

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

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

Erbbaurecht in Abt. II Nr. 30 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 24.08.1972 am Grundstück (im Grundbuch von Hohenlimburg Blatt 3906 unter Nr. 18 verzeichnet): Gemarkung Hohenlimburg, Flur 6, Flurstück 779, Gebäude- u. Freifläche, Am Hange 32, 472 m²

das Grundstück ist:

bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit Apartment, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Urbaujahr ca. 1973 (Schlussabnahme), ggf. noch Beseitigung kleinerer Mängel bis 1974

Gutachtennummer:

024-08-05

Geschäftsnummer (Gericht):

031 K 14/24

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



Verkehrswert:

(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

rd. 332.000,00 €

Erbbaugrundbuch von:	Hohenlimburg
Blatt:	2803
Gemarkung:	Hohenlimburg
Flur:	6
Flurstück(e):	779
Eigentümer(in):	siehe Erbbaugrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	14.08.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	02.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	ein anteiliger Erbbauberechtigter, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	02.10.2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das Erbbaurecht in Abt. II Nr. 30 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 24.08.1972 am Grundstück (im Grundbuch von Hohenlimburg Blatt 3906 unter Nr. 18 verzeichnet): Gemarkung Hohenlimburg, Flur 6, Flurstück 779, Gebäude- u. Freifläche, Am Hange 32, 472 m². Das Erbbaurecht ist bebaut mit einem 2-geschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit Einliegerapartment und einer Garage. Im Objekt befinden sich im Erdgeschoss eine ca. 103 m² große Wohnung laut Plan bestehend aus Küche, Diele, Bad, 2 Fluren, Wohnzimmer mit Essbereich, Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer, im Obergeschoss laut Plan eine ca. 83 m² große Wohnung bestehend aus Küche, Diele, Bad, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer und eine weitere kleine Wohnung (Apartment) laut Plan bestehend aus einer kombinierten Wohn-Schlafküche und einem Badezimmer und Balkon. (In der Örtlichkeit ist der Balkon allerdings nur von der größeren der beiden Obergeschosswohnung zu betreten.)

Dieses Gutachten enthält 57 Seiten und 19 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	10
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	12
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	13
6.2 Beschreibung der seitlichen Garage	14
6.3 Beschreibung des Treppenhauses	15
6.4 Beschreibung des Kellergeschosses	16
6.5 Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss	17
6.6 Beschreibung des Apartments im 1. Obergeschoss	19
6.7 Beschreibung der großen Wohnung im 1. Obergeschoss	20
6.8 Beschreibung des Waschraums im Dachgeschoss	21
6.9 Beschreibung des restlichen Bereichs im Dachgeschoss	22
6.10 Beschreibung der Außenanlagen	23
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	24
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	25
7.1 Bodenwertermittlung	26
7.2 Sachwertermittlung	34
7.3 Ertragswertermittlung (unterstützend)	44
8 Verkehrswert (Marktwert)	52
9 Literaturverzeichnis	53
10 Bilder	55

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]

Auskunft über Erschließungskosten [2 Seite(n)]

Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]

Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]

Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]

Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]

Architektenpläne [8 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV, ImmoWertA
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin
- ☒ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- ☒ Erbbaugrundbuchauszug vom 23.04.2024
- ☒ Erbbaurechtsvertrag UR 14/1972 des Notars Dr. jur. H. Roettgers-Schulte vom 23.04.2024
- ☒ Bewilligung UR 784/1972 des Notars Dr. jur. H. Roettgers-Schulte vom 23.04.2024
- ☐ Teilungserklärung
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (konnte auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt werden)
- ☐ Mietvertrag
- ☐ zur Verfügung gestellte Unterlagen
- ☒ Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- ☒ planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Da nicht von allen Miteigentümern bzw. Erbbauberechtigten die Zustimmung zur Einbindung von Innenfotos des Hauses in das Gutachten eingeholt werden konnte und zum Schutz dieser Miteigentümer bzw. Erbbauberechtigten wurde im vorliegenden Gutachten darauf verzichtet, Fotos von innerhalb des Hauses im Gutachten zu veröffentlichen.

Nach den Informationen des Unterzeichners wurde der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Erbbauzins bisher nie gemäß der im Vertrag vereinbarten Erhöhungsklausel angepasst. Diesbezüglich werden nach den zur Verfügung stehenden Informationen aktuell Abstimmungen bezüglich einer Anpassung des Erbbauzinses zum jetzigen Zeitpunkt zwischen den beiden Parteien (Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer) vorgenommen.

Der Unterzeichner hat bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens bisher nur von der Erbbaurechtsnehmerseite die Information erhalten, auf welchen Wert der Erbbaurechtsgeber zum Zeitpunkt der Wertermittlung erhöhen (und eine Eintragung der Erhöhung im Grundbuch erreichen) möchte. Der Erbbaurechtsnehmer möchte diese Erhöhung noch prüfen, hat dieses allerdings zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens noch nicht getan.

Es wird im vorliegenden Gutachten zur Ermittlung des Erbbaurechtsvorteils daher unterstellt, dass der Ansatz des Erbbaurechtsgebers von 1.022,24 € jährlichen Erbbauzins der rechtlich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ist, eine Einigung erzielt wird und entsprechend mit diesem Zins gerechnet.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

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

3 Ortsbeschreibung:

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

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

Hagen grenzt im Norden an die Stadt Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna.

Die Nachbargemeinden sind Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Der Stadtkern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen.

Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs. Hier befindet sich unter anderem auch die Volme-Galerie.

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

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte über Autobahnen (A1, A45 und A46) und Bundesstraßen (B7, B54 und B226).

Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr.

Der nächste Flughafen (Dortmund–Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen und der nächst größere Flughafen (Düsseldorf) ist ca. 70 km von Hagen entfernt.

In Hagen gibt es nach aktueller Angabe der Stadt 32 Grundschulen, 3 Hauptschulen, 4 Realschulen, 8 Gymnasien, 5 Gesamtschulen, 5 Berufskollegs, 5 Förderschulen und 1 Waldorfschule.

Außerdem ist Hagen Sitz der einzigen stattlichen Fernuniversität Deutschlands und führt offiziell den Namenszusatz „Stadt der FernUniversität“, der auch auf den Ortschildern vermerkt ist.

Ein Standort der Fachhochschule Südwestfalen und ein Studienort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen sind hier auch zu finden.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten:

LWL Freilichtmuseum, Volkssternwarte, Planetenmodell, Brandts kleine Zwiebackwelt, Archäologiemuseum im Wasserschloss Werdringen, Schloss Hohenlimburg und die alte Synagoge.

Im Hagener Norden, wo sich Lenne und Volme mit der Ruhr vereinen, liegt der Hengsteysee und wenige Kilometer flussabwärts der Harkortsee. Die Gewässer sind beliebt bei Segelsportlern, Windsurfern, Kanuten und Ruderern. Fahrgastschiffe verkehren fahrplanmäßig auf beiden Seen.

Außerdem befindet sich hier der Lenne-Wildwasserpark als Trainingsgelände und Austragungsort von Rennen.

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

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	zwischen ca. 20,5 m bis 21,0 m
Mittlere Tiefe in Metern:	zwischen ca. 22,5 m und ca. 28,5 m; i. M ca. 25,5 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist im vorderen Bereich nahezu eben und leicht von der Straße nach hinten ansteigend. Im hinteren Grundstücksbereich von der Straße aus gesehen etwas stärker ansteigend.
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	Die Straße „Am Hange“ ist eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen als Sackgasse. Das Objekt liegt kurz vor dem Wendehammer als drittletztes Haus auf der südlichen Seite der Straße. Vom Wendehammer aus gehen mehrere Fußwege ab.
Verkehrslage:	Das Objekt liegt im Hagener Ortsteil Hohenlimburg.
Straßenausbau:	Die Straße scheint vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich einseitig vorhanden und auf der anderen Seite als sehr schmaler Bürgersteig angedeutet.
Parken:	ist an der Straße in einigen Bereichen möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt augenscheinlich geringfügig, zwischen ca. 20 cm und ca. 60 cm oberhalb des Straßenniveaus.
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Kabel (liegt nach Angabe des Erbbauberechtigten in der Straße)
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der links angebauten Garage
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser, teilweise auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, insbesondere mit Satteldächern

Immissionen:

Beim Ortstermin waren keine starken Immissionen wahrzunehmen. Die nicht weit entfernte Autobahn war zu hören, was wahrscheinlich auch von der Windrichtung abhängig ist.

**Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):**

normaler Baugrund unterstellt

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

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 10.000 - 11.000 m
	zum Bus:	ca. 300 - 500 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 10.000 - 11.000 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 300 - 500 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 10.000 - 11.000 m

nächste Autobahnauffahrt: Auffahrt Elsey auf A46 in ca. 1.500 m

Geschäftslage: ./.

Wohnlage: mittel

Banken/Bankfiliale: vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 - 10.000 m

nächste Poststelle: vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 - 10.000 m

Kindergärten: vorhanden im Umkreis von ca. 2.000 - 10.000 m

Grundschulen: vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 - 10.000 m

weiterführende Schulen: vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 - 10.000 m

Krankenhäuser: vorhanden im Umkreis von ca. 10.000 - 11.000 m

5 Rechtliche Gegebenheiten

Erbbaugrundbuch: von: Hohenlimburg, Blatt: 2803

Herschvermerke: keine

Eintragungen in Abt. II:

- 1) Erbbauzins von ~~sechshundertvierundachtzig 40/100 Deutsche Mark~~ jährlich für den jeweiligen Eigentümer von Flur 6 Nr. 779 (Blatt ~~2353~~). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 03.08.1972 eingetragen am 24.08.1972.
- 2) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Ingetragen am 24.08.1972.
- 3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 031 K 14/2024). Ingetragen am 23.04.2024.

Veränderungen:

- zu 1,2) Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis zu ~~200.000,00 DM~~ mit bis zu 15 v.H. Zinsen und anderen Nebenleistungen jährlich. Ingetragen am 24.08.1972.
- zu 1) Berechtigt ist jetzt der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks in Hohenlimburg Blatt 3906. Vermerkt am 31.01.1980.
- zu 1) Das Recht ist umgestellt auf dreihundertneunundvierzig 93/100 Euro jährlich. Ingetragen am 24.06.2016.
- zu 1,2) Vorrangvorbehaltsbetrag umgestellt auf einhundertzweitausendzweihundertachtundfünfzig 38/100 Euro. Ingetragen am 24.06.2016.

(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens nicht vorgenommen.)

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

Erschließungskosten: frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 18.09.2024

Denkmalschutz: besteht nicht gem. Auskunft vom 20.08.2024

Baulasten: Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 23.08.2024

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 21.08.2024

Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 20.08.2024

Bergbau: Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.09.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 12 Ostfeld (in Hohenlimburg)
Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,7 (Kreis)
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze
Bauweise: offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze (blau).
Für das Grundstück liegen zurzeit keine neuen Planungskonzepte / Planungen vor.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

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

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

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt. Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Apartment, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	augenscheinlich Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	(gemäß Bauakte und in der Örtlichkeit) nicht ausgebaut
Heizungsanlage:	alte Ölzentralheizung mit (teilweiser) Warmwasseraufbereitung
Anbau:	das Gebäude ist freistehend und nur an die eigene linksseitige Garage angebaut
Garagen:	an der von der Straße aus gesehen linken Hausseite angebaut
Fassade:	mit Rauputz geputzt u. gestrichen, in einigen Bereichen mit (Kunst-)Schiefer versehen
Fenster:	ältere Holzfenster größtenteils mit Einfachverglasung und Rollläden
Dacheindeckung:	augenscheinlich Beton-Dachpfannen
Dachrinnen u. Fallrohre:	Zinkblech
Besondere Bauteile:	Balkone hinten und rechts (von der Straße aus gesehen), große Eingangsüberdachung des Haustür- u. Garagenbereiches
Zugang ins Gebäude:	erfolgt von der Straße aus an der linken Seite des Gebäudes über ein einstufiges Podest in Terrazzoausführung
Haustür:	ältere Holztür
Klingelanlage:	mit 4 Klingeln außen am Objekt angebracht, augenscheinlich ohne Gegensprechanlage
Briefkasten:	in die Hauswand rechts neben der Tür integriert
Bemerkungen:	Die Fassade weist in einigen Bereichen kleinere Rissbildungen und Witterungserscheinungen auf. Insbesondere ist anzumerken, dass augenscheinlich auch leichte Undichtigkeiten an den Balkonen vorhanden sind und die Holzbauteile marode sind und in näherer Zukunft erneuert werden müssten. Die Holzfensterrahmen sind ebenfalls überarbeitungsbedürftig. Die Dachrinne weist augenscheinlich bereits kleinere Schäden auf und momentan ist sie verstopft.

6.2 Beschreibung der seitlichen Garage:

Gebäudeart:	Garage in örtlicher Bauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	augenscheinlich Mauerwerk
Anbau:	die Garage ist einseitig an das Haupthaus angebaut
Garagen:	an der von der Straße aus gesehen linken Hausseite angebaut
Dacheindeckung:	Flachdachabklebung
Zugang ins Gebäude:	erfolgt über ein eisernes Deckenschwingtor gestrichen u. ohne elektrischen Antrieb
Bemerkungen:	Da die Garage sehr zugestellt und ein Auto war darin abgestellt war, konnte sie nicht betreten werden. Die Garage scheint nach hinten hin schmaler zu werden. Es sind keine Mängel oder Schäden vom Tor aus sichtbar.

6.3 Beschreibung des Treppenhauses:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Die Lage des Treppenhauses stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
Bodenbelag:	auf Treppen und Podesten Terrazzobelag
Wandoberflächen:	größtenteils mit wahrscheinlich Kunstharpuz mit Kieselsandeinlage verputzt
Deckenuntersicht:	geputzt u. ehemals gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Fenster:	zum Teil Glasbausteine, zum Teil ältere Holzfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	holzfurnierte Türen mit einfachen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster und Türen
Treppe:	Massivtreppe mit geraden Läufen
Bemerkungen:	Das Treppenhaus weist einen Unterhaltungstau an den Malerarbeiten auf. Ansonsten sind die Fenster schon relativ alt und die Rahmen beginnen marode zu werden. Im Fußboden im Ober- und Dachgeschoss sind leicht Risse erkennbar.

6.4 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	kein Mieter, Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	<p>Der Grundriss des Kellers stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon ist von der Straße aus gesehen im vorderen Kellerraum eine Trennwand aus Holz eingezogen, die den großen Kellerraum in zwei kleinere Räume aufteilt.</p> <p>Von der Straße aus gesehen hinten rechts befindet sich die Ölzentralheizung und hinten links der Öltankraum.</p>
Bodenbelag:	größtenteils Beton mit Betonfarbe gestrichen
Wandoberflächen:	größtenteils geputzt u. ehemals gestrichen
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Styroporplatten u. Ä. verkleidet, teilweise mit Pressspan
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt, teilweise auch unter Putz
Heizkörper:	<p>im rechten Teil des geteilten vorderen Raumes ein älterer Rippenheizkörper, ansonsten keine,</p> <p>Laut vorliegenden Informationen ist die Ölzentralheizung von vor 1995 (ein Aufkleber von 1992 befindet sich an der Heizung). Laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten ist der Brenner etwa 1995 zuletzt erneuert worden. Es handelt sich demnach um eine relativ alte Heizungsanlage, bei der man auch damit rechnen muss, dass ggf. zeitnah ein Austausch anstehen könnte.</p>
Fenster:	größtenteils ältere gestrichene Kellergitterfenster
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	größtenteils Blechtüren im Blechrahmen, auch Rauch- bzw. Feuerschutztüren
Besondere Einbauten:	Öltank (ca. 9.300 l Fassungsvermögen)
Einrichtungsgegenstände:	ein altes Waschbecken aus dem Urbaujahr mit Zweihandbatterie Warm- u. Kaltwasser, ansonsten keine
Warmwasseraufbereitung:	<p>über die zentrale Heizungsanlage,</p> <p>Im Keller befindet sich noch ein alter Wassererhitzer mit 200 L Inhalt, der laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten defekt ist und ausgelaufen sein soll.</p>
Belichtung und Belüftung:	über Kellergitterfenster
Treppe:	Massivtreppe mit geradem Lauf
Bemerkungen:	<p>Der Keller hat noch die komplette Ausstattung aus dem Urbaujahr. Malertechnisch ist eine Überarbeitung erforderlich. Des Weiteren sind sehr viele Gegenstände der dort lebenden Erbbauberechtigten vorhanden. Es wird unterstellt, dass diese im Falle der Veräußerung / Versteigerung von den aktuellen Erbbauberechtigten entsorgt werden. Punktuelle Feuchtigkeitsmessungen im Objekt ergaben Werte zwischen 30 und 40 Digits, was noch im Normbereich liegt. Allerdings waren nur wenige Wandbereiche zugängig, da der Keller sehr voll gestellt ist.</p>

6.5 Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon gibt es eine Trennung von Küche und Essbereich. Hier ist eine massive Wand eingezogen worden.
Bodenbelag:	in Bad und Gäste-WC Fliesenkleinmosaik, im von der Straße aus gesehen vorderen rechten Raum und der Küche PVC- oder Linoleumfußboden, in den restlichen Räumen älterer Teppichboden, der vordere mittlere Raum konnte nicht besichtigt werden und laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten hier auch Teppichboden
Wandoberflächen:	im WC umlaufend ca. 1,60 m hoch mit baujahrestypischer dunkelblauer Fliese versehen, im Bad umlaufend ca. 1,60 m hoch und im Wannenbereich ca. 1,90 m hoch mit beige-brauner baujahrestypischer Fliese versehen, ansonsten größtenteils tapeziert oder tapeziert u. ehemals gestrichen, in einem Durchgangsbereich des Flures mit Riemchen verkleidet
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	in Flur u. Küche u. Essbereich u. Wohnzimmer mit Holzpaneelen verkleidet, ansonsten größtenteils geputzt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt mit Technik aus dem Urbaujahr
Heizkörper:	im vorderen linken Raum u. im vorderen rechten Raum u. im Wohnzimmer u. im Essbereich u. in der Küche als Rippenheizkörper vorhanden, im Bad u. WC sind Flachheizkörper vorhanden, im Flur keine Heizkörper, laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten im nicht besichtigten vorderen mittleren Raum ein Rippenheizkörper
Fenster:	ältere Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	größtenteils Marmor
Tür(en):	größtenteils ältere furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste mit einfachen Beschlägen u. teilweise mit Glasausschnitt aus dem Urbaujahr
Besondere Einbauten:	im langgezogenen Flur befindet sich ein kleiner Einbauschränk, die Küche ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens, im Essbereich befindet sich ein älterer Kaminofen
Einrichtungsgegenstände:	im WC eine alte Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein kleines Handwaschbecken mit Einhandbatterie nur Kaltwasser, im Bad eine alte Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschabtrennung u. Duschtasse

Warmwasseraufbereitung:	konnte nicht sicher zugeordnet werden, teilweise über Durchlauferhitzer in der Küche, im Gäste-WC ist kein Warmwasser
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	<p>Zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten bewohnen das Haus. Welche bestimmten Bereiche von wem genutzt werden ist hier nicht zugewiesen und nicht eindeutig geregelt.</p> <p>Die Wohnung macht einen sehr überarbeitungsbedürftigen Eindruck. Alle Fenster sind sehr überarbeitungsbedürftig bzw. könnten besonders aus energetischer Sicht einen Austausch vertragen.</p> <p>Das Fenster im Essbereich lässt sich nicht mehr öffnen, da die Beschläge defekt sind.</p> <p>Die Rollläden schließen zum Teil nicht mehr richtig.</p> <p>Die Bodenbeläge sind veraltet. Die Malerarbeiten sind zu erneuern.</p> <p>Die Elektroinstallation aus dem Urbaujahr entspricht nicht mehr dem aktuellen technischen Standard.</p> <p>Im WC ist die Wand aufzustemmen, um eine Leitung auszutauschen, da der Syphon durchgerostet ist und benötigt eine umfangreiche Sanierung laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten.</p> <p>Die Badeinrichtung ist abgenutzt, verschmutzt, überaltet u. teilw. zerkratzt und die Fugen weisen z. T. Schimmel auf.</p> <p>Möglicherweise durch mangelnde Belüftung eine kleinere Schimmelbildung an einer Zimmerdeckenecke in der Küche.</p> <p>Laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten ist der nicht zu betretende Raum wahrscheinlich auch teilweise verschimmelt, bis unter die Decke zugestellt und wurde seit rund 10 Jahren nicht mehr gelüftet.</p>

6.6 Beschreibung des Apartments im 1. Obergeschoss:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend davon wurde eine kleine Holztrennwand dort eingebaut, wo normalerweise laut Plan die Küchenzeile ist und die Küchenanschlüsse wurden verkleidet. Es ist nach Angabe des beim Ortstermin anwesenden Erbbauberechtigten möglich, diese Küchenanschlüsse wieder freizulegen, ob diese dann funktionstüchtig sind, kann nicht gesagt werden.
Bodenbelag:	im Bad Fliesenkleinmosaik, ansonsten PVC- oder Linoleumfußboden
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend ca. 1,60 m hoch und im Duschbereich ca. 1,95 m hoch gefliest, ansonsten größtenteils ehemals tapeziert u. gestrichen, ein Teilbereich ist mit Holzpaneelen verkleidet
Installationswand der Küche:	kein Fliesenspiegel vorhanden, Anschlüsse wurden verkleidet
Deckenuntersicht:	geputzt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt und aus dem Urbaujahr, jedoch hier teilweise mit neuen Sicherungen versehen
Heizkörper:	im Wohn-/Ess-/Schlafraum Rippenheizkörper, im Bad ein Flachheizkörper
Fenster:	alte überarbeitungsbedürftige Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	alte furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste aus dem Urbaujahr
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine alte Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschtasse und ein altes Handwaschbecken mit Zweihandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	wahrscheinlich über die zentrale Heizungsanlage
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Bemerkungen:	Das Apartment macht einen sehr überarbeitungsbedürftigen Eindruck, was die Bodenbeläge, die Malerarbeiten, Fenster, Badeinrichtungsgegenstände angeht. Somit müsste auch das Apartment komplett überarbeitet werden. Laut Plan ist der Balkon vom Apartment aus zugänglich, in der Örtlichkeit ist dieser jedoch von der größeren Wohnung im 1. OG aus zu betreten.

6.7 Beschreibung der großen Wohnung im 1. Obergeschoss:

Mieter:	kein Mieter, Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend ist der längliche Flur im vorderen Bereich abgetrennt, dort wo ursprünglich der Zugang zu dem vorne links gelegenen Raum war. Im Gegenzug wurde die Wand zwischen dem mit „Küche“ bezeichneten Raum und dem vorderen linken Raum weggebrochen und mit einem Durchgang bzw. mit einem Rundbogen versehen. Es wird unterstellt, dass statisch überprüft wurde.
Bodenbelag:	im Bad Fliesenkleinmosaik, im vorderen rechten Raum Estrich oder Beton mit Betonfarbe gestrichen, ansonsten älterer Teppichboden
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend ca. 1,50 m hoch u. im Duschbereich ca. 1,95 m hoch gefliest, ansonsten größtenteils tapeziert oder tapeziert u. ehemals gestrichen
Installationswand der Küche:	ein Fliesenspiegel ist nicht vorhanden, da die Küchenanschlüsse mit einer leichten Verkleidung abgeteilt wurden, was ggf. wieder geöffnet werden könnte
Deckenuntersicht:	im Flur teilweise Holzpaneele u. teilweise geputzt u. gestrichen, im hinteren rechten Raum mit Holzpaneelen verkleidet, ansonsten größtenteils geputzt u. gestrichen,
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt mit einem Standard aus dem Urbaujahr
Heizkörper:	im hinteren Raum u. im Raum „Küche“ u. im vorderen rechten Raum Rippenheizkörper, im Bad Flachheizkörper
Fenster:	ältere Holzfenster mit überwiegend Einfachverglasung (teilw. Isolierverglasung)
Fensterbänke:	Marmor (teilw. auch grüner Marmor)
Tür(en):	ältere furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und einfachen Beschlägen, zum hinteren großen Raum hin mit Glasausschnitt
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad ein alte Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein altes Handwaschbecken mit Zweihandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	augenscheinlich über elektrischen Durchlauferhitzer, der sich im Bad befindet
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Die Mischbatterien im Bad sind nicht voll funktionstüchtig. Die Bodenbeläge sind abgenutzt. Die Malerarbeiten sind zu erneuern. Die Fenster sind überaltet und der Balkon ist in Stand zu setzen und zu sichern. Laut Plan ist der Balkon vom Appartement aus zugänglich, in der Örtlichkeit ist dieser jedoch von der großen Wohnung aus zu betreten. Laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten ist hier Fernsehempfang nur über Antenne möglich.

6.8 Beschreibung des Waschraums im Dachgeschoss:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Es handelt sich um einen Raum, der sich von der Straße aus gesehen im hinteren linken Bereich befindet. Ein Grundrissplan liegt hierzu nicht vor.
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion als Satteldach
Bodenbelag:	Linoleum- oder PVC-Belag
Wandoberflächen:	größtenteils geputzt oder mit Rigips verkleidet u. gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt u. gestrichen oder mit Rigips verkleidet u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	Sanitärleitungen sind teilweise offen an Wand u. Decke verlegt, Elektroinstallationen sind unter Putz verlegt
Heizkörper:	Rippenheizkörper mit neuem Ventil
Fenster:	altes Holzfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	Feuer- oder Rauchschutztür
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	ein altes Handwaschbecken mit zwei Einhandbatterien nur Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	wahrscheinlich keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Bemerkungen:	Der Raum macht für einen Waschraum einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

6.9 Beschreibung des restlichen Bereichs im Dachgeschoss:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch zwei der drei anteiligen Erbbauberechtigten selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine s. o.
Grundriss:	Es handelt sich um zwei weitere Bereiche. Ein großer und ein kleiner Dachbodenbereich, dieser Bereich ist ein kleiner durch eine leichte Trennwand abgeteilter Raum vor dem Treppenhaus.
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion als Satteldach
Bodenbelag:	Estrich oder Beton mit Betonfarbe gestrichen
Wandoberflächen:	an den Giebelwänden geputzt u. ehemals gestrichen oder mit Rigips verkleidet u. gespachtelt, an den restlichen Dachschrägen sind die Sparren u. Fußfetten sichtbar mit aufgelegter Dachspannbahn und wahrscheinlich mit darauf befindlicher Konterlattung und überwiegend nicht sichtbarer Dachpfannen
Deckenuntersicht:	hier sind die Kopfbänder, Ausgleichsholz u. Fetten sichtbar, eine Wärmedämmung existiert nur im oberen Drittel der Schrägen als eingelegte Styroporplatten mit einer Dicke von geschätzt ca. 4 cm
Elektro- und Sanitärinstallation:	geringfügig vorhanden und offen an Wand u. Decke verlegt
Heizkörper:	keine
Fenster:	ein Fenster und eine Tür (zu einem Mini-Balkon) sind vorhanden (die Standfestigkeit der Hölzer u. des Geländers ist zu überprüfen und die Tür lässt sich lt. Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten nach dem Öffnen nicht mehr richtig verschließen)
Tür(en):	Feuer- oder Rauchschutztür
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster und Tür und feuerverzinkte Dachluke
Bemerkungen:	Der Dachboden macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Es sind kleinere Rissbildungen im Bodenbelag zu erkennen. Im kleineren abgeteilten Bereich befindet sich die Wärmedämmung tlw. auch im unteren Bereich und die Giebelwand ist nicht verputzt u. gestrichen. Laut Angabe des anwesenden anteiligen Erbbauberechtigten sind noch kleinere Nacharbeiten am Schornstein auf dem Dach vorzunehmen.

6.10 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Objekt ist zur Straße hin größtenteils durch einen inzwischen relativ maroden Holzspriegelzaun eingefriedet.

An der linken Seite von der Straße aus gesehen vorne befindet sich ein geschlossener Mülltonnenstellplatz und auch ein freier Mülltonnenstellplatz.

Zur links neben dem Haus gelegenen Garage führt durch ein Holzspriegelzauntor ein teilweise in Schwarzdecke und teilweise in Kiesbeton gefertigter Weg zur links neben dem Haus gelegenen Garage. Dieser Weg dient auch als Zuwegung zur Haustür.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich an der linken Seite zum Nachbarn hin durch eine Mauer eingefriedet, die möglicherweise auf dem Nachbargrundstück liegt.

Zwischen der Einfahrt zur Garage und der Mauer zum Nachbarn befindet sich eine kleine Rasenfläche.

Abgesehen vom Holzspriegelzaun wird der Vorgarten zusätzlich durch Büsche und kleinere Sträucher von der Straße abgeteilt. Dahinter befindet sich hauptsächlich Rasenfläche mit ein oder zwei kleineren Obstbäumen.

Zum Haus hin befindet sich eine Kiesschüttung.

Im vorderen rechten Bereich befindet sich eine Einfahrt mit einem Holzspriegelzauntor. Dieser Bereich ist wahrscheinlich in Beton befestigt, als Parkplatz angelegt und auch umrahmt von einem Holzspriegelzaun, der augenscheinlich nicht ganz so alt ist, wie der zur Straße gelegene Zaun. Dahinter befindet sich wiederum direkt eine Hecke, wie auch zur Straße hin.

Die Einfriedung im vorderen Bereich zum Nachbargrundstück erfolgt hier durch einen Maschendrahtzaun.

Das Grundstück ist von der Straße aus gesehen rechts neben dem Haus als Rasenfläche ausgebildet. Hier stehen auch ein bis zwei Büsche, Zierbewuchs und Kleinsträucher, wie z.B. ein großer Fliederbusch und eine Weinranke, die am Haus angebracht ist bzw. hochrankt.

Hinter dem Haus befindet sich eine befestigte Terrasse, die mit kleineren Steinen gefliest ist. Der Grundstücksbereich dahinter ist durch Betonstützwände abgefangen. Dort ist hauptsächlich Rasenfläche und eine Einfriedung durch einen Maschendrahtzaun im hinteren Bereich und an der rechten Seite.

An der linken Seite ist die Einfriedung größtenteils durch die benachbarte Garage vorhanden.

Auf dem Grundstück stehen einige Obstbäume und andere kleinere Bäume und Büsche. Im Grenzbereich befinden sich teilweise auch noch weitere Büsche, die in einigen Teilbereichen eine Art Sichtschutz bilden.

Es sind kleinere Beete angelegt. Augenscheinlich auch ein Beet mit Erdbeeren.

Im hinteren linken Teil des Grundstücks ist noch ein Holzkomposter angebracht.

Ansonsten ist das Grundstück gärtnerisch gestaltet. Es ist darauf hinzuweisen, dass in näherer Zukunft möglicherweise der Holzspriegelzaun auszutauschen ist.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwערtermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit Apartment, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaute Erbbaurecht in Abt. II Nr. 30 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 24.08.1972 an dem Grundstück (im Grundbuch von Hohenlimburg Blatt 3906 unter Nr. 18 verzeichnet): Gemarkung Hohenlimburg, Flur 6, Flurstück 779, Gebäude- u. Freifläche, Am Hange 32, 472 m², zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Erbbaugrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Hohenlimburg	---	2803	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Hohenlimburg	6	779	472,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			472,00 m²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

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

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



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

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

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 20.08.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 20.08.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58119
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Elsey
Bodenrichtwertnummer	2100035
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,6
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	19

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 20.08.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen**

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**



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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüter des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

4. Ermittlung des wGFZ - Umrechnungsfaktors

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(gilt nur im angegebenen GFZ-Wertebereich bis GFZ 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

Beispiel: zonaler Bodenrichtwert 160 €/m²

wGFZ Bewertungsgrundstück
(siehe Beispiel unter Kap. 3) 0,6
→ Koeffizient aus Tabelle 0,85

Angabe wGFZ des zonalen BRW 0,9
→ Koeffizient aus Tabelle 0,96

Umrechnungs- Koeffiz. Bewertungs-
faktor = grundstück mit 0,85
= Koeffiz. Bodenricht-
wertgrundstück 0,96
= 0,885

5. Ermittlung des Flächen - Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten u. Praxisnfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist zu beachten, dass zuvor selbstständig baulich nutzbare Grundstücksteile abzuspalten sind. Der Bebauung ist eine örtlich typische Grundstücksfläche (Hausgrundstück) zuzuordnen.

Bei über tiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.300 m² ist der übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise mit der Nutzung als „private Grünfläche“ mit rd. 10 bis 50 €/m² anzusetzen.

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m ²	1,17
400 m ²	1,10
500 m ²	1,05
600 m ²	1,03
700 m ²	1,00
800 m ²	0,95
900 m ²	0,91
1.000 m ²	0,87
1.100 m ²	0,82
1.200 m ²	0,77
1.300 m ²	0,71

Beispiel: zonaler Bodenrichtwert 160 €/m²

wertrelevante Grundstücksfläche
des Bewertungsgrundstücks 550 m²
→ Koeffizient aus Tabelle 1,04

Grundstücksfläche Richtwertgrundstück 400 m²
→ Koeffizient aus Tabelle 1,10

Umrechnungs- Koeffiz. Bewertungsgrundstück 1,04
faktor = Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück 1,10
= 0,945

→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks
= 160 €/m² x 0,945 = rd. 151 €/m²

6. Anwendung des Flächen- und des wGFZ-Umrechnungsfaktors

Muss der zBRW für den Bewertungsfall sowohl für die wGFZ als auch für die Fläche angepasst werden, so ist der zBRW mit beiden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.

Beispiel	Richtwert- grundstück	Bewertung- grundstück	Umrechnungs- faktor
Maß der baulichen Nutzung wGFZ	0,9	0,6	0,885
Grundstücksfläche	400 m ²	550 m ²	0,945
zonaler Bodenrichtwert 160 €/m ² B W I-II 0,9 25 m 400 m ²			
relativer Bodenwert Bewertungsgrundstück = 160 €/m ² x 0,885 x 0,945 = rd. 134 €/m ²			

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
 Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58119
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Elsey
Bodenrichtwertnummer	2100035
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,6
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	19

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Bauteil: Auf GFZ anrechenbare Fläche						
Geschoss	BI	LI	Faktor	Fläche I	Flächensumme	Flächensumme
EG	12,11	6,86	1,00	83,07 m²	83,07 m²	
	0,75	3,06	-1,00	-2,30 m²	-2,30 m²	
	10,88	5,63	1,00	61,25 m²	61,25 m²	142,02 m²
1. OG	12,11	6,86	1,00	83,07 m²	83,07 m²	
	0,75	3,06	-1,00	-2,30 m²	-2,30 m²	
	12,86	5,63	1,00	72,40 m²	72,40 m²	153,17 m²
Summe:					295,19 m²	rd. 295 m²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Wertermittlungsstichtag	= 02.10.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 472,00 m²
GFZ	= 295/472 = 0,625, rd. 0,63

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen Umrechnung des zonalen Bodenrichtwertes auf das jeweilige Bewertungsgrundstück									
zonaler Bodenrichtwertrechner 2024									
zonaler Bodenrichtwert			Bewertungsgrundstück						
Nr. zonaler BRW	2100035		Fläche	relativer Bodenwert			absoluter Bodenwert	Korrekturfaktor	Korrekturbasierender Bodenrichtwert
Ermittlungsstichtag	01.01.2024		472 m²	156,05 €/m²			73.632,24 €	1,03	1,03
zonaler BRW (aufteil)	150 €/m²		Baulandfläche						
Ortsart	III		Hinterlandfläche	0,00 €/m²			0,00 €		
Entwicklungszustand	B		restliche Hinterland	0,00 €/m²			0,00 €		
Nutzungsart	W		absoluter Bodenwert	472 m²	156,05 €/m²		73.632,24 €		
ergänzende Nutzungsart	0		Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ						
Geschosse	1-11		GFZ relevante Grundstücksfläche	525 m²	21,0 m		25 m		
GFZ	0,6		472 m²	rel. Geschosse	Säulen?	ausbaufähig?	Geschossfläche		
Baulandtiefe GFZ	25 m		bebaute Fläche Hauptgebäude	142 m²	1,0	0,0	142 m²		
Baulandfläche	600 m²		bebaute Fläche Nebengebäude 1	153 m²	1,0	0,0	153 m²		
Lagepunkte	15 Punkte		bebaute Fläche Nebengebäude 2	m²	0,0	0,0	m²		
Stand	abteil		bebaute Fläche insgesamt	295 m²		0,63 (rel. GFZ)	295 m²	1,01	1,01
BRZ	keine		Art der Nutzung (WR / M)						
Bezeichnung Bewertungsobjekt:			Bemerkungen für Anpassung:						
			Lagermerkmale (gg. +/- 10 %)						
			Grundstückszuschnitt, Topographie						
			wertbeeinflussende Rechte						
norm. relativer Bodenwert der Baulandfläche des Bewertungsgrundstück €/m²	150 €/m² x		Fläche	GFZ	Art	Lage	Rechte		156,05 €/m²
			1,03	1,01	1,00	1,00	1,00		
Legende der farblichen Unterscheidung:									
Bewertungsstichtag: Eingabefelder für beliebigen Text									
1500026: für die Berechnung notwendige Eingabe- oder Auswahlfelder									
m²: Berechnungs- und Eingabefelder (gesperrt)									
gesperrte Felder									
150 €/m²: zonaler Bodenrichtwert mit beschreibenden Kriterien (gesperrt)									
Für den Inhalt des Bodenrichtwertrechners zeichnet sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Herausgeber verantwortlich. Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) wurden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschüssig ermittelte Bodenwert eines Grundstücks ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten. In dem Einzelrechner wird ein vorläufiger Wert des Grundstücks nach Ihren Angaben und Ermittlungen mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt. Die Korrekturfaktoren werden in einem roten Feld vorgeschlagen, die Sie übernehmen können. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt. Dieser Einzel-Rechner soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes im Stadtgebiet Hagen beitragen.									

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl**:

Diese Anpassung wird über den vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Rechner bei einer bebauten Fläche von grob ermittelt rd. 150 m².

Anpassung an die **Grundstücksfläche**:

Wegen der geringfügigen Überschreitung und gleichzeitig nahezu gleicher Unterschreitung der üblichen anrechenbaren „Tiefengrenze“ von 25 m wird hier die volle Grundstücksfläche angesetzt.

Anpassung an die **Lage, Form**:

Das Bewertungsobjekt stimmt in diesen Kriterien hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hierfür keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
gesamt	frei	472,00 m²	rd. 156,00	73.632,00
Summe		472,00 m²		73.632,00

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 insgesamt **73.632,00 €**, **rd. 73.600,00 €**.

Bodenwertvorteil

Laufzeit:	
Beginn des Erbbaurechts:	24. August 1972
Gesamtlaufzeit (Dauer) des Erbbaurechts:	rd. 99 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	rd. 47 Jahre
Ende des Erbbaurechts:	23. August 2071
Das Grundstück ist bebaut/unbebaut?	bebaut
Ist eine Anpassungsklausel vereinbart?	ja (schuldrechtlich)
Anpassungsindex:	Lebenshaltung 4 Pers. Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen NRW (1962=100)
Anpassungskriterium:	Veränderung ≥ 7 %-Punkte (max. alle 3 Jahre)
gemittelter Index z. Zeitp. d. letzten Anpassung (August 1972)	(Basis 1962 = 100 Land NRW) 136,7
gemittelter Index zum Zeitp. der Bewertung (Oktober 2024)	irrelevant, da Neufestsetzung
Ist Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs einer weiteren Reallast (Erhöhung des Erbbauzinses) vereinbart?	nein (noch nicht)
Erschließungsbeiträge:	fallen nicht mehr an
öffentliche Lasten übernimmt:	Erbbauberechtigter §5
Entschädigung bei Heimfall oder durch Zeitablauf:	beträgt jeweils 2/3
Vorkaufsrecht durch Eigentümer:	vereinbart
Vorkaufsrecht für Erbbauberechtigten:	vereinbart
Wegfall der Geschäftsgrundlage (Kaufkraftschwund > 60%)?	nicht maßgeblich
Bodenwert:	73.600,00 €
Derzeit ortsüblicher Erbbauzins (gemäß Marktbericht 2024 S. 64)	3,50 %
Daraus resultierender Erbbauzins für das Bewertungsobjekt	2.576,00 €
rechtlich erzielbarer Erbbauzins (laut Angabe):	1.022,24 €
Differenz:	1.553,76 €
Vervielfältiger (n = 47 Jahre; p = 3,5 % vierteljährlich vorschüssig)	23,403
Wertfaktor	1
Bodenwertanteil des Erbbaurechts: (Diff. * V * Faktor) =	36.362,65 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts: (Diff. * V * Faktor) =	rd. 36.400,00 €

7.2 Sachwertermittlung

Eingangswerte für die Sachwertberechnung:

Bauteil: BGF						
Geschoss	B1	L1	Faktor	Fläche1	Flächensumme	Flächensumme
KG	11,36	6,80	1,00	77,25 m ²	77,25 m ²	
	0,75	3,00	-1,00	-2,25 m ²	-2,25 m ²	
EG	12,11	6,86	1,00	83,07 m ²	83,07 m ²	
	0,75	3,06	-1,00	-2,30 m ²	-2,30 m ²	
	10,88	5,63	1,00	61,25 m ²	61,25 m ²	
1. OG	12,11	6,86	1,00	83,07 m ²	83,07 m ²	
	0,75	3,06	-1,00	-2,30 m ²	-2,30 m ²	
	12,86	5,63	1,00	72,40 m ²	72,40 m ²	
DG	12,11	6,86	1,00	83,07 m ²	83,07 m ²	
	0,75	3,06	-1,00	-2,30 m ²	-2,30 m ²	
	12,86	5,63	1,00	72,40 m ²	72,40 m ²	
Summe:					523,36 m ²	rd. 523 m ²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Bauteil: BGF Garage						
Geschoss	B1	L1	Faktor	Fläche1	Flächensumme	Flächensumme
EG	6,00	3,25	0,50	9,75 m ²	9,75 m ²	
	6,00	2,75	0,50	8,25 m ²	8,25 m ²	
Summe:					18,00 m ²	rd. 18 m ²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Aktenzeichen: 024-08-05

Objekt : Am Hange 32, Hagen

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1973

Restnutzungsdauer: 46 Jahre

Modernisierungsgrad: 11 Punkte

lineare Alterswertminderung: 43,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	625	696	798	963	1202	
Gebäudestandardkennzahl						2,89
Außenwände	1 x 23% x 696					160 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 696					104 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 963					106 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 696 + 0,5 x 11% x 798					82 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 798					88 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 798					40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 798					72 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 963					87 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 798					48 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					787 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
						787 €/m² BGF
Ziff. 1.3 - Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels				4,1 % von 787 €/m²		32 €/m² BGF
			Kostenkennwert aufsummiert		819 €/m² BGF	

Anmerkung:

Der angesetzte Modernisierungsgrad und somit die Restnutzungsdauer gehen von umfangreichen stichtagnahen Investitionen aus, die eine entsprechende Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.

Sachwertberechnung

Gebäude	Garage	Wohnhaus
Berechnungsbasis (Einheit)		
Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	18,00 m²	523,00 m²
Regionalfaktor	1,00	1,00
Baupreisindex (BPI)	182,5	182,5
Normalherstellungskosten inklusive BNK)		
NHK im Basisjahr 2010	485,00 €/Einheit	819,00 €/Einheit
NHK am Wertermittlungsstichtag	885,13 €/Einheit	1.494,68 €/Einheit
Herstellungskosten (inklusive BNK)		
Normgebäude	15.932,34 €	781.717,64 €
Zu-/Abschläge	0,00 €	0,00 €
besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	15.932,34 €	781.717,64 €
Alterswertminderung (nachrichtlich)	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	46	46
prozentual (nachrichtlich)	rd. 43,00%	rd. 43,00%
Zeitwert (inkl. BNK)		
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND)	0,575	0,575
Gebäude (bzw. Normgebäude)	9.161,10 €	449.487,64 €
besondere Bauteile (wie z. B. Balkonüberst., Überdächer, -stand etc.)	0,00 €	5.000,00 €
besondere Einrichtungen (wie z. B. Einbauschränke, Kaminöfen etc.)	0,00 €	5.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	9.161,10 €	459.487,64 €
Gebäudewerte insgesamt:		468.648,74 €
Sachwert der Außenanlagen:		
prozentual		ca. 5,00%
Betrag (vergleiche ggf. Einzelaufstellung)		rd. 23.400,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:		492.048,74 €
Bodenwert des Grundstücks:		36.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:		528.448,74 €
Sachwertfaktor (ehemals Marktanpassungsfaktor):		0,90
Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		475.603,86 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV):		- rd. 144.000,00 €
Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		331.603,86 €
Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes:		332.000,00 €

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen Pläne grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. (Sie wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zuletzt im Internet ausgewiesene Baupreisindex vom II. Quartal 2024 beläuft sich auf 182,5. Es wurde mit dem Ansatz von 182,5 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). An dieser Stelle waren keine besonderen Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben etc.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“ oder pauschal) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb ggf. zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des (Ausstattungs-)Standards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna oder Markise im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, wenn sie in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen (Modellkonformität) und daher ggf. notwendig werden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Bei dem hier bewerteten Objekt sind die Instandhaltungen über Jahre hinweg sehr stark vernachlässigt worden, sodass sich bei einem Baujahr 1973 und dem Bewertungsjahr 2024 nur eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren ergeben würde, wenn sich überhaupt eine Interessent finden würde das Objekt renovierungslos zu übernehmen. Tatsächlich müssen hier aber umfangreiche stichtagnahe Investitionen einkalkuliert werden, die relativ umfassend sind, im Gegenzug jedoch auch eine deutliche Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken, die entsprechend auch rechnerisch berücksichtigt werden muss und wird. Zu den hier berücksichtigten angesetzten stichtagnahen Investitionen gehören die Modernisierung der Fenster und Außentüren (2 Punkte), die teilweise Modernisierung von Leitungssystemen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) (1 Punkt), eine Erneuerung der Heizungsanlage (2 Punkte), teilweise Überarbeitung der Außenwände (1 Punkt), die Erneuerung von Bädern (2 Punkte), die Modernisierung des Innenausbaus (2 Punkte) und teilweise eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung bzw. Umgestaltung für eine bessere Nutzung als gegebenenfalls Ein-/Zweifamilienhaus (1 Punkt). Daraus ergibt sich eine Summe von 11 Punkten eine Einstufung im unteren Bereich von überwiegend modernisiert, was bei dem vorliegenden Baujahr und dem Bewertungsjahr rechnerisch über die Ansätze der AGVGA-NRW zu einer deutlich verlängerten Restnutzungsdauer von 46 Jahren führt. Es wurde entsprechend mit einer Restnutzungsdauer von 46 Jahren gerechnet.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) (bei einem Erbbaurecht je nach Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktor § 22 Abs. 3 ImmoWertV oder Erbbaurechtskoeffizient §23 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors (bei einem Erbbaurecht je nach Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktor § 22 Abs. 3 ImmoWertV oder Erbbaurechtskoeffizient §23 ImmoWertV).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV (bei einem Erbbaurecht je nach Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktor § 22 Abs. 3 ImmoWertV oder Erbbaurechtskoeffizient §23 ImmoWertV) erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor (bei einem Erbbaurecht je nach Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktor § 22 Abs. 3 ImmoWertV oder Erbbaurechtskoeffizient §23 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor (bei einem Erbbaurecht je nach Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktor § 22 Abs. 3 ImmoWertV oder Erbbaurechtskoeffizient §23 ImmoWertV) ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Für eine grobe Orientierung kann folgende Tabelle (statistisch nicht gesichert) als Grundlage verwendet werden:

Finanzmathematischer Wert (GZW + BWA)	MAF Erbbaurecht Stand 2023 17 Kauffälle
150.000 €	1,17
200.000 €	1,12
250.000 €	1,08
300.000 €	1,03
350.000 €	0,99
400.000 €	0,94

$MAF_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{KP + boG}{GZW + BWA}$	
MAF	→ Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
KP	→ Kaufpreis
GZW	→ Gebäudezeitwert
BWA	→ Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
GZW + BWA	→ finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
boG	→ besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Quelle: Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Seite 67)

Basierend auf der voraussichtlichen Nutzung des Objektes und dem Erscheinungsbild wird der Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht (MAF Erbbaurecht) basierend auf den nicht gesicherten statistischen Angaben für Ein-/ Zweifamilienhäuser eingeschätzt. Bei dem vorläufigen Sachwert wird, setzt man die Entwicklung, die aus obiger Tabelle ersichtlich ist gedanklich fort, ein Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht von rund 0,9 plausibel, mit dem auch gerechnet wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Das Objekt weist insgesamt einen sehr großen Unterhaltungsstau auf, da sehr lange die Unterhaltung vernachlässigt wurde. Gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung sind diese Vernachlässigungen, insbesondere Überarbeitung der Balkongeländer, der Balkonabdichtung, des Balkonbelages, Erneuerung der veralteten Fenster, Überarbeitung der Fassade, kleine Überarbeitung der Dachrinnen, Erneuerung von Bodenbelägen, Aktualisierung Elektrik, Malerarbeiten am gesamten Objekt, Erneuerung der veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Bäder, zeitnahe Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringung der vorgeschriebenen Wärmedämmung oberhalb der obersten bewohnten Geschossdecke und weitere Kleinigkeiten. Diese Nachteile wurden im vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt. (Im Gegenzug ergibt sich eine verlängerte Restnutzungsdauer.)

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone (nur Überstand anteilig)		rd. 1.500,00 €
Eingangsüberdachung		rd. 1.500,00 €
Zulage Dachüberstand		rd. 2.000,00 €
Summe		rd. 5.000,00 €

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauschränk		rd. 500,00 €
Kaminofen		rd. 500,00 €
Öltank		4.000,00 €
Summe		rd. 5.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	
Befestigte Flächen	
Einfriedungen	
Kleinbewuchs und Ziersträucher	
Mülltonnenstellplatz etc.	
Summe rd. 5 % der Gebäudezeitwerte	rd. 23.400,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 144.000,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 144.000,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Überarbeitung der Balkongeländer, der Balkonabdichtung, des Balkonbelages, Erneuerung der veralteten Fenster, Überarbeitung der Fassade, kleine Überarbeitung der Dachrinnen, Erneuerung von Bodenbelägen, Aktualisierung Elektrik, Malerarbeiten am gesamten Objekt, Erneuerung der veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Bäder, zeitnahe Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringung der vorgeschriebenen Wärmedämmung oberhalb der obersten bewohnten Geschossdecke und weitere Kleinigkeiten, insgesamt eingeschätzt mit rund 275 € pro Quadratmeter BGF: (523 m² x 275 €/m² = 143.825,00 €, rd. 144.000,00 €	- rd. 144.000,00 €
Summe	- rd. 144.000,00 €

Anmerkung: Das Objekt wurde augenscheinlich Jahrzehnte bezüglich der Instandhaltung vernachlässigt, sodass stark erhöhter Renovierungsbedarf besteht. Es wurde von einer „mittleren“ Ausstattung ausgegangen, wobei der Kostenaufwand je nach Ausstattung und Anspruch des Erwerbers ggf. auch stark nach oben oder unten abweichen kann.

7.3 Ertragswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Eingangswerte für die Ertragswertberechnung:

WOHNFLÄCHEN		
<u>Erdgeschoss:</u>		
Eltern	: 3,38 ⁵ . 4,63 ⁵	= 15,69 qm
Bad	: 1,88 ⁵ . 2,63 ⁵	= 4,97 qm
Kind I	: 3,26 . 2,88 ⁵	= 9,41 qm
Kind II	: 3,26 . 2,88 ⁵ + 1,01 . 0,88 ⁵	= 10,30 qm
Flur	: 1,01 . 4,63 ⁵	= 4,68 qm
Abst.raum	: 0,62 ⁵ . 1,88 ⁵	= 1,18 qm
Diele	: 1,51 . 2,75	= 4,15 qm
Flur	: 1,13 ⁵ . 4,63 ⁵	= 5,26 qm
WC/Gast	: 1,13 ⁵ . 1,63 ⁵	= 1,86 qm
Küche	: 3,26 . 3,13 ⁵	= 10,22 qm
Essen	: 3,26 . 3,13 ⁵	= 10,22 qm
Wohnen	: 5,38 ⁵ . 5,38 ⁵	= 29,00 qm
		<hr/>
		106,94 qm
Putz ./.	: (3%)	3,21 qm
		<hr/>
Insgesamt Wohnung EG		103,37 qm
<u>Obergeschoß:</u>		
Appartement:		
Bad	: 1,13 ⁵ . 2,88 ⁵	= 3,27 qm
Abst.raum	: 1,13 ⁵ . 1,12 ⁵	= 1,28 qm
Wohnen	: 3,26 . 6,26	= 20,41 qm
Empfang	: 1,25 . 2,13 ⁵	= 2,67 qm
		<hr/>
		27,63 qm
Putz ./.	: (3%)	0,83 qm
		<hr/>
		26,80 qm
Balkon	: 1,30 . 2,00 . 1/2	1,30 qm
		<hr/>
Insgesamt Appartement OG		28,10 qm
<u>Obergeschoß:</u>		
Wohnung		
Eltern:	: 3,51 . 5,38 ⁵ - 0,37 ⁵ . 2,37 ⁵	= 18,01 qm
Bad	: 1,88 ⁵ . 3,63 ⁵	= 6,85 qm
Flur	: 1,01 . 4,63 ⁵	= 4,68 qm
Abst.raum:	: 0,62 ⁵ . 1,88 ⁵	= 1,18 qm
Küche	: 3,26 . 2,88 ⁵	= 9,41 qm
Kind	: 3,26 . 2,88 ⁵ + 1,01 . 0,88 ⁵	= 10,30 qm
Diele	: 1,51 . 2,51	= 3,79 qm
Wohnen	: 5,38 ⁵ . 5,38 ⁵	= 29,00 qm
		<hr/>
		63,22 qm
Putz ./.	: (3%)	2,50 qm
		<hr/>
		60,72 qm
Balkon	: 1,30 . 3,75 . 1/2	2,43 qm
		<hr/>
Insgesamt: Wohnung OG		63,15 qm

Quelle: Wohnflächenermittlung aus der Bauarchivakte

(Die geringfügigen Abweichungen durch kleine Veränderungen der Grundrisse in der Örtlichkeit führen nicht zu einer nennenswerten Veränderung und können vernachlässigt werden, insbesondere beim nur stützenden Verfahren.)

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnung 1	EG	103,00 m²	6,75 €/m²	695,25 €	8.343,00 €
Wohnung 2	OG	83,00 m²	6,62 €/m²	549,46 €	6.593,52 €
Apartment	OG	28,00 m²	7,05 €/m²	197,40 €	2.368,80 €
Garage				60,00 €	720,00 €
Rohertrag:		214,00 m²			18.025,32 €

Rohertrag: 18.025,32 €

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 3,89%)	702,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 16,38%)	2.953,20 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	360,51 €		
Summe:	(= 22,28%)	4.015,71 €	-	4.015,71 €

jährlicher Reinertrag: = 14.009,61 €

Liegenschaftszinssatz: 1,40%

Anteil am Bodenwert (ebf): 73.600,00 €

Reinertragsanteil des Bodens: - 1.030,40 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen: = 12.979,21 €

Barwertfaktor bei: 1,40% und 46 Jahren RND X 33,75

Ertragswert der baulichen Anlagen: = 438.048,34 €

Bodenwert Vorderland (ebp): + 36.400,00 €

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: 474.448,34 €

ggf. Marktanpassung 1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 474.448,34 €

besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) + - rd. 144.000,00 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes: 330.448,34 €

gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes: 330.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 ImmoWertV) 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 zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir anhand der mir aus der Bauarchivakte übernommen und grob auf Plausibilität geprüft. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigemessen werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die angesetzten ortsüblichen Mieten gehen von umfangreichen stichtagnahen Investitionen aus, die eine entsprechende Verschiebung in eine neuere Baujahresklasse und entsprechend höhere Ansätze bewirken. Wegen der umfangreichen unterstellten stichtagnahen Investitionen werden die Wohnungen in eine neuere Baujahresklasse (1978-1994) **eingestuft**. Bei einer mittleren Lage ist die zunächst von einem Grundansatz von 6,05 €/m² auszugehen. Darauf basierend ergibt sich für die Erdgeschosswohnung ein Mietansatz von 6,05 €/m² zzgl. 11,5 % (für Größe - 1%, Terrassennutzung +2,5 %, Garage/Stellplatz anmietbar +3 % und wegen der Erneuerungen neue Bäder +7 %). Daraus ergibt sich für die Erdgeschosswohnung ein Mietansatz von $(6,05 * 1,115) = 6,75$ €/m². Für die große Obergeschosswohnung ergibt ein Mietansatz von 6,05 €/m² zzgl. 9,5 % (Balkon +1 %, Garage/Stellplatz ggf. geteilt anmietbar +1,5 % und wegen der Erneuerungen neue Bäder +7 %). Daraus ergibt sich für die große Obergeschosswohnung ein Mietansatz von $(6,05 * 1,095) = 6,62$ €/m². Für die kleine Obergeschosswohnung ergibt ein Mietansatz von 6,05 €/m² zzgl. 16,5 % (für Größe + 7%, Balkon +1 %, Garage/Stellplatz ggf. geteilt anmietbar +1,5 % und wegen der Erneuerungen neue Bäder +7 %). Daraus ergibt sich für die große Obergeschosswohnung ein Mietansatz von $(6,05 * 1,165) = 7,05$ €/m². Die ortsübliche Garagenmiete wird hier mit rund 60 € pro Monat eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) (Mangels Erbbauzinssatz)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutz- fläche	norm. Kauf- preis	Netto- kalt- miete	Bew.- Kosten	wirt- schaftl. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	In % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	1,2 +/- 1,4	52	1	155 +/- 51	2.504 +/- 825	5,60 +/- 1,20	19,7 % +/- 3,2	31 +/- 16	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	0,6 +/- 1,3	100	1	124 +/- 27	2.346 +/- 502	5,20 +/- 0,60	21 % +/- 2	36 +/- 12	80
Zweifamilienhäuser	1,4 +/- 1,9	25	2	185 +/- 46	1.862 +/- 593	5,10 +/- 0,40	22 % +/- 1,9	26 +/- 7	80
Dreifamilienhäuser	2,0 +/- 1,6	30	2	250 +/- 85	1.344 +/- 488	5,70 +/- 0,80	27 % +/- 5	30 +/- 9	80

Quelle: Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (Seite 47)

Unabhängig vom Modell zur Ermittlung des Bodenwertvorteils, bei dem seit vielen Jahren zu Ermittlung des Bodenwertvorteils mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,5 % gerechnet wird, sind keine objektbezogenen Erbbauzinssätze für entsprechende Objekte vom Gutachterausschuss abgeleitet worden. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und den Erfahrungen des Unterzeichners kann hier alternativ bei der Berechnung des Ertragswertes mit den ermittelten Liegenschaftszinssätzen gerechnet werden. Die Besonderheit des Erbbaurechtes fließen letztendlich größtenteils auch durch den Ansatz des Bodenwertvorteils ein. Letztendlich handelt es sich hier aber um eine nicht genau gesicherte Berechnung die jedoch hier im vorliegenden Gutachten nur zur Stützung des für die Ermittlung und den Ansatz des Verkehrswertes genutzten Sachwertes dient und somit lediglich eine grobe Plausibilitätskontrolle darstellt. Der im Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024 ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser, in deren Gebäudegruppe der Unterzeichner das Objekt einstuft, liegt bei 1,4 % (+/- 1,9). Besonders gravierende Abweichungen waren hier nicht zu berücksichtigen, da die vernachlässigte Instandhaltung bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt wird. Es wird hier im vorliegenden Gutachten bei stützenden Ertragswertverfahren also mit dem Erbbauzinssatz (hier Liegenschaftszinssatz) von 1,4 % gerechnet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 Unterhaltungssaus 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 in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet.

Marktanpassung:

Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Das Objekt weist insgesamt einen sehr großen Unterhaltungsstau auf, da sehr lange die Unterhaltung vernachlässigt wurde. Gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung sind diese Vernachlässigungen, insbesondere Überarbeitung der Balkongeländer, der Balkonabdichtung, des Balkonbelages, Erneuerung der veralteten Fenster, Überarbeitung der Fassade, kleine Überarbeitung der Dachrinnen, Erneuerung von Bodenbelägen, Aktualisierung Elektrik, Malerarbeiten am gesamten Objekt, Erneuerung der veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Bäder, zeitnahe Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringung der vorgeschriebenen Wärmedämmung oberhalb der obersten bewohnten Geschossdecke und weitere Kleinigkeiten. Diese Nachteile wurden im vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt. (Im Gegenzug ergibt sich eine verlängerte Restnutzungsdauer.)

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 144.000,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 144.000,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Überarbeitung der Balkongeländer, der Balkonabdichtung, des Balkonbelages, Erneuerung der veralteten Fenster, Überarbeitung der Fassade, kleine Überarbeitung der Dachrinnen, Erneuerung von Bodenbelägen, Aktualisierung Elektrik, Malerarbeiten am gesamten Objekt, Erneuerung der veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Bäder, zeitnahe Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringung der vorgeschriebenen Wärmedämmung oberhalb der obersten bewohnten Geschossdecke und weitere Kleinigkeiten, insgesamt eingeschätzt mit rund 275 € pro Quadratmeter BGF: (523 m² x 275 €/m² = 143.825,00 €, rd. 144.000,00 €	- rd. 144.000,00 €
Summe	- rd. 144.000,00 €

Anmerkung: Das Objekt wurde augenscheinlich Jahrzehnte bezüglich der Instandhaltung vernachlässigt, sodass stark erhöhter Renovierungsbedarf besteht. Es wurde von einer „mittleren“ Ausstattung ausgegangen, wobei der Kostenaufwand je nach Ausstattung und Anspruch des Erwerbers ggf. auch stark nach oben oder unten abweichen kann.

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m²WFL)	214,00 m²	13,80 €	2.953,20 €
Summe Instandhaltung:			2.953,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	2,0 Stück	351,00 €	702,00 €
Summe Verwaltung:			702,00 €
Mietausfall:	2,00%	18.025,32 €	360,51 €
Summe Mietausfall:		18.025,32 €	360,51 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			4.015,71 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 332.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 330.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit Apartment, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaute Erbbaurecht in Abt. II Nr. 30 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 24.08.1972 am Grundstück (im Grundbuch von Hohenlimburg Blatt 3906 unter Nr. 18 verzeichnet): Gemarkung Hohenlimburg, Flur 6, Flurstück 779, Gebäude- u. Freifläche, Am Hange 32, 472 m²

Erbbaugrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Hohenlimburg	---	2803	1	Hohenlimburg	6	779

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 mit rd.

Verkehrswert:

rd. 332.000,00 €

geschätzt.

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

Dortmund, den 28. November 2024

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

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBURG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)