

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Objekt kann nach allen 3 Verfahren beurteilt werden.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert:

145,- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Wohnnutzung/ II-V geschossig/GFZ = 2,2

Ich halte hier eine Anpassung für dieses Objekt wegen der höheren Ausnutzung (GFZ = 2,88) für erforderlich. Gem. ImmoWertV §16 Abs.4 habe ich einen Anpassungsfaktor von 1,10 gewählt und damit den Bodenrichtwert um ca. 15,- €/m² auf rd. 160,-€/m² erhöht.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 304 m²

Bodenrichtwertebf	145,- €/m ²
- Anpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- für abweichende WGFZ	15,-
- für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Zuschnitt	0,-
<hr/>	
Baulandwert (ebpf) ⁸	160,- €/m ²
Straßenland	----- €/m ²
Bauland 304 x 160,- =	48.640,-
Hinterland	-----
<hr/>	
Bodenwert	48.640,- €
Anteilig 98/1000 x 48.640,- =	4.766,72
Anteiliger Bodenwert rd.:	4.800,- €

⁸ erschließungsbeitragspflichtig

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten - NHK -.

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.

Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

Eigentumswohnung im EG

Anbau/Erweiterung: keine bekannt

Modernisierungen: keine bekannt, es wird aber unterstellt, dass nach der Teilung im Jahr 2010 Modernisierungen vorgenommen wurden.

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier gem. Anlage 22 BewG bzw. gem. ImmoWertV 2021 auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer habe ich wie folgt bestimmt:

Auf das Urbaujahr gehen ca. 50 % der Bausubstanz zurück, somit $0,5 \times 100 = 50$ Jahre

Auf das Jahr 2010 werden Erneuerungen mit ca. 50 % unterstellt, somit $0,5 \times 14 = 7$ Jahre

Damit wird ein fiktives Alter von 57 Jahren bestimmt und eine daraus resultierende RND von $80 - 57 = 23$ Jahren

angenommen (gem. BewG wird die RND mit 30 % der GND festgelegt und weicht nur geringfügig davon ab).

Fiktives Baujahr: 2024-57 = 1967

Bestimmung der Ausstattungsstufe:

Ausstattungsklassen	3-5	gewählt		Anteil in %	Ergebnis
Außenwände		3		0,23	0,69
Dach		3		0,15	0,45
Außenfenster +Türen		3		0,11	0,33
Innenwände +Türen		3		0,11	0,33
Decken		3		0,11	0,33
Fußböden		3		0,05	0,15
Sanitäreinrichtung		3		0,09	0,27
Heizung		3		0,09	0,27
Sonst/Lüftung/Solar		3		0,06	0,18
Summe		27		1	3

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 gewählt.

- Eigentumswohnung -

In einem Mehrfamilienhaus bis 6 WE

Gewählt **Typ 4.1** gemäß - **NHK 2010** -

Ausstattungsstufe 3: **825,- €/m² BGF** (19 % NK enthalten)

Es sind keine Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2010	90,0
	I. 2024	163,3
	II. 2024	164,44

somit $825,- \times 164,44/90 = 1.507,37 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: $103,38 \text{ m}^2$

Herstellungskosten zum Stichtag:		
103,38 x 1.507,37 (m ² BGF x NHK)	=	155.831,91
Lineare Wertminderung wegen Alters:		
71 % von 155.831,91	=	- 110.640,66
verbleibt	rd.	45.200,-
Sonderbauteile (Zeitwerte)		-----
Wert der Außenanlagen (Zeitwert):		4.000,-
Gebäudewert:		49.200,-

7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Bodenwert	4.800,-
Gebäudewert	49.200,-
Sachwert vorläufig	54.000,- €

Kontrollwerte:
ca. 520,- €/m² BGF
ca. 885,- €/m² NF incl. Boden,
Bodenwertanteil: ca. 9 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁹

Die Wohnung ist nicht vermietet, steht leer.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge und Angaben zur Nettokaltmiete liegen daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.11.23) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Wohnfläche ist in der Altersklasse 1949-77 ein **Durchschnittswert in der mittleren Lage von 5,90 €/m²** verzeichnet (bei 63 bis 94 Punkten nach Tab. 1b des Mietspiegels bei einer Spanne von 5,50 bis 6,25 €/m²).

Korrekturfaktor für den Balkon: + 2 %
somit: 1,02 x 5,90 = 6,02 €/m².

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **4.417,44 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Es besteht keine Sozial- Mietbindung.

⁹ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Eigentumswohnung im EG

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 420,- €/WE = 420,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 61,15 m² x 13,80 €/m² = 843,87

- Mietausfallwagnis

2 % von 4.417,44 88,35

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 1.352,22

= 31 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 4.417,44

Bewirtschaftungskosten ./. - 1.352,22

Grundstücksreinertrag 3.065,22

Liegenschaftszins¹⁰ 1,1 %

Bodenertragsanteil 4.800,- x 0,011= - 52,80

Gebäudeertragsanteil 3.012,42

Bei einem Zinssatz von 1,1 % und 23 Jahren Restnutzungsdauer

beträgt der Vervielfältiger¹¹ = 20,29

Gebäudeertragswert 3.012,42 x 20,29 = 61.122,-

zzgl. Bodenwert 4.800,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) - 2.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 63.900,- €

Kontrollwerte:

ca. 620,- €/m² BGF

ca. 1.045,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 7 %.

¹⁰ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hagen mit 1,1 % in einfacher Lage angesetzt (Median 1,1 %, Spanne +/-2,1 %).

¹¹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Es wurde folgender Immobilienrichtwert eingeholt:

1.260,- €, der nachfolgend für die abweichenden Merkmale angepasst wurde:

Anpassung der Immobilienrichtwerte	Vergleichsobjekt	BewertgObjekt	Anpassung in %
Alter	1984	1967	-10
Wfl	46-79	38-80	
Wohnlage	mittel	einfach-mittel	-7
Gebäudeart/WE	35-134	6	16
Ausstattung	mittel	mittel	
Grundstücksgröße			
Keller	vorh	vorh	
Geschosslage	3	EG	4
Vermietung	unvermietet	vermietet	
Balkon	ja	ja	0
Stellplatz	vorhanden	nicht vorh.	-5
		Summe	-2
Richtwert	1.260,00	angepasst	1.234,80

angepasster Vergleichswert $0,98 \times 1.260,- = 1.234,80 \text{ €}$

Damit Vergleichswert: rd. $1230,- \text{ €/m}^2$

$61,15 \text{ m}^2 \times 1.230,- =$

75.214,50

Abzügl. Mängel

-2.000,-

Vergleichswert gerundet

73.200,-€

Kontrollwerte:

ca. $710,- \text{ €/m}^2$ BGF

ca. $1.200,- \text{ €/m}^2$ NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 7 %.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus allen 3 Verfahren ab.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Anpassungsfaktoren für den Teilmarkt (Eigentumswohnungen) sind nicht veröffentlicht.

Vorläufiger Sachwert:	54.000,-
<u>Abzug Mängel</u>	<u>- 2.000,-</u>
Angepasster Sachwert	52.000,- €

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angep. Sachwert	52.000,-
Ertragswert	63.900,-
Vergleichswert	73.200,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$0,2 \times 52.000,- + 0,6 \times 63.900,- + 0,2 \times 73.200,- = 63.380,- \text{ €}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für den 98/1000 Anteil an dem Grundstück Breddestr. 6 in 58091 Hagen Gemarkung Hagen, Flur 8, Flurstück 116 verbunden mit der Wohnung im EG (Nr.1 des Teilungsplanes), nebst Nebenräumen wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 23.05.2024, festgestellt mit

63.400,- €

in Worten: dreiundsechzigtausendundvierhundert Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 103 m² ergibt sich ein Wert von 615,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 61 m² ergibt sich ein Wert von 1.035,- €/m² incl. Grund und Boden mit 8 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragungen in Abteilung II sind im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Es besteht keine Zweckbindung (Sozial-Mietbindung).

Zum Hausgeld bzw. den Nebenkosten ist folgende Angabe für das Jahr 2024 gemacht worden: 193,- €/monatl.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 30.07.2024

.....
Wilfried Roder-Humpert

11. Literatur/Quellen

GABLENZ, KLAUS:

Rechte und Belastungen, Müller Verlag, 2008

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KRÖLL, R.:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3.Auflage, München 2006

SIMON, CORS, HALACZINSKY, TEB:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003

PALANDT:

BGB, 73.Auflage, München, 2014.

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2024
Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Bauzeichnungen¹²
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 23.05.2024

¹² die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden