit Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses nach Blatt 9216 übertragen am 03.09.2015.
zu 11) Mit Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses nach Blatt 9217 übertragen am 03.09.2015.
zu 11) Es sind übertragen: mit dem Grundstücksanteil BV Nr. 15 nach Blatt 9220 am 25.09.2015.
(Diese Eintragungen wurden auftragsgemäß nicht bewertet.)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließungskosten: frei, fallen nicht mehr an, gemäß beigefügter Auskunft vom 16.08.2024

Denkmalschutz: gemäß Auskunft vom 25.06.2024 sind die Grundstücke nicht in der Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen.

Bergbau: Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.07.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Baulasten: gemäß Auskunft der Stadt Hagen vom 02.07.2024
- besteht zum Flurstück 875 kein Baulastenblatt.
- enthält das Baulastenverzeichnis von Hagen für die Flurstücke 732, 733, 738 u. 876 folgende sechs Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 7257

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 535 (teilweise) u. 585 (heute)
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg 65, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 535, 543 (teilweise, Haus 1) und 612, 614 (heute)

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, eine Fläche von etwa 234 m² (Länge 2,0 m + 23,46 m / 17,50 m + 1,69 m + 7,50 m, Breite 5,50 m + 6,00 m / 4,00 m) des Baulastgrundstückes dauernd von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch die jeweiligen Eigentümer sowie Mieter und Besucher des Baugrundstückes als Stellplatz oder zur Herstellung von Garagen für 3 Kraftfahrzeug(e) einschließlich der Zufahrts- u. Verkehrsflächen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) - in der zurzeit gültigen Fassung, nutzen zu lassen.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 12.11.2001 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 06.10.2003

lfd. Nr. 2
belastetes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 715,716
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 612,614
Änderung zu Seite 1, lfd. Nr. 1:
Die Größe der Baulastfläche wurde von 234 m² auf 193 m² reduziert und die Lage auf den Flurstücken 715 und 716 (ehemals 585) verändert.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 14.10.2004 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 31.01.2006

*Es Handelt sich bei der Baulast 7257 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten von Nachbargrundstücken, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr der entsprechenden Nachbarn freizuhalten ist. Auf dem heutigen Grundstück Flurstück 738 von dem im hiesigen Gutachten 1/26stel bewertet wird, liegt im Zugangsbereich ein Teil der Belastungsfläche von ca. (11*17,58-38=155,38) rd. 155 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.*

Baulastenblatt Nr. 7272

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück teilweise 535, (heute 585))
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg 81, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück teilweise 535 (Haus 2), (heute 609)

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, eine Fläche von etwa 184 m² (Länge 17,50 m / 2,50 + 4,46 + 10,00 m, Breite 3,08 m + 11,50 m / 4,00 m) des Baulastgrundstückes dauernd von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch die jeweiligen Eigentümer sowie Mieter und Besucher des Baugrundstückes als Stellplatz oder zur Herstellung von Garagen für 4 Kraftfahrzeug(e) einschließlich Zufahrts- u. Verkehrsflächen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) - in der zurzeit gültigen Fassung, nutzen zu lassen.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 12.11.2001 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 10.11.2003

lfd. Nr. 2
belastetes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 711,716
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück 609

Änderung zu Seite 1, lfd. Nr. 1:
Die Größe der Baulastfläche wurde von 184 m² auf 178 m² reduziert und die Lage auf den Flurstücken 711 und 716 (ehemals 585) verändert.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 14.10.2004 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 31.01.2006

*Es Handelt sich bei der Baulast 7272 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten von Nachbargrundstücken, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr der entsprechenden Nachbarn freizuhalten ist. Auf dem heutigen Grundstück Flurstück 738 von dem im hiesigen Gutachten 1/26stel bewertet wird, liegt im Zugangsbereich ein Teil der Belastungsfläche von ca. (10,08*5+13*6=128,4) rd. 128 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.*

Baulastenblatt Nr. 7274

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer,
Flur 4, Flurstück teilweise 535 (heute 585)
begünstigtes Grundstück: Sterntalerweg 35, Gem. Westerbauer, Flur 4,
Flurstück teilweise 535, 533 (Haus 3)
(heute 608, 624)

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, eine Fläche von etwa 327 m² (Länge 2,50 m + 35,96 m / 17,50 m + 9,19 m + 12,50 m, Breite 11,50 m / 4,00 m) des Baulastgrundstückes dauernd von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch die jeweiligen Eigentümer sowie Mieter und Besucher des Baugrundstückes als Stellplatz oder zur Herstellung von Garagen für 5 Kraftfahrzeug(e) einschließlich der Zufahrts- u. Verkehrsflächen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) - in der zurzeit gültigen Fassung, nutzen zu lassen.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 12.11.2001 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 10.11.2003

lfd. Nr. 2
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer,
Flur 4, Flurstücke 712, 713, 716
begünstigtes Grundstück: Sterntalerweg 35, Gem. Westerbauer,
Flur 4, Flurstücke 608, 624

Änderung zu Seite 1, lfd. Nr. 1:
Die Größe der Baulastfläche wurde von 327 m² auf 307 m² reduziert und die Lage auf den Flurstücken 712, 713 u. 716 (ehemals 585) verändert.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 14.10.2004 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 01.02.2006

*Es Handelt sich bei der Baulast 7274 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten von Nachbargrundstücken, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr der entsprechenden Nachbarn freizuhalten ist. Auf dem heutigen Grundstück Flurstück 738 von dem im hiesigen Gutachten 1/26stel bewertet wird, liegt im Zugangsbereich ein Teil der Belastungsfläche von ca. (10,08*5+32,31*6=244,26) rd. 244 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" berücksichtigt.*

Baulastenblatt Nr. 7278

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg/Sterntalerweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück teilweise 535 Heute 585
begünstigtes Grundstück: Sterntalerweg 37/39, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück teilweise 535, 533 (Haus 4/5) Heute 604, 623

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, eine Fläche von etwa 325 m² des Baulastgrundstückes dauernd von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch die jeweiligen Eigentümer sowie Mieter und Besucher des Baugrundstückes als Stellplatz oder zur Herstellung von Garagen für 6 Kraftfahrzeug(e) einschließlich der Zufahrts- u. Verkehrsflächen gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) - in der zurzeit gültigen Fassung, nutzen zu lassen.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 12.11.2001 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 13.11.2003

lfd. Nr. 2
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 714, 715
begünstigtes Grundstück: Sterntalerweg 37-39, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 604, 632

Änderung zu Seite 1, lfd. Nr. 1:
Die Baulastfläche wurde von 325 m² auf 351 m² erweitert und die Lage auf den Flurstücken 715 u. 716 (ehemals 585) verändert.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 14.10.2004 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 31.01.2006

*Es Handelt sich bei der Baulast 7278 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten von Nachbargrundstücken, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr der entsprechenden Nachbarn freizuhalten ist. Auf dem heutigen Grundstück Flurstück 738 von dem im hiesigen Gutachten 1/26stel bewertet wird, liegt ein Teil der Belastungsfläche von ca. (10,08*5+37,58*6=275,88) rd. 276 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.*

Baulastenblatt Nr. 10721

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück 876
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg 75, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstück 875

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, einen ca. 3,01 m breiten und ca. 8,72 m langen Streifen (Fläche = ca. 26 m²) des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass über diese Fläche der Zu- u. Abgangsverkehr zum und vom Baugrundstück sowie der Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsgeräten dauernd und jederzeit möglich ist.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 12.07.2016 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 02.07.2020

Es Handelt sich bei der Baulast 10721 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten des dahinter liegenden Nachbargrundstücks Flurstück 875, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr des entsprechenden begünstigten Grundstücks freizuhalten ist. Auf dem heutigen Grundstück Flurstück 738 von dem im hiesigen Gutachten 1/26stel bewertet wird, liegt die Belastungsfläche von (laut Plan) rd. 379 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

Es Handelt sich bei der Baulast 10721 zudem auch um eine begünstigende Zuwegungsbaulast zu Gunsten des dahinter liegenden Nachbargrundstücks Flurstücks 875, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr des entsprechenden begünstigten Grundstücks freizuhalten ist. Diese Baulast hat auf das hier bewertete begünstigte Grundstück keinen einzeln messbaren Werteinfluss, sondern ist schon im Wert des Grundstücks enthalten, da bei der Bewertung von einer entsprechend möglichen Nutzung ausgegangen wird.

Baulastenblatt Nr. 10722

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer,
Flur 4, Flurstück 738 U
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg 75, Gem. Westerbauer, Flur 4,
Flurstück 875 + 876

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, eine Fläche von ca. 379 m² des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass über diese Fläche der Zu- u. Abgangsverkehr zum und vom Baugrundstück sowie der Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsgeräten dauernd und jederzeit möglich ist.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 14.07.2016 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 02.07.2020

Es Handelt sich bei der Baulast 10722 um eine belastende Zuwegungsbaulast zu Gunsten der dahinter liegenden Nachbargrundstücke Flurstücke 875 und 876, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr des entsprechenden begünstigten Grundstücks freizuhalten ist. Auf dem Flurstück 876 liegt die Belastungsfläche von (laut Plan) rd. 26 m². Die Wertbeeinflussung durch diese Baulast auf den 1/26stel Anteil ist gering und wird später bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

gemäß Recherchen zusammen mit einem Mitarbeiter des Gutachterausschusses vom 13.08.2024
- enthält das Baulastenverzeichnis von Hagen folgende Eintragung zugunsten der Flurstücke 875 u. 876:

Baulastenblatt Nr. 10723

lfd. Nr. 1
belastetes Grundstück: Rapunzelweg, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 610, 611
begünstigtes Grundstück: Rapunzelweg 75, Gem. Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 875 + 876

Bezeichnung der Baulast:
Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes, einen ca. 5 m breiten und ca. 24,50 m langen Streifen (Fläche = ca. 127,00 m²) des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass über diese Fläche der Zu- u. Abgangsverkehr zum und vom Baugrundstück sowie der Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsgeräten dauernd und jederzeit möglich ist.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan vom 24.06.2019 grün umrandet und schraffiert dargestellt.
Eingetragen am 02.07.2020

Es Handelt sich bei der Baulast 10723 um eine begünstigende Zuwegungsbaulast zu Gunsten der dahinter liegenden Nachbargrundstücke Flurstücke 875 und 876, die besagt, dass diese Fläche für Zugangs- und Abgangsverkehr des entsprechenden begünstigten Grundstücks freizuhalten ist. Diese Baulast hat auf das hier bewertete begünstigte Grundstück keinen einzeln messbaren Werteinfluss, sondern ist schon im Wert des Grundstücks enthalten, da bei der Bewertung von einer entsprechend möglichen Nutzung ausgegangen wird.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- u. Mietbindungen sind nicht bekannt gemäß Auskunft vom 02.07.2024
Altlasten:	Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche eingetragen gemäß Auskunft vom 12.07.2024.
Darst. des Bereiches im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Darstellung im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 7/83 Baukloh-Süd Für die Flurstücke sind hauptsächlich die Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftsstellplätze (GST) und Pflanzgebote vorgesehen. Für das oben genannte Grundstück gelten u. a. folgende Festsetzungen: Baugebiet: WA (allgemeines Wohngebiet) Zahl der Vollgeschosse (Z): II Bauweise: o (offen) Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Teile des Gesamtgrundstücks sind als Verkehrsfläche und Stellplatzfläche ausgewiesen. Textliche Festsetzungen: 1. Bei zweigeschossigen Häusern darf die Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden BG, 1 Vollgeschoß bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut maximal 6 m betragen und die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, 1 Vollgeschoß maximal 12 m betragen. (§§ 6 u. 18 BauNVO) 4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden Außenwandöffnungen i.S.v. § 59 BauNVO mit Fenstern bzw. Türen mindestens der Schutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 6. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen mindestens 50% der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze im Kellergeschoss unterzubringen. (§ 12 Abs. 4 BauNVO) Für die Grundstücke liegen zurzeit keine neuen Planungskonzepte / Planungen vor.
Bauordnungsverfahren:	kein laufendes mehr
Entwicklungsstufe:	Bauland, Verkehrsfläche und Stellplatzfläche

6 Grundstücksbeschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.
Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.
Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.
Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.
Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.
Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.
Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Außenanlagen

Allgemein

Das Gesamtgrundstück (Flurstücke 732, 733, 738, 875 und 876) wird zwischen den Häusern Rapunzelweg 65 und 81 über einen Privatweg (Flurstücke 610 und 611) erschlossen.

Flurstücke 875 und 876

Diese Flurstücke bestehen lediglich aus überwucherter Rasenfläche und wurden nach Angabe der beim Ortstermin anwesenden hälftigen Eigentümerin vor einiger Zeit bereits schon einmal gerodet.
Allerdings ist eine erneute Rodung notwendig, da hier auch eine erneute „Überwucherung“ stattgefunden hat.
Das Grundstück ist im östlichen Bereich geböscht, ansonsten ebenerdig bis leicht hängig.
Überwuchert sind diese beiden Grundstücke insbesondere mit Brombeer-/Himbeersträuchern, kleineren Birken und anderem grasartigen Aufwuchs.
Soweit ersichtlich sind diese Bereiche nicht eingefriedet und nicht befestigt.
Im hinteren Bereich des Flurstücks 875 stehen einige Bäume (z.B. eine Kirsche) im Randbereich.
Im nordwestlichen Bereich könnte eine Eberesche noch auf dem Grundstück stehen. Dies kann ohne Vermessung nicht sicher gesagt werden und ist für die Bewertung nicht relevant.
Insgesamt ist das Gesamtgrundstück (Flurstücke 875 und 876) aber eher mit wildem Kleinbewuchs versehen.

Flurstück 738

Das Flurstück 738 dient zur Verteilung bzw. als Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen und dahinter liegenden Flurstücken. Dieses Flurstück enthält augenscheinlich zum Teil unterirdische Entwässerungsleitungen, da auch Gully-Deckel zu sehen sind. Ansonsten ist es mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Westen ist es durch eine (ggf. auf dem Nachbargrundstück befindliche) Mauer eingefriedet und im Bereich neben der Mauer teilweise eingefriedet durch einen Eisenzaun und im östlichen Bereich ist auch ein entsprechender kleiner Bereich mit einem Zaun vorhanden, der in der Mitte eine Treppenanlage hat, die über die Böschung zu den dahinterliegenden Grundstücken und Häusern führt.

Flurstücke 732 und 733

Die beiden Stellplätze auf den Flurstücken 732 und 733 sind in Betonsteinen gepflastert, wobei bei einem der beiden Stellplätze (Flurstück 732) soweit ersichtlich zwei Pflastersteine fehlen.
Ansonsten sind diese nicht gesondert eingefriedet, sondern lediglich durch Betonsteine mit abweichender Farbe gekennzeichnet.

Rein nachrichtlich:
Nördlich des Grundstücks liegt ein Naturschutzgebiet das ausgewiesen aber nicht festgesetzt ist.
In geschätzt rd. 200 m Entfernung liegt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LB 1.4.2.53.

7 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Wert für das Objekt Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg, BV lfd. Nr. 27: Flurstück 875 (1.194 m²), BV lfd. Nr. 28: Flurstück 876 (795 m²), BV lfd. Nr. 29: Flurstück 732 (12 m²), BV lfd. Nr. 30: Flurstück 733 (12 m²), BV lfd. Nr. 31/zu29: 1/26 Miteigentum am Grundstück (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg) Flurstück 738 (379 m²) zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Haspe	----	7926	27+28+29+30+31zu29

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Westerbauer	4	875	1.194,00 m²
		876	795,00 m²
		732	12,00 m²
		733	12,00 m²
		738 (1/26stel von 379 m² = 14,58 m²)	(Anteil) rd. 15,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt mit Anteil an FS 738:			2.028,00 m²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des hiesigen Bewertungsobjekts (Flurstücke 738, 875 und 876) vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, **weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.**

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert und (hier nur) dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.
Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).
Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.
Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.
Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen, falls vorhanden. Dazu zählen u. A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden (ggf. von baulichen Außenanlagen), soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete / Pacht),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bei den Flurstücken 732 und 733 wird der Verkehrswert, wie in Hagen üblich über eine Art Vergleichsverfahren bzw. Rohertragsfaktorverfahren ermittelt.

7.1 Bodenwertermittlung (ebf)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die von der Verwendungsfähigkeit voraussichtlich bei den Flurstücken 732 und 733 als Stellplatzfläche, beim Flurstück 738 als Verkehrsfläche und bei den Flurstücken 875 und 876 als Gebäude- und Freifläche dienen kann.

Nutzbare direkte Vergleichswerte sind wegen der Individualität des Grundstücks weder dem Unterzeichner, noch dem örtlichen Gutachterausschuss bekannt. Bodenrichtwerte für derartige Flächen werden nicht ausgewiesen.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

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

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

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 14.08.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58135
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Westerbauer
Bodenrichtwertnummer	1200007
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	400 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	22

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html; https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58135
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Westerbauer
Bodenrichtwertnummer	1200007
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	400 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	22

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle und Berechtigung siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstücke 875 und 876

Wertermittlungsstichtag	= 13. August 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Geschossflächenzahl	= 0,5
Grundstücksfläche	= Flurstücke 875 und 876 zusammen insgesamt 1.989 m²
GFZ-Berechnungsvorschrift	= Sonstige

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flurstücke 875 und 876

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Zunächst muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die hier bewerteten Flurstücke 732,733,738,875 und 876 eine **wirtschaftliche Einheit** bilden und auf keinen Fall getrennt voneinander geraubt veräußert werden sollten. Das liegt zum einen daran, dass bei Trennung der Flurstücke die Nutzung des Baufensters nicht mehr in sinnvoller Weise möglich ist und zudem daran, dass die Stadt damals versäumt hat, die Zuwegungsbaulasten für die Flurstücke 732 733 und 738 zu vergeben und diese daher nur sicher angesteuert werden können, wenn sie zusammen mit den Flurstücken 875 und 876 gesehen werden, da hierfür (nur Flurstücke 875 und 876 die entsprechenden Rechte als Baulast über die Flurstücke 610 und 611 vergeben sind. Die Bebauung hat sich hier damals als sehr schwierig dargestellt, ist letztendlich aber im Jahr 2021 in einer bestimmten Form genehmigt worden. Es kann jedoch hier nur unterstellt werden, dass wieder eine Genehmigung für eine sinnvolle ggf. andere Bebauung erteilt wird, ob dieses tatsächlich der Fall ist und in welcher Form, kann vom Unterzeichner nicht sicher gesagt werden. Hierzu werden seitens der Stadt natürlich auch keine Aussagen gemacht, da hier je nach Bauantrag entschieden wird.

Basierend auf den obigen Informationen wird der Bodenwert der Flurstücke 875 und 876 auch basierend auf der Annahme ermittelt, dass diese beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Daraus ergeben sich die in dem Bodenrichtwert Rechner angegebenen Ansätze. Es wird davon ausgegangen, dass das Baufenster entweder mit einem großen Gebäude oder gegebenenfalls mit 2 oder mehreren kleineren Gebäuden bebaut werden kann, wodurch hier nicht mit einem Ansatz von 600 m² mit 0,7 als Baulandwert gerechnet wird, sondern mit einem Ansatz von (2 × 600 m² =) 1.200 m², jedoch mit dem Faktor für 600 m² von 0,94 und nicht mit dem Faktor 0,70.
Der Böschungsbereich ist hier in der Berechnung des Baulandwertes nicht mit zu berücksichtigen und gesondert mit einem Ansatz von 25 € pro Quadratmeter zu betrachten, wobei der Böschungsbereich mit rund 160 m² angesetzt wurde. Die restliche Hinterlandfläche von 629 m² wird mit einem Ansatz von ca. 25 % der Baulandfläche, also rund 50 € pro Quadratmeter eingeschätzt.
Über den Bodenrichtwert Rechner des örtlichen Gutachterausschusses, der hier die beste Möglichkeit bietet, den Bodenwert aus dem Richtwert abzuleiten, wurde basierend auf diesen Ansätzen daher der Bodenwert der Flurstücke 875 und 876 wie folgt ermittelt:

Eingangswerte:

Baulandfläche (nicht nur reines Baufenster) 2 * 600 m²:	insgesamt 1.200,00 m²
Flächenkorrekturfaktor (für/bei jeweils 600 m²)	0,94
Bebaute / bebaubare Fläche (bebaubarer Baufensterbereich abzügl. Bauwich grob aus B-Plan):	rd. 380,00 m²
GFZ (2,75 * 380 =)	0,87
GFZ-Korrekturfaktor:	1,03
Errechneter Bodenwertansatz je Quadratmeter Baulandfläche (s. u. bzw. folgende Berechnung):	
210,00 €/m² * 0,94 (Flächenanpassung)* 1,03 (GFZ-Anpassung) =	203,32 €/m²
Böschungsfläche:	160,00 m²
Bodenwertansatz Böschung:	25,00 €/m²
restliche Hinterlandfläche:	629,00 m²
Bodenwertansatz restliche Hinterlandfläche:	50,00 €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Umrechnung des zonalen Bodenrichtwertes auf das jeweilige Bewertungsgrundstück

zonaler Bodenrichtwertrechner 2024

zonaler Bodenrichtwert		Bewertungsgrundstück						Korrekturfaktor Vorschlag	Korrekturfaktor Bewertungs-ansatz
Nr. zonaler BRW	1200007	Anpassung Grundstücksfläche	0,77 Fläche	relativer Bodenwert			absoluter Bodenwert		
Ermittlungsstichtag	01.01.2024	Baulandfläche	1200 m²	203,32 €/m²			243.986,40 €	0,70	0,94
zonaler BRW (ebfrei)	210 €/m²	Hinterlandfläche	160 m²	25,00 €/m²			4.000,00 €	1200	0,77
Ortsteil	Westerbauer	restliche Hinterland	629 m²	50,00 €/m²			31.450,00 €	1200	0,77
Entwicklungszustand	B	absoluter Bodenwert	1989 m²	140,49 €/m²			279.436,40 €		
Nutzungsart	W	Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ		Breite	KG	DG	Baulandtiefe	0,8	0,92
ergänzende Nutzungsart	0	GFZ relevante	535 m²	21,4 m			25 m	0,9	0,96
Geschosse	I-II	Grundstücksfläche	1200 m²	Anz. Geschosse	Souterain?	ausbaufähig?	Geschossfläche		
GFZ	0,8	bebaute Fläche Hauptgebäude	380 m²	2,0	0,0	1,0	1045 m²		
Baulandtiefe GFZ	25 m	bebaute Fläche Nebengebäude 1	m²	0,0	0,0	0,0	m²		
Baulandfläche	400 m²	bebaute Fläche Nebengebäude 2	m²	0,0	0,0	0,0	m²		
Lagepunkte	22 Punkte	bebaute Fläche insgesamt	380 m²			0,87 örtl. GFZ	1045 m²	1,03	1,03
Stand	aktuell	Art der Nutzung (WR / MI)				0,95			
GRZ	keine	Bemerkungen für Anpassung:							1,00
Bezeichnung Bewertungsobjekt:		Lagemerkmale (rd. +/- 10 %)							
		Grundstückszuschnitt, Topographie							1,00
		wertbeeinflussende Rechte							1,00
norm. relativer Bodenwert der Bauland-fläche des Bewertungsgrundstück €/m²	210 €/m² x		Fläche 0,94	GFZ 1,03	Art 1,00	Lage 1,00	Rechte 1,00	203,32 €/m²	

Legende der farblichen Unterscheidung:

Bewertungskriterium	Eingabefelder für beliebigen Text
1500026	für die Berechnung notwendige Eingabe- oder Auswahlfelder
m²	Berechnungs- und Ergebnisfelder (gesperrt)
	gesperrte Felder
210 €/m²	zonaler Bodenrichtwert mit beschreibenden Kriterien (gesperrt)

Für den Inhalt des Bodenrichtwertrechners zeichnet sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Herausgeber verantwortlich. Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschlägig ermittelte Bodenwert eines Grundstücks ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten. In dem Excel-Rechner wird ein wahrscheinlicher Wert des Grundstücks nach Ihren Angaben und Einschätzungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Korrekturfaktoren werden in einem rosa Feld vorgeschlagen, die Sie übernehmen können. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt. Dieser Excel-Rechner soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes im Stadtgebiet Hagen beitragen.

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert für die beiden Flurstücke 875 und 876 insgesamt** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 insgesamt **279.436,40 € (s. o.), rd. 279.400,00 €.**

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flurstücke 732 und 733

(Zunächst unterstellt, die Nutzung ist uneingeschränkt möglich und ohne Berücksichtigung von Baulasten etc.)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Stellplatz- und Garagenflächen in entsprechenden Stellplatz oder Garagenhöfen werden üblicherweise vom Bodenwert mit dem halben Richtwertansatz des zugehörigen Wohngrundstückes angesetzt.

Die Stellplatzgrundstücke liegen zwar im Randbereich einer Zone mit einem geringeren Wertansatz (160,00 €/m²), werden wegen der (aktuellen) Zugehörigkeit zu den Flurstücken 875 und 876 mit einem Bodenwertansatz von (210,00 €/m² * 0,5 =) 105,00 €/m² angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Bodenwerte:

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 732** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 insgesamt **(12 m² * 105,00 €/m² =) 1.260,00 €, rd. 1.300,00 €.**

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 733** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 insgesamt **(12 m² * 105,00 €/m² =) 1.260,00 €, rd. 1.300,00 €.**

Anmerkung:
Der Bodenwert wird an dieser Stelle nur nachrichtlich mitgeteilt, hat allerdings letztendlich keinen tatsächlichen bzw. rechnerischen Werteinfluss auf das hier zu bewertende Grundstück, da in diesem Fall der Bodenwert zuzüglich des Wertes der befestigten Fläche nicht den tatsächlichen Wert eines Stellplatzes widerspiegelt. Der tatsächliche Verkehrswert wird an späterer Stelle über eine Art Rohertragsfaktorverfahren ermittelt, bei dem der Bodenwertansatz keine Rolle spielt.

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1/26stel Miteigentumsanteil an FS 738

(Zunächst unterstellt, die Nutzung ist uneingeschränkt möglich und ohne Berücksichtigung von Baulasten etc.)

Nachfolgend wird der Bodenwert für den 1/26stel Miteigentumsanteil an dem Flurstück 738 ermittelt.

Gemäß aktuellem Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Seite 34) wird für Straßen- und Wegeflächen innerorts in mittleren Lagen ein Ansatz von 22,00 €/m² in Ansatz gebracht. Um eine so einzustufende Fläche handelt es sich beim Flurstück 738 (lässt man zunächst unberücksichtigt, dass keine Zuwegungsbaulast erteilt ist.)

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des 1/26stel Miteigentumsanteils an Flurstück 738** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 insgesamt **(rd. 15 m² * 22,00 €/m² =) 330,00 €, rd. 330,00 €.**

7.2a Sachwertermittlung Flurstücke 875 und 876

Der Verkehrswert derartiger Grundstücke leitet sich allein aus dem Sachwert ab. Die Sachwerte ergeben sich jeweils aus dem anteiligen Bodenwert zuzüglich des Wertes der anteiligen baulichen Außenanlagen. Der Sachwertfaktor wird aufgrund der Herleitung mit 1,0 angesetzt.
Zudem sind anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Flurstücke 875 und 876:
Sachwertermittlung Grundstück Flurstücke 875 und 876:

Bodenwert der Flurstücke 875 und 876 (erschließungsbeitragsfrei):	rd. 279.400,00 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen: (hier keine)	+/- 0,00 €
Sachwertfaktor:	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. u.)*:	- rd. 500,00 €
Sachwert (=Verkehrswert) der Flurstücke 875 und 876 insgesamt:	**rd. 278.900,00 €**

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Das Flurstück 876 ist zugunsten des Flurstücks 875 mit einer Zuwegungsbaulast belastet.
Die belastete Fläche beträgt gemäß Baulastenblatt Nr. 10721 rd. 26 m².
Diese Baulast wird aufgrund der Lage in einem nicht im Baufenster gelegenen Bereich als gering eingestuft.
Die Wertminderung bezogen auf den belasteten Bereich wird mit rund 10 % des dortigen Bodenwertes eingeschätzt.
Daraus ergibt sich ein Ansatz zur Wertminderung (nur bezogen auf Flurstück 876) von 26 m² * 203,32 €/m² * 0,1 = 528,63, rd. 500,00 €.

Anmerkung:
Auf den Flurstücken 610, 611 und 738 sind jeweils zugunsten der Flurstücke 875 und 876 Zuwegungsbaulasten eingetragen. Zudem ist die Zuwegungsbaulast die auf Flurstück 876 lastet und dort auch als Last berücksichtigt wurde eine Last zugunsten des Flurstücks 875.
Diese Baulasten zugunsten der oben genannten Flurstücke 875 und 876 sind an dieser Stelle nicht gesondert zu berücksichtigen, da sie schon in dem Nutzwert des jeweils angesetzten Bodenwertes enthalten sind, durch die Annahme, dass die Grundstücke (dadurch) baulich nutzbar sind.

Im Bebauungsplan ist auch eine Fläche als Parkplatzfläche eingezeichnet bzw. festgesetzt. Der zuständige Sachbearbeiter teilte hierzu auf Anfrage folgendes mit: „… der Eigentümer ist nicht verpflichtet die Gemeinschaftsstellplätze anzulegen, es handelt sich um eine „Angebotsplanung“. Es ist offensichtlich auch nicht festgesetzt, für WEN diese Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind…“
Diese Festsetzung wird als wertneutral betrachtet, da sie je nach Bebauung Vor- oder Nachteil sein kann.
Zudem werden im Falle der Erstellung von Stellplätzen diese Flächen dann ggf. teilweise höherwertig, wenn der Anteil des reinen Hinterlandes betroffen ist und minderwertiger, wenn der Baulandbereich betroffen ist.
Außerdem würde der Nutzwert der Gebäudenutzung verringert, weil man vom Haus direkt auf einen Parkplatz schauen würde.

7.2b Wertermittlung Flurstücke 732 und 733

	ortsübliche		Wert Garage
ältere	Jahresrohmiete x 8 bis 14-fache	=	oder Stellplatz
Garage / Stellplatz	z.B. Garage: 60 x 12 Monate x 12,5-fache	=	**rd. 9.000 €**
Baujahr vor 2000	Min. 5.000 €, Max. 18.000 €, Mittel aus 11 KV im Jahr 2022 = 10.200 €		
	in 2023 keine Kaufverträge für Garagen / Stellplätze		

Garagen und Stellplätze werden i.d.R mit der Eigentumswohnung verkauft. Ein Einzelverkauf ist selten. Die Preise für neu errichte Garagen / Stellplätze wurden den Kaufverträgen und den Exposés der Neubauvorhaben entnommen.

Der Wert älterer Garagen / Stellplätze (älter als 15 Jahre) lässt sich überschlägig über die ortsübliche Miete und den durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor (ähnlich wie bei Mehrfamilienhäusern) ermitteln. Die Rechtsform (Teileigentum oder Sondernutzungsrecht) ist für den Wert unerheblich. Der Preis bestimmt sich hingegen vielmehr nach der Lage, dem Alter, der Befahrbarkeit und der Größe.

Die Altersabschreibung ist im Gegensatz zur Eigentumswohnung bei Garagen und Stellplätzen aufgrund der Nachfrage deutlich geringer, die Werthaltigkeit höher.

Quelle: Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Seite 61)

Der Mietwert der Stellplätze in Verbindung mit der Lage, dem umgebenden sozialen Wohnungsbau und der auf der Straße zum Teil vorhandenen öffentlichen Parkplatzmöglichkeiten wird mit rund 30 € pro Monat und Stellplatz eingeschätzt.
Aufgrund der recht jungen Stellplätze wird an dieser Stelle mit dem 14-fachen des Jahreswertes gerechnet.

Zudem sind hier wie immer objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. In diesem Falle ist hier ein Abschlag vorzunehmen, da es für diese Stellplätze alleine wahrscheinlich keine Zufahrtsbaulasten auf den davorliegenden Grundstücken Flurstücke 610, 611 und 738 gibt. (Es existiert hier zwar die Baulast mit der Blattnummer 7259, die zur Information den urheberrechtlich geschützten Unterlagen beigefügt wird, aber zu der der zuständige Sachbearbeiter der Baubehörde der Auffassung ist, dass auf Grundlage der Baulast nicht nachzuweisen ist, dass diese sich tatsächlich auch auf die oben genannten Flurstücke bezieht. Diese Einschätzung wird als richtig unterstellt.) Die Wertminderung wird im Zusammenhang mit den Flurstücken 875 und 876 als gering eingestuft, da ja für diese eine Zuwegungsbaulast besteht und nach der laienhaften Rechtsauffassung des Unterzeichners dadurch auch der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Stellplätzen möglich ist. Jedoch allein die Tatsache, dass diese eigentlich notwendigen Baulasten nicht existieren bzw. nicht sicher nachzuweisen sind, wird mit einem Abschlag von rund 10 % des vorläufigen ermittelten Wertes berücksichtigt.

Daraus ergibt sich für jeden der beiden Stellplätze folgender Verkehrswert:

Flurstück 732:

30,00 €/Monat * 12 Monate * 14-fache =	5.040,00 €
abzüglich Wertminderung durch fehlende Zuwegungsbaulasten:	- rd. 500,00 €
Verkehrswert:	4.540,00 €
Verkehrswert Flurstück 732:	**rd. 4.500,00 €**

Flurstück 733:

30,00 €/Monat * 12 Monate * 14-fache =	5.040,00 €
abzüglich Wertminderung durch fehlende Zuwegungsbaulasten:	- rd. 500,00 €
Verkehrswert:	4.540,00 €
Verkehrswert Flurstück 733:	**rd. 4.500,00 €**

7.2c Sachwertermittlung 1/26stel Miteigentumsanteil an Flurstück 738

Der Verkehrswert derartiger Grundstücke leitet sich allein aus dem Sachwert ab. Die Sachwerte ergeben sich jeweils aus dem anteiligen Bodenwert zuzüglich des Wertes der anteiligen baulichen Außenanlagen.
Der Sachwertfaktor wird aufgrund der Herleitung mit 1,0 angesetzt.
Zudem sind anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Flurstück 738:
Sachwertermittlung Grundstück Flurstück 738:

Bodenwert des 1/26stel an Flurstück 738 (erschließungsbeitragsfrei):	rd. 330,00 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen: (hier insb. befestigte Fläche 15 m²* 40 €/m²)	+ 600,00 €
Sachwertfaktor:	+/- 0,00 €
vorläufiger Sachwert:	930,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. u.)* (- 85 - 93 =)	- rd. 178,00 €
Sachwert (=Verkehrswert) des 1/26stel Miteigentumsanteils an Flurstück 738:	752,00 €
Sachwert (=Verkehrswert) des 1/26stel Miteigentumsanteils an Flurstück 738:	**rd. 800,00 €**

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
1) Das Flurstück 738 ist zugunsten der Flurstücke 875 und 876 und anderer Flurstücke mit Zuwegungsbaulasten in den Blättern 7257 (rd. 155 m²), 7272 (rd. 128 m²), 7274 (rd. 244 m²), 7278 (rd. 276 m²) und 10722 (rd. 379 m²) belastet. Diese Baulast wird aufgrund der Lage auf einer Verkehrsfläche als gering eingestuft und kann wie folgt als Gesamtbelastung bewertet werden.
Die Wertminderung bezogen auf den maximal belasteten Bereich wird mit rund 10 % - 20 %, i. M. 15 % des dortigen Bodenwertes eingeschätzt.
Daraus ergibt sich ein Ansatz zur Wertminderung von je Einzelbaulast von (max. 15 % / 5 Baulasten) rd. 3 % bezogen auf den einzelnen belasteten Quadratmeter und bezogen auf die hiesige Bewertung von 1/26stel davon.
Daraus ergibt sich: (155 m² + 128 m² + 244 m² + 276 m² + 379 m²) * 62 €/m² * 0,03 * 1/26 = 84,56 €/m², rd. 85,00 €.

2) In diesem Fall ist hier zudem ein Abschlag vorzunehmen, da es für diese Verkehrsfläche alleine wahrscheinlich keine Zufahrtsbaulast auf den davorliegenden Grundstücken Flurstücke 610 und 611 gibt. (Es existiert hier zwar die Baulast mit der Blattnummer 7259, die zur Information den urheberrechtlich geschützten Unterlagen beigefügt wird, aber zu der der zuständige Sachbearbeiter der Baubehörde der Auffassung ist, dass auf Grundlage der Baulast nicht nachzuweisen ist, dass diese sich tatsächlich auch auf die oben genannten Flurstücke bezieht. Diese Einschätzung wird als richtig unterstellt.) Die Wertminderung wird im Zusammenhang mit den Flurstücken 875 und 876 als gering eingestuft, da ja für diese eine Zuwegungsbaulast besteht und nach der laienhaften Rechtsauffassung des Unterzeichners dadurch auch der Zugang bzw. die Zufahrt zu der Verkehrsfläche möglich ist. Jedoch allein die Tatsache, dass diese eigentlich notwendigen Baulasten nicht existieren wird mit einem Abschlag von rund 10 % des vorläufigen ermittelten Wertes berücksichtigt. Die Wertminderung wird also mit 930 € (vorl. Sachwert) * 0,1 = 93,00 € eingeschätzt.

7.3 Verkehrswert der Flurstücke 732, 733, 738, 875 und 876 bei gemeinsamer Veräußerung:

Verkehrswertanteil Flurstück 732:	rd. 4.500,00 €
Verkehrswertanteil Flurstück 733:	rd. 4.500,00 €
Verkehrswertanteil 1/26stel Miteigentumsanteil an Flurstück 738:	rd. 800,00 €
Verkehrswertanteil Flurstücke 875 und 876:	rd. 278.900,00 €
Verkehrswert Flurstücke 732, 733, 738, 875 und 876 insgesamt:	rd. 288.700,00 €
Verkehrswert Flurstücke 732, 733, 738, 875 und 876 insgesamt:	**rd. 289.000,00 €**

7.4 Ermittlung der (fiktiven) Einzelverkehrswerte:

Die Flurstücke 732, 733, der 1/26stel Miteigentumsanteil an 738, das Flurstück 875 und das Flurstück 876 bilden nach Auffassung des Unterzeichners eine wirtschaftliche Einheit und sollten auf keinen Fall getrennt voneinander veräußert werden, da die einzelnen Nutzungen der Flurstücke miteinander einhergehen. Insbesondere sollten die Flurstücke 875 und 876 nicht getrennt voneinander veräußert werden, da sich hierdurch erhebliche Nutzungsprobleme ergeben könnten. Die Aufteilung der Werte der einzelnen Flurstücke ist daher im Folgenden als fiktiv anzusehen und wird wie folgt vorgenommen:
Bei den Flurstücken 732 und 733 wird davon ausgegangen, dass diese denselben Wert haben wie im Vorhinein ermittelt. Desgleichen gilt bei dem 1/26stel Miteigentumsanteil an Flurstück 738. Der Gesamtwert der beiden Flurstücke 875 und 876 wird entsprechend der Anteile der bebaubaren Flächen (Baufenster / bzw. nutzbare Baufenstertiefe) vorgenommen. Die gesamte mittlere Baufenstertiefe beläuft sich auf ca. 31,5 m, davon auf Flurstück 875 ca. 21,5 m und auf Flurstück 876 ca. 10 m. Daraus ergeben sich folgende fiktive einzelne Verkehrswerte:

Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 732:	4.500,00 €
Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 733:	4.500,00 €
Fiktiver Einzelverkehrswert 1/26stel Miteigentumsanteil an Flurstück 738:	rd. 800,00 €
Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 875 (21,5 m / 31,5 m * 278.900 € = 190.360,32 €)::	rd. 190.400,00 €
Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 876 (10,0 m / 31,5 m * 278.900 € = 88.539,68 €):	88.500,00 €
Verkehrswert der fiktiven Einzelverkehrswerte FS 732, 733, 738, 875 und 876 insgesamt:	288.700,00 €
Verkehrswert der fiktiven Einzelverkehrswerte FS 732, 733, 738, 875 und 876 insgesamt:	**rd. 289.000,00 €**

8 Verkehrswert

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

Der Wert gemäß der Werte der einzelnen gesonderten Verfahren für das Grundstück Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg,
BV lfd. Nr. 27: Flurstück 875 (1.194 m²),
BV lfd. Nr. 28: Flurstück 876 (795 m²),
BV lfd. Nr. 29: Flurstück 732 (12 m²),
BV lfd. Nr. 30: Flurstück 733 (12 m²),
BV lfd. Nr. 31/zu29: 1/26 Miteigentum am Grundstück (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg) Flurstück 738 (379 m²)
wird zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 mit 289.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg, BV lfd. Nr. 27: Flurstück 875 (1.194 m²), BV lfd. Nr. 28: Flurstück 876 (795 m²), BV lfd. Nr. 29: Flurstück 732 (12 m²), BV lfd. Nr. 30: Flurstück 733 (12 m²), BV lfd. Nr. 31/zu29: 1/26 Miteigentum am Grundstück (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Gebäude- u. Freifläche, Rapunzelweg) Flurstück 738 (379 m²), wird zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 mit

Verkehrswert: rd. 289.000,00 €

geschätzt.

Die Aufstellung der (fiktiven) Einzelverkehrswerte ist auf der vorhergehenden Seite zu finden.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 21. August 2024

_____

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.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005
GABLENZ:
Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf
GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).
KLEIBER:
Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden, 1991.
KLEIBER:
WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR9l - LandR76 -II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln
KLEIBER:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020
KRÖLL
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004
METZMACHER - KRIKLER:
Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.
2. Auflage 2004, Köln
MITTAG:
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.
POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,
6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005
RATH - RATH:
Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003
REINHOLD:
Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003
ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen
SIMON, CORS, HALACZINSKY:
Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003
SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004
SIMON, REINHOLD:
Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001
STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:
Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992
THORMÄHLEN:
Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990
VOELCKNER:
Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).
VOGELS:
Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.
SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,
ImmoWertV
In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,
BauNVO
In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,
BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBI 2004, S. 1359)
ErbbauVO
Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBI 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBI 2002, S. 2850)
Hypothekenbankengesetz
i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBI 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBI 2004, S.502)
MHG
Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBI 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBI 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001
WaldR 2000
Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)
Wohnungseigentumsgesetz
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBI 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBI 2004, S. 718)
Zweites Wohnungsbaugesetz
Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBI 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBI 2001, S. 1149)
II.BV
Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBI 2003, S. 2346)
NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder **(PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)**

Bild 1: Rapunzelweg mit Blick in Richtung Südosten und Zuwegung zum Bewertungsgrundstück links

Bild 2: Rapunzelweg mit Blick in Richtung Nordwesten und Zuwegung zum Bewertungsgrundstück rechts

Bild 3: Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken über die Flurstücke 610 u. 611 in Richtung Nordosten

Bild 4: Blick auf das Flurstück 738 in Richtung Südosten (Verkehrsfläche) (Anteil hier 1/26stel)

Bild 5: Blick auf die Flurstücke 732 und 733 (Stellplätze)

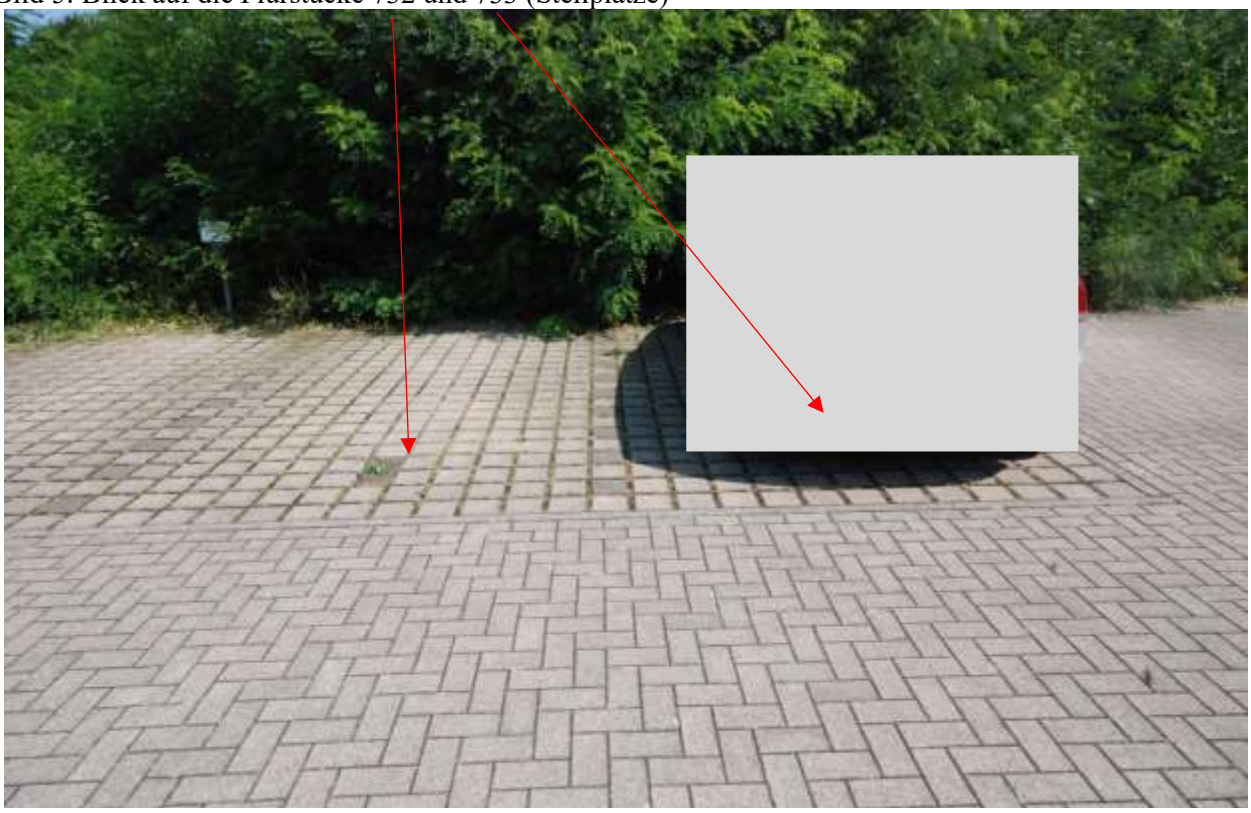

Bild 6: Blick über die Flurstücke 875 und 876 im westlichen Bereich in Richtung Norden

Bild 7: Blick über die Flurstücke 875 und 876 im westlichen Bereich in Richtung Osten

Bild 8: Blick über die Flurstücke 875 und 876 im östlichen Bereich in Richtung Westen