

# Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

- Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

- Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bücker** beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70  
Telefax (0231) 97 300 711  
E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)  
[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 10.08.2023/bü-et

**Gutachten – Nr.: 23/05.11/050**

**Zwangsvorsteigerung**

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 33347 eingetragenen 249/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Augustastr. 66, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 30.05.2023 ermittelt mit rd.

**87.600,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 82 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Übersicht Objekt-Daten</b> .....	3
2	<b>Beschreibung der zu bewertenden Wohnung</b> .....	6
3	<b>Ortsbeschreibung</b> .....	7
4	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	10
5	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	15
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus .....	15
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller .....	19
6	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	20
6.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“ .....	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	28
6.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“ .....	29
6.4.1	Ertragswertberechnung .....	34
6.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“ .....	40
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts .....	42
6.5.2	Vergleichswert .....	43
6.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“ .....	45
6.6.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	47
6.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“ .....	47
6.8	Verkehrswert .....	48
7	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	49

## Anlagen

- 1) Berechnungen Brutto-Grundfläche (1 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (5 Seiten)

## **urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):**

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (11 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (38 Seiten)
- 12) Unterlagen Archivakte (15 Seite)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	3-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentum –	
zu bewertendes Teileigentum:	Wohnung DG, Nr. 4 des Aufteilungsplans	
Miteigentumsanteil:	249/1.000	
Räume des Wohnungseigentums:	Verteilerdiele, Badezimmer, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 2 Abstellräume, 1 Kellerraum	
Ortstermin:	30.05.2023 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche: Wohnung DG	119,17 m <sup>2</sup>	
Baujahr ca.:	1897	
theoretisches Baujahr:	1977	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	34 Jahre	
Baualter:	46 Jahre	
<b>Bewertungsteilbereiche:</b>	<b>Flurstück 53</b>	<b>Flurstück 54</b>
Jahresrohertrag:	7.121,64 €	
Bodenwert anteilig:	5.500,00 €	451,00 €
Ertragswert:	87.000,00 €	
Vergleichswert:	86.100,00 €	600,00 €
Einzelverkehrswerte	87.000,00 €	600,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 87.600,00 €</b>	
Bauschäden / Unterhaltung		
- Gemeinschaftseigentum:	2.241,00 €	
Modernisierung		
- Wohnungseigentum:	26.500,00 €	
- Gemeinschaftseigentum:	3.735,00 €	
<b>Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Einzelwerte werden nur für das Zwangsversteigerungsverfahren ausgewiesen.</b>		

<b>Relative Werte</b>		
relativer Bodenwert:		49,95 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>		<b>735,08 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>		<b>12,30</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>		<b>17,00</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Augustastr. 66, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 33347, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hagen, Flur 29, Flurstück 53 (195 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Hagen, Flur 29, Flurstück 54 (16 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen

Auftrag vom 02.05.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 30.05.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 30.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 30.05.2023 um 9.00 Uhr

**Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes / der Wohnung durchgeführt werden.**

**Der Eigentümer wurde zuvor durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt.**

**Das Einladungsschreiben mit Rückschein wurde am 19.06.2023 durch die Post zurückgesandt mit dem Hinweis "nicht abgeholt".**

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2023

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 12.05.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 16.05.2023
- Auskunft über Baulasten vom 23.05.2023
- Auskunft über Altlasten vom 15.05.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 15.05.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 09.06.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 15.05.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

### **Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

**Aus den genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.**

Die ggf. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht mit berücksichtigt.

## 2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 3-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss – aufgeteilt in Wohnungseigentume -.

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Dachgeschoss und ist Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Im Treppenhaus sind die ehem. Podest-WC als Abstellräume den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

### **Grundrissbeschreibung – nach Grundrisszeichnung –**

Von der Verteilerdiele gelangt man erste rechts in die Küche, zweite rechts in das Badezimmer, geradeaus in ein Kinderzimmer, erste links in ein weiteres Kinderzimmer, zweite links in ein Schlafzimmer und dritte links in ein Wohnzimmer.

Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 119,17 m<sup>2</sup> angegeben. Anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung wurde diese stichprobenartig überprüft und für die Bewertung in Ansatz gebracht.

Eine Besichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. In der Bewertung wird diesbezüglich ein Risiko aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung durch unterstellte Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

### **WEG-Verwaltung:**

Dem Unterzeichner wurden keine Angaben zur WEG-Verwaltung gemacht. Somit können keine Aussagen zur Rücklagenbildung oder Hausgeld gemacht werden.

### 3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 195.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

Der Stadt kern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen. Seit vor einigen Jahren im nördlichen Stadtgebiet eine Umgehungsstraße gebaut wurde, verteilt sich der bis dahin vorhandene Durchgangsverkehr im Norden der Stadt besser. Weitere Maßnahmen, dem steigenden Verkehrsaufkommen zu begegnen, sind in Ausführung und Planung.

Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs und des gehobenen Bedarfs. Weitere Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind auch in den umliegenden Städten, insbesondere in Dortmund, Bochum und Essen, zu finden.

In Hagen gibt es sechsunddreißig Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Sonderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen und ein Privatgymnasium.

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte und bietet Zugang zu einem dichten Autobahnnetz (A45, A1, A46, etc.). Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr. Der nächste Flughafen (Dortmund-Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen. Zum nächst größeren Flughafen (Düsseldorf) beträgt die Entfernung ca. 70 km.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten: Glörtalsperre, Märchenwald, Rundfahrt auf Hagener Seen, Kanu-Tour auf der Lenne, Hohenlimburger Schloss, Planetenmodell, Volkssternwarte Hagen, Freilichtmuseum, Wasserschloss Werdingen und die alte Synagoge Hohenlimburg.

Für Naturfreunde sind diverse Seen (z.B. Hengstey- und Harkortsee), Flüsse (z.B. Ruhr, Lenne, Volme, Ennepe) und das Sauerland mit seinen Bergen und Wäldern leicht und schnell erreichbar.

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

## Demografie der Stadt Hagen<sup>1</sup>

demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

### Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.814	188.686	188.687	188.713
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,8	0,7	0,7	0,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,5	1,1	-0,2	0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,9	10,2	10,3	10,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,6	13,9	14,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen	k.A.	12	13	14
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,2	-1,8	-1,8	-1,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-4,2	-4,3	-4,8

Stand: 10.05.2023

Wegweiser  
Kommune

1 von 11

10.05.2023, 09:54

<sup>1</sup> Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2018-2021+tabelle>

demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

## Indikatoren Erläuterungen

Bevölkerung		<a href="#">zurück zu den Daten</a>
Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.	
Quelle	Statistische Ämter der Länder	
Einheit	Anzahl	
Abrufbar für	2006 - 2021, 2030	

Stand: 10.05.2023

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 196.536 Einwohner Stand Dezember 2022)
überörtliche Anbindung / Entfer- nungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Bochum, Wuppertal
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Autobahnzufahrt:</u> ca. 3,3 km nordöstlich ABK Hagen auf die A46 / A45, ca. 5 km nördlich AS Hagen West auf die A1
	<u>Bahnhof:</u> Hbf. ca. 1,7 km nördlich entfernt
	<u>Flughafen:</u> Dortmund-Wickede ca. 32,5 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 78,5 km südöstlich gelegen, Düsseldorf ca. 70,6 km westlich gelegen.

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca.1,7 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig; Schulen und Ärzte fußläufig; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,7 km; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, 2- bis 4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Schienenverkehr, Stra- ßenverkehr und Gewerbebetriebe)
Topografie:	eben

## **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 12,5 m

mittlere Tiefe:  
ca. 17 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 211 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss  
Kanalanschluss  
(unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.05.2023 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.06.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg<sup>1</sup> werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

**Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Hagen, Blatt 33347 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Insolvenzverfahren wurde eröffnet

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 16.05.2023 handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nicht um ein Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet. In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und  
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 23.05.2023 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Einsicht in die veröffentlichte Denkmalliste der Stadt Hagen besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Flurstücke liegen im Bereich des Fördergebietes "Soziale Stadt" nach § 171 BauGB. Für das Grundstück liegen zurzeit keine neuen Nutzungskonzepte / Planungen vor.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 16.05.2023)

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand: öffentliche Straße: Augustastraße

“Die Straße ist vorhandene Straße, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **nicht** zu zahlen sind.

Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden.”

Auskunft vom 15.05.2023

öffentliche Förderung: Mit Schreiben vom 15.05.2023 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

### **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungseigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellplätze oder Garagen.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das zu bewertende Wohnungseigentum vermietet ist.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-  
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und  
vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen  
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.  
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-  
lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen  
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der  
technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht  
geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-  
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-  
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden.  
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-  
gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.1 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken  
genutzt;  
3-geschossig; unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 1897 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Aufgrund des Baujahres wird unterstellt, dass das Ge-  
bäude teilweise modernisiert wurde.  
Von außen ist erkennbar, dass die Fenster und das  
Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes  
stammen. Zu weiteren Modernisierungen kann keine  
Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichti-  
gung durchgeführt werden konnte.

Außenansicht: tlw. verputzt und gestrichen;  
tlw. Klinkermauerwerk und Stuckornamente  
tlw. Fassadenplatten im Giebelbereich

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), es wird unterstellt, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt sind. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden. **Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**

Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden.

## Nutzungseinheiten

**Das Gebäude konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.**

**Die Angaben zu Nutzungseinheiten / Raumaufteilungen wurden aus der Teilungserklärung entnommen.**

Kellergeschoss:

Waschküche, Abstellkeller zu den Wohnungen, Hausanschlussraum

Erdgeschoss:

eine Wohnung

Obergeschoss:

eine Wohnung

Dachgeschoss:

eine Wohnung

## Örtliche Aufnahmen

Gebäude:

3-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss  
- aufgeteilt in Wohnungseigentum –

Fassade:

mit auskragenden Erkern sowie Stuckornamenten, gestrichen, Klinker ab 1. OG

Giebelwand mit Graffiti versehen, obere Teil im DG ist mit Kunstschiefer verkleidet

soweit von außen erkennbar an der Straßenseite größtenteils Rollläden vorhanden

Fassadenschäden mit Rissbildungen, Farb- und Putzabplatzungen im Bereich des Stucks sowie den auskragenden Erkern erkennbar  
im Traufbereich ebenfalls Risse u. Putzabplatzungen erkennbar

Hauseingang:

erreichbar über 6-zeilige Differenztreppe

Eingangstür:

Metalltür mit Drahtsichtglas  
tlw. im unteren Teil mit Holz verkleidet, Drahtsichtglas ist zerbrochen, Risse  
einfache Klingelanlage vorhanden

**Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.**

**zu bewertende Wohnung:**

Nr. 4 des Aufteilungsplan, gelegen im DG

### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Ziegelstein (unterstellt)

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken in den Geschossen,  
Trägerkappendecke im KG unterstellt

Treppen: Geschosstreppe:  
Holzkonstruktion unterstellt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus  
Holz

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Pfannen unterstellt  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das  
öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Heizung: Zentralheizung, Etagenheizung, mit Brennstoff (Gas)  
unterstellt

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche  
Fensterlüftung);  
einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen;  
mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung

Warmwasserversorgung: keine Angabe

### **Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkone, Kelleraußentreppe

Bauschäden und Baumängel: Aufgrund des äußereren Erscheinungsbilds sowie des Baujahres des Gebäudes kann nach sachverständiger Auffassung mit Bauschäden im Gebäude gerechnet werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung,  
mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand (soweit von außen erkennbar) ist leicht unterdurchschnittlich.  
Es wird Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

### **Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

## **5.2 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller**

### **Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im  
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Zeichnungen aus der Teilungserklärung 119,17 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Keller, 2 Abstellraum

### **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Das Wohnungseigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Für die Bewertung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Als Risiko werden Modernisierungen für das Wohnungseigentum unterstellt.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 249/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Augustastr. 66, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 ermittelt:

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Hagen	33347	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hagen	29	53	195 m <sup>2</sup>
Hagen	29	54	16 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt:</b>			<b>211 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen – im Zwangsversteigerungsverfahren - in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 53	Mehrfamilienhaus	195 m <sup>2</sup>
Flurstück 54	Garten	16 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>211 m<sup>2</sup></b>

#### anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum Nr. 4

$$195 \text{ m}^2 \times 249 / 1.000 = 48,56 \text{ m}^2$$
$$16 \text{ m}^2 \times 249 / 1.000 = 3,98 \text{ m}^2$$

$$211 \text{ m}^2 \times 249 / 1.000 = 52,54 \text{ m}^2$$

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung auch in der Zukunft gegeben ist.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 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 ImmoWertV2021). 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 ImmoWertV2021).

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- 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 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### **Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung**

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

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).

## Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

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 ImmoWertV21).

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

#### Ertragswertverfahren

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 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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.

#### Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3 - 4

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.05.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,89
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 211,00 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 195,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.05.2023	× 1,00	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
GFZ	2,4	2,89	× 1,03	<b>E2</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		195,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	3 - 4	3	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 113,30 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 113,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>113,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	195,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>22.093,50 €</b> <b>rd. 22.094,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 insgesamt

**22.094,00 €.**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.
- E2** Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 2,4 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

"Die hier verwendete wertrelevante GFZ ist nicht gleichzusetzen mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 16 ff. der BauNVO. Für die Ermittlung der GFZ ist in der Regel nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern nur der sich aus der Verwendung der angegebenen Baulandtiefe ergebende Flächenanteil heranzuziehen. Dabei ist das Grundstück, auch wenn es bebaut ist, als unbebaut anzusehen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse (DG) ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Keller-geschosses (KG) ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen."

### **Berechnung der BGF – sh. Anlage:**

Grundlage wGFZ Berechnung	Ergebnis		
EG	161,26 m <sup>2</sup>	EG	<b>161,26m<sup>2</sup></b>
1.OG	163,38 m <sup>2</sup>	1.OG	<b>163,38m<sup>2</sup></b>
2.OG	163,38 m <sup>2</sup>	2.OG	<b>163,38m<sup>2</sup></b>
DG	161,26 m <sup>2</sup>	DG	<b>161,26m<sup>2</sup></b>
<b>BGF ges.</b>	=		<b><u>649,28 m<sup>2</sup></u></b>

### Berechnung der wGFZ:

Grundstücks-  
größe:

**211,00 m<sup>2</sup>**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen
KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden
DG
Anteil KG + DG
übrige Ge- schosse

0,00 m <sup>2</sup>	*	30%	=	0,00 m <sup>2</sup>
161,26 m <sup>2</sup>	*	75%	=	120,95 m <sup>2</sup>
				120,95 m <sup>2</sup>
				488,02 m <sup>2</sup>
				608,97 m <sup>2</sup>

$$\text{wGFZ} = \frac{608,97 \text{ m}^2}{211,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 2,89$$

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

### **Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors**

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte (gilt nur im angegebenen wGFZ-Wertebereich bis wGFZ 2,5)

wGFZ	Koeffizient	wGFZ	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,16
0,3	0,76	1,5	1,20
0,4	0,79	1,6	1,25
0,5	0,82	1,7	1,29
0,6	0,85	1,8	1,33
0,7	0,89	1,9	1,38
0,8	0,92	2,0	1,42
0,9	0,96	2,1	1,46
1,0	1,00	2,2	1,51
1,1	1,04	2,3	1,55
1,2	1,08	2,4	1,59
1,3	1,12	2,5	1,63

### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,89	1,63
Vergleichsobjekt	2,40	1,59

**Anpassungsfaktor** (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

### 6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 249/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	22.094,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 249/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 5.501,41 €
	<b><u>rd. 5.500,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 **5.500,00 €**.

## 6.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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."

### **Liegenschaftzinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

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

Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatz (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 Modellsätzen 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. Bodenschätzten 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.

## Ermittlung der Miete nach Mietspiegel 2021 der Stadt Hagen

### Einordnung Baujahrklasse bis 1948

angegebene Mietspanne –mittlere Ausstattung -: 4,80 €/m<sup>2</sup> bis 5,70 €/m<sup>2</sup>  
Regressionsergebnis 5,30 €/m<sup>2</sup>

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/Abschläge	Beurteilung
<b>Wohnlage</b>	einfach (bis 15 Punkte) i.M 14 mittel (16 - 22 Punkte) i.M 19 gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24	- 7 bis - 3 % - 2 bis + 2 % + 3 bis + 18 %	<b>-7,00%</b>
<b>Wohnfläche</b>	18 m <sup>2</sup> bis 45 m <sup>2</sup> i.M. 39 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup> i.M. 68 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup> i.M 113 m <sup>2</sup>	+ 14 bis + 1 % 0% - 1 bis - 2 %	<b>-1,00%</b>
<b>Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten</b>	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	<b>-5,00%</b>
<b>Aufzug</b>	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	<b>0,00%</b>
<b>Wohnungsgrundriss</b>	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	<b>0,00%</b>
<b>Garage / Stellplatz</b>	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	<b>0,00%</b>
<b>Sanitärräume</b>	Badeeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	<b>7,00%</b>
<b>barrierearme Wohnungselemente</b>	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	<b>0,00%</b>
<b>Energetischer Gebäudezustand</b>	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	<b>0,00%</b>
<b>Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)</b>	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	<b>0,00%</b>
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>			<b>-6,00%</b>

Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
Standardwohnung Tabelle 1		
5,30 €/m <sup>2</sup>	-6,00%	<b>4,98 €/m<sup>2</sup></b>

## 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Wohnung DG	119,17		4,98	593,47	7.121,64
Summe			119,17	-		593,47	7.121,64

Die tatsächlich gezahlte Miete ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.121,64 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>– 1.969,30 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.152,34 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,50 % von 5.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>– 137,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.014,84 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = <b>2,50 %</b> Liegenschaftszinssatz <sup>3</sup>	<b>× 22,724</b>
und n = <b>34</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>= 113.957,22 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 5.500,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>= 119.457,22 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>– 32.476,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>= 86.981,22 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>rd. 87.000,00 €</b>

<sup>3</sup> **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2023, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,2 % +/- 1,5 (durchschnittliche Größe 74 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,50 €, RND 35 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,3 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 73 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,30 €, RND 32 Jahre). Bei dem Objekt kann sowohl von einer Vermietung, als auch von einer Eigennutzung ausgingen werden. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie sowie den Gewerbebetrieben angesetzt mit **2,5 %**.

**Bewirtschaftungskosten (BWK) – nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2022 S. 86**

**Verwaltungskosten**

je Wohnungseigentum

**373,00 €/Jahr**

**Instandhaltungskosten**

je m<sup>2</sup> Wohnfläche

**12,20 €/m<sup>2</sup>**

**Mietausfall** Wohnen

**2,0 %**

• **für die Mieteinheit Wohnung DG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.453,87
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	142,43
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.969,30</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden ME anteilig</b>	<b>-996,00 €</b>
• baujahrbedingte Feuchtigkeitserscheinungen im KG unterstellt	-1.500,00 €
• Überarbeitung der Rissbildungen an der Fassade	-2.500,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-1.245,00 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen, etc.	-5.000,00 €
<b>Modernisierungsbesonderheiten ME anteilig</b>	<b>-3.735,00 €</b>
<b>unterstellte Modernisierungsmaßnahmen als Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung</b>	
• Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	-3.000,00 €
• Fenstern erforderlich, Erneuerung der Eingangstüren	-4.500,00 €
• Einbau einer neuen Etagenheizung erforderlich	-7.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-5.976,00 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Modernisierungsbesonderheiten Risiko fehlende Innenbesichtigung</b>	<b>-26.500,00 €</b>
• Modernisierung des Badezimmers	-12.500,00 €
• Innenausbau,	-5.000,00 €
• z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	
• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich	-1.500,00 €
• Einbau einer Etagenheizung	-7.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-26.500,00 €</b>

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

### **Rohertrag**

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Hagen,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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.

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2023, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,2 % +/- 1,5 (durchschnittliche Größe 74 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,50 €, RND 35 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,3 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 73 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,30 €, RND 32 Jahre).

Bei dem Objekt kann sowohl von einer Vermietung, als auch von einer Eigennutzung aus gegangen werden. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie sowie den Gewerbebetrieben angesetzt mit 2,5 %.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

## Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1897 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
<b>Summe</b>		<b>0,0</b>	<b>9,0</b>	

### **Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
- B03** Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. ergänzt und modernisiert werden müssen 1 Pt.
- B04** Es wird für eine nachhaltige Nutzung unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist. 2 Pt.
- B06** Es wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit unterstellt, dass die Bäder komplett zu modernisieren sind. 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist. 1 Pt.

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1897 = 126$  Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 34 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 46$  Jahren =) 1977.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 6.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 53“

### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

## **Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentüme sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentüme mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentüme muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

#### Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Hagen
Ortsteil	Wehringhausen
Name	Lange Straße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100121
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1325 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1910
Wohnfläche	80-99 m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse	mittel
Dachgeschoss	nicht ausgebaut nicht nutzbar
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Ausbau behindertengerecht	nein
Denkmalschutz	Nein
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	72 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Eigenschaft	IRW	Bewertungs-objekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1.325,00 €</b>		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100121		
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	1	DG über 2 Geschosse	0%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	7 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6 %
Wohnfläche	80 - 99 m	119 m <sup>2</sup>	-3 %
Baujahr	1910	1897	0 %
Wohnlage	mittel	einfach	-17 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-7 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	4	5 %
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wfl.</b>			<b>995,34 €</b>

### 6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	995,34 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 119,17 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 118.614,67 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 118.614,67 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 32.476,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 86.138,67 €</b>
	<b>rd. 86.100,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 mit rd. **86.100,00 €** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>anteilige Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Bauschäden ME anteilig</b>	<b>-996,00 €</b>
• baujahrbedingte Feuchtigkeitserscheinungen im KG unterstellt	-1.500,00 €
• Überarbeitung der Rissbildungen an der Fassade	-2.500,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-1.245,00 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen, etc.	-5.000,00 €
<b>Modernisierungsbesonderheiten ME anteilig</b>	<b>-3.735,00 €</b>
<b>unterstellte Modernisierungsmaßnahmen als Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung</b>	
• Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	-3.000,00 €
• Fenstern erforderlich, Erneuerung der Eingangstüren	-4.500,00 €
• Einbau einer neuen Etagenheizung erforderlich	-7.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-5.976,00 €</b>

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

#### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Modernisierungsbesonderheiten Risiko fehlende Innenbesichtigung</b>	<b>-26.500,00 €</b>
• Modernisierung des Badezimmers	-12.500,00 €
• Innenausbau,	-5.000,00 €
• z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	
• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich	-1.500,00 €
• Einbau einer Etagenheizung	-7.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-26.500,00 €</b>

## 6.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3-5

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.05.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,89
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 211,00 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 16,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	2,4	2,89	× 1,03	
Fläche (m <sup>2</sup> )		211,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	3-5	3	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 113,30 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 113,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 113,30 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 16,00 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 1.812,80 €</b> <b>rd. 1.813,00 €</b>	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 insgesamt

**1.813,00 €.**

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung – sh. Bodenwertermittlung Flurstück 53**

### 6.6.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 249/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	1.813,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.813,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 249/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	451,44 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 451,44 €
	<u>rd. 451,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 **451,00 €**.

### 6.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 54“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

<b>anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	451,00 €
<b>anteiliger Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+ 124,50 €
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“</b>	= 575,50 €
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 54“</b>	= 575,50 €
	<u>rd. 600,00 €</u>

#### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen, Einfriedungen, etc.	500,00 €	ME	124,50 €
<b>Summe</b>			<b>124,50 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 6.8 Verkehrswert

Der Vergleichs- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Vergleichs- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
Flurstück 53	86.100,00 €	87.000,00 €
Flurstück 54	600,00 €	600,00 €
<b>Summe</b>	<b>86.700,00 €</b>	<b>87.600,00 €</b>

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.600,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **86.700,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 249/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Augustastr. 66, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hagen	33347	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hagen	29	53, 54

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 mit rd.

**87.600,00 €**  
in Worten: **siebenundachtzigtausendsechshundert Euro**

**geschätzt.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 10. August 2022

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücker

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
- ErbbauRG:** Gesetz über das Erbbaurecht
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- WMR:** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
- II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
- WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2023
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.