Sachverständigenbüro Hangebrauk + Bücker

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) **(Inhaber)**
Torsten Bücker beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Dipl. Sachverständige (DIA)
Nancy Ettelt (Mitarbeiterin)

Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn- und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der DIN EN ISO/IEC 17024

Hangebrauk + Bücker Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44

58097 Hagen

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-Mail **info@sabuero.de**
www.sabuero.de

Datum 11.08.2026/bü-et

Gutachten-Nr.: 26/04.20/025
Geschäfts-Nr.: 31 K 020/26
Zwangsversteigerung

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58089 Hagen, In der Imke 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.05.2026 ermittelt mit rd.

205.000,00 €.

Diese Internetversion des Gutachtens besteht aus 58 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersicht Objekt-Daten**	**3**
2	**Beschreibung des zu bewertenden Objektes:**	**6**
3	**Makrolage**	**7**
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
5.1	Zweifamilienhaus	14
5.2	Garage	21
5.3	Außenanlagen	21
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
6.1	Grundstücksdaten	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.4	Sachwertermittlung	31
6.4.1	Sachwertberechnung	36
6.5	Vergleichswertermittlung	49
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts	51
6.5.1	Anpassung des Immobilienrichtwerts	52
6.5.2	Vergleichswert	53
6.6	Verkehrswert	55
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**56**

Anlagen

1) Berechnung BGF / Wfl. (6 Seiten)
2) Fotobeschreibung (11 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite)**:**
3) Lageplan (1 Seite)
4) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
10) Grundbuchauszug (10 Seiten)
11) Eintragungsbewilligung (28 Seiten)
12) Unterlagen Archivakte (24 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Ortstermine:	05.05.2026 um 10.30 Uhr

Wohnfläche:	
Wohnung EG	59,13 m²
Wohnung OG / DG	82,67 m²
gesamt:	141,80 m²

	ZFH	**Garage**
Baujahr:	1933	1970
theoretisches Baujahr:	1985	1978
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	12 Jahre
Baualter:	41 Jahre	48 Jahre

Bodenwert:	79.192,00 €
Sachwert:	205.000,00 €
Vergleichswert:	204.000,00 €
Verkehrswert:	**205.000,00 €**
Bauschäden	33.000,00 €
Modernisierungsmaßnahmen	132.000,00 €
Restfertigstellungsarbeiten	10.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	558,48 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.234,13 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**1.445,70 €/m² WF**

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Objektadresse:	In der Imke 4 in 58089 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 5982, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Vorhalle, Flur 4, Flurstück 667 (387 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42/44 58097 Hagen
	Auftrag vom 14.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2026 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag:	05.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung:	05.05.2026 um 10.30 Uhr
	Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.02.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 20.04.2026
- Planungsrechtliche Auskunft vom 07.05.2026
- Auskunft über Baulasten vom 28.04.2026
- Auskunft über Altlasten vom 20.04.2026
- Auskunft über Erschließungskosten vom 27.04.2026
- Auskunft über Bergschäden vom 03.06.2026
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 21.04.2026
- Eintragungsbewilligung
- Unterlagen Archivakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage.

Grundriss Kellergeschoss
Von der Kellerabgangstreppe gelangt man in einen Kellerflur aus dem zugänglich mehrere Abstellkeller, der Heizungsraum und die Waschküche.

Grundriss Wohnung Erdgeschoss
Von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Schlafraum, geradeaus ein Wohnraum, rechts im Flur gelangt man geradeaus in ein Badezimmer und links in die Küche.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Archivakte durch den Unterzeichner ermittelt mit 59,13 m².

Grundriss Wohnung Obergeschoss / Dachgeschoss
Von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Wohnraum, geradeaus ein Schlafraum, rechts im Flur gelangt man geradeaus in ein Badezimmer und links in die Küche.

Im Dachgeschoss erreicht man vom Treppenhaus gesehen geradeaus einen Abstellraum, rechts einen Flur von dem links zugänglich ein Schlafraum und rechts ein Abstellraum und geradeaus ein Trockenraum.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Archivakte durch den Unterzeichner ermittelt mit 82,67 m².

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich somit eine gesamte Wohnfläche von 141,80 m², die in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt wird.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungszeitpunkt eigengenutzt.

3 Makrolage

Hagen ist im Jahr 2026 eine Stadt mit ca. 197.249 Einwohnern und gehört weiterhin zu den bedeutenden urbanen Zentren am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets.
Das Stadtgebiet gliedert sich in die fünf Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg. Der Stadtkern ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem dichten Straßennetz, das trotz verschiedener Entlastungsmaßnahmen weiterhin ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die vor einigen Jahren fertiggestellte nördliche Umgehungsstraße hat den Durchgangsverkehr spürbar reduziert, und weitere Projekte zur Verbesserung der Verkehrssituation befinden sich in Planung oder Umsetzung. Die Fußgängerzone bietet ein breites Spektrum an Geschäften des täglichen und gehobenen Bedarfs, während zusätzliche Angebote in den umliegenden Großstädten Dortmund, Bochum und Essen leicht erreichbar sind.

Die demografische Entwicklung Hagens zeigt eine leicht wachsende, zugleich aber alternde Bevölkerung. Die aktuellsten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2023 weisen 190.490 Einwohner aus, ein Plus von 1,7 % seit 2011. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,8 Jahren, der Jugendquotient bei 36,0 und der Altenquotient bei 38,1. Der Wanderungssaldo ist positiv und beträgt 6,2 je 1.000 Einwohner, was bedeutet, dass Zuzüge maßgeblich zur Bevölkerungsstabilität beitragen. Diese Trends setzen sich bis 2026 fort und prägen die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt.

Das Bildungsangebot in Hagen ist breit gefächert. Insgesamt gibt es sechsunddreißig Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Förderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen sowie ein Privatgymnasium. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit direktem Anschluss an die Autobahnen A1, A45 und A46. Der Hagener Hauptbahnhof bietet eine dichte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der Flughafen Dortmund liegt etwa 15 Kilometer nordöstlich, der internationale Flughafen Düsseldorf rund 70 Kilometer entfernt.

Zu den wichtigsten Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten zählen die Glörtalsperre, der Märchenwald, Rundfahrten auf den Hagener Seen, Kanu-Touren auf der Lenne, das Schloss Hohenlimburg, das Hagener Planetenmodell, die Volkssternwarte, das Freilichtmuseum, das Wasserschloss Werdringen sowie die alte Synagoge in Hohenlimburg. Für Naturfreunde bieten die umliegenden Seen wie der Hengstey- und der Harkortsee sowie die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Auch das Sauerland mit seinen Bergen und Wäldern ist schnell erreichbar.

Hagen grenzt im Norden an Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna. Zu den Nachbargemeinden zählen Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich 2026 ein weiterhin herausforderndes Bild. Im Januar 2026 waren in Hagen 12.876 Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 12,5 % entspricht. Damit liegt Hagen deutlich über dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalens, der im gleichen Zeitraum bei etwa 7 bis 8 % liegt. Die Differenz von rund vier bis fünf Prozentpunkten verdeutlicht die strukturellen Herausforderungen der Stadt, die unter anderem auf den wirtschaftlichen Wandel, einen hohen Qualifizierungsbedarf und die demografische Entwicklung zurückzuführen sind. Trotz verschiedener arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen bleibt die Arbeitslosigkeit damit ein zentrales Thema der kommunalen Entwicklung.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 197.249 Einwohner Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal Landeshauptstadt: Düsseldorf Autobahnzufahrt: ca. 1 km nordöstlich AS Hagen West auf die A1, von dort aus in nordöstlicher Richtung Westhofener Kreuz mit Anschluss an die A45, in südwestlicher Richtung Kreuz Wuppertal Nord mit Anschluss an die A43 und A46 Bahnhof: Hbf. ca. 4,7 km südöstlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 31 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 78 km südöstlich gelegen, Düsseldorf ca. 66 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (Mikrolage):	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,3 km bis 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig eingerichtet; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,9 km entfernt; mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen (EFH / ZFH, vereinzelt kleinere MFH); aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise keine nennenswerte gewerbliche Nutzung Die Straße In der Imke ist eine ruhige, überwiegend von Wohnhäusern geprägte Anliegerstraße ohne größere gewerbliche oder industrielle Nutzung. Sie eignet sich typischerweise für Familien und Personen, die eine eher ruhige Wohnlage suchen.
Beeinträchtigungen:	übliche Geräusche eines Wohngebiets, einerseits durch Anliegerverkehr, andererseits – je nach Windrichtung – durch die Nähe zur Autobahn A1 sowie der B226 und tlw. wahrnehmbarer Bahnlärm der Bahnstrecke. Insgesamt wirkt die Lage eher ruhig bis mäßig ruhig und deutlich weniger belastet als Wohnlagen an den Hauptverkehrsachsen in Hagen.
Topografie:	eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 387 m² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnerschließungsstraße; Straße mit Anliegerverkehr (30er Zone)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, einseitige Fahrbahnbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.04.2026 der Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.
Bergschäden:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.06.2026 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich des genannten Grundstücks kein Bergbau dokumentiert (siehe Anlage).
Kampfmittel:	Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen[1] wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg1 werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

[1] RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 5982 keine wertbeeinflussende Eintragung: lfd. Nr. 5) Vorkaufsrecht lfd. Nr. 6) Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 07.05.2026 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet. In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 28.04.2026 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 07.05.2026 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. (sh. Planungsrechtliche Auskunft vom 07.05.2026)

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21) “Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück liegt an folgender öffentlicher Straße: **In der Imke** “Die Straße ist eine vorhandene Straße, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **nicht** zu zahlen sind. Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden.” sh. Auskunft vom 27.04.2026
öffentliche Förderung:	Mit Schreiben vom 21.04.2026 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage sowie ein Stellplatz vor der Garage.

Das Objekt ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1933 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das ca. 1933 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. Nach Angaben wurde das Dach ca. 2010 modernisiert. Die Fenster, Heizung, Bäder, Elektroinstallation stammen vermutlich aus den 80er Jahren. Zu welchem genauen Zeitpunkt sie erfolgten, konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden. Da diese Maßnahmen mehrere Jahrzehnte zurückliegen, sind für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes weitere Modernisierungen erforderlich.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen; tlw. mit Klinkerriemchen

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt über ein Treppe, die Geschosse des Gebäudes sind ausschließlich über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4: “Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.”
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich für das Baujahr zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine zusätzliche energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum ist nach Angabe im Jahr 2010 tlw. gedämmt worden. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden. **Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**
Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:	Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Abstellkeller, Heizungsraum, Waschküche

Erdgeschoss:
eine Wohnung

Obergeschoss:
eine Wohnung

Dachgeschoss:
Abstellräume, Schlafraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein, Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Massivdecke mit I-Trägern, Bimsbetonplatteneinlagen und Auffüllung Geschossdecken: Holzbalkendecke
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Pfannen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Dachflächen tlw. gedämmt, Unterspannbahnen vorhanden Kamin über Dach mit Maidinger Scheibe

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1982 (überaltert)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingang:	erreichbar über 2-zeilige Differenztreppe, Geländer stark verrostet Eingangsüberdachung aus Beton ein Fenster im Eingangsbereich einfachverglastes Holzfenster
Kelleraußentreppe:	3-zeilige Abgangstreppe in den Keller
Kellerausgangstür:	alte Holztür mit Sichtelement

Kellergeschoss

Kellerinnentreppe:	Holztreppe
Grundriss:	Kellerflur aus dem rechts zugänglich ein Abstellkeller mit Ausgang in den Garten, links im Flur gelangt man in einen Abstellkeller, Heizungskeller und in eine Waschküche
Nutzung der Kellerräume:	Abstellkeller, Waschküche, Heizung
Fußboden:	Estrich, gestrichen
Wandkonstruktion:	Mauerwerk
Wandoberflächen:	tlw. geputzt und gestrichen, tlw. roh verblieben feuchte Wände mit Putzabplatzungen erkennbar
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Kellerfenster:	einfachverglaste Metallfenster
Installationsleitungen:	auf Putz verlegte Leitungen
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas
Heizung:	Gaszentralheizung Bj. 1982

Wohnung Erdgeschoss

Grundriss:	Verteilerflur aus dem links zugänglich ein Wohnraum, geradeaus ein Schlafzimmer, rechts im Flur erreicht man links die Küche mit gefangen zugänglichem Abstellraum und geradeaus ein Badezimmer

Ausstattung der Wohnräume

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tlw. tapeziert, tlw. geputzt und gestrichen tlw. Putzabplatzungen und Feuchtigkeitseinwirkungen in Wandbereichen erkennbar
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	Marmor
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Stand WC mit Druckspüler, Badewanne mit Duschwand, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas

Wohnung Obergeschoss

Fußboden:	Teppiche
Wandoberflächen:	tlw. tapeziert, tlw. geputzt und gestrichen Feuchtigkeitseinwirkungen in Wandbereich erkennbar
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen, tlw. mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	Marmor
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber tapeziert
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Stand WC mit Druckspüler, Badewanne, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas

Dachgeschoss

Treppenkonstruktion:	Holztreppe mit Holzhandlauf im Bereich des Treppenhauses tlw. unverputze, rohe Dachschrägen ggf. Feuchtigkeitseinwirkungen
Räume im Dachgeschoss:	stark vernachlässigt
Wandoberflächen / Dachschrägen:	tapeziert, tlw. geputzt tlw. Putzabplatzungen im Decken- und Wandbereich erkennbar, tlw. Feuchtigkeitseinwirkungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Dachflächenfenster:	Kunststoff mit Isoglas
Zugang Spitzboden:	über Holzeinschubtreppe
Spitzboden	roh verblieben, Unterspannbahnen erkennbar Dachflächen nicht ausreichend gedämmt
Dachkonstruktion:	Holzstiele, -pfetten, -sparren

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kellerau-ßentreppe, Dachaufbau, Kamin über Dach etc.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG erkannt, Rissbildungen und Putzabplatzungen an der Fassadenfläche erkennbar, Traufuntersichten beschädigt, Ergänzungsarbeiten im Bereich des Dachüberstandes im Giebelbereich tlw. Putzabplatzungen und Feuchtigkeitseinwirkungen in den Geschossen in den Wandbereichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erhöhter Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

5.2 Garage

Baujahr:	1970
Bauart:	massiv
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Flachdach
Dach aus:	Beton mit Pappe
Tor:	Stahlschwingtore (vorne und hinten)
Boden:	Beton

Garage:	linksseitig angebaut
Bauweise:	Mauerwerksmassivbauweise
Dach:	Flachdach Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Zufahrtstor:	Metallschwingtor (Farbabplatzungen erkennbar)
Zufahrt zur Garage:	Gehwegplatten

5.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Terrasse, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Einfriedungen:	Mauern und älterem Metallzaun (verrostet) Hecken
Garten:	komplett verwildert, tlw. ältere Bäume
rückseitiger Garten:	ebenfalls komplett verwildert
Zuwegung:	mit Gehwegplatten befestigt

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58089 Hagen, In der Imke 4 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Hagen	5982	3	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Vorhalle	4	667	387 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung
Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnhauses ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.
Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.
Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert[2] mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **195,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,57
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	387,00 m²
Grundstückstiefe (t)	=	32 m

[2] https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**195,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		**Erläuterung**
Stichtag	01.01.2026	05.05.2026	×	1,00	**E1**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	**E2**
GFZ	0,6	0,57	×	0,99	**E3**
Fläche (m²)	500,00	387,00	×	1,06	**E4**
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00	
Tiefe (m)	35	32	×	1,00	**E5**
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	204,63 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**204,63 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**204,63 €/m²**	
Fläche	×	387,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	79.191,81 € **79.192,00 €**	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 insgesamt

79.192,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: **22**

Punktrahmen der Wohnlage:
- einfache Wohnlage 0-15
- **mittlere Wohnlage 16-22**
- gute Wohnlage 23-25
- sehr gute Wohnlage 26-30

E3 Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit **0,6 als gebietstypisch** angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

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

Grundlage wGFZ Berechnung

Berechnung:	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	9,500 m	8,500 m	80,75 m²	**EG**	**80,75m²**
1.OG	9,500 m	8,500 m	80,75 m²	**1.OG**	**80,75m²**
DG	9,500 m	8,500 m	80,75 m²	**DG**	**80,75m²**
					242,25 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: **387,00 m²**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m²	*	30%	=	0,00 m²
DG	80,75 m²	*	75%	=	60,56 m²
Anteil KG + DG					60,56 m²
übrige Geschosse					161,50 m²
					222,06 m²

222,06 m² / 387,00 m² = 0,574

wGFZ = rd. 0,57

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,57	0,84
Vergleichsobjekt	0,60	0,85

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) **= 0,99**

E4 Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2026

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors
Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche	Koeffizienten
150 m²	1,35
200 m²	1,27
300 m²	1,17
400 m²	1,10
500 m²	1,05
600m²	1,03
700 m²	1,00
800 m²	0,95
900 m²	0,91
1000 m²	0,87
1100 m²	0,82
1200 m²	0,77
1300 m²	0,71

Das Richtwertgrundstück wird mit 500 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,05. Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 387 m² und einen interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 1,11.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	387,00	1,11
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,06**

E5 Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächen- und wGFZ-Anpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt.Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen 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 ImmoWertV21) 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:

1 Objektart,
2 Ausstattungsstandard (Gebäudestandard),
3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
4 Baumängel und Bauschäden und
5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, 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, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt 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 Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.
Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. 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. 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.
Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. **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

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen

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 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 Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Zu den Normalherstellungskosten gehören u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

Alter und Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)
"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)
"Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)
"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

"Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)
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.
Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.
Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.
Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	324,81 m²	19,06 m²
Berechnung sh. Anlage		
Baupreisindex (BPI) 05.05.2026 (2010 = 100)	197,6	197,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	840,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.659,84 €/m² BGF	958,36 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	539.132,63 €	18.266,34 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	8.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	547.132,63 €	18.266,34 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	12 Jahre
• prozentual	51,25 %	80,00 %
• Betrag	280.405,47 €	14.613,07 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	266.727,16 €	3.653,27 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	266.727,16 €	3.653,27 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**270.380,43 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**16.222,83 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	**286.603,26 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**79.192,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**365.795,26 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)[3]	×	**1,04**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**380.427,07 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**175.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**205.427,07 €**
	rd.	**205.000,00 €**

[3] **Sachwertfaktor**
Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 wird der Sachwertfaktor mit 1,04 angegeben. Für das Bewertungsobjekt ist nach sachverständiger Auffassung – bezogen auf die Marktsituation zum Bewertungsstichtag - ein Sachwertfaktor von **1,04** angemessen zu berücksichtigen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	11,0 %	42,0 %	19,5 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	11,0	79,75
3	835,00	42,0	350,70
4	1.005,00	19,5	195,98
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 833,78 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		833,78 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,96
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	840,45 €/m² BGF
	rd.	**840,00 €/m² BGF**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	**485,00 €/m² BGF**

Gebäude: Zweifamilienhaus

werthaltige einzelne Bauteile	Herstellungskosten
Kamin über Dach	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Dachaufbau	2.500,00 €
Summe	**8.000,00 €**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecke)	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Wegebefestigung, Stellplatzfläche	
Terrasse	
geschätzt ca. 6 % des Sachwerts der Gebäude	16.222,83 €
Summe	**16.222,83 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		**-33.000,00 €**
• Instandsetzungsarbeiten Fassade und Dach	-30.000,00 €	
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG	-3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		**-132.000,00 €**
• Zweifamilienhaus **sh nachfolgende Berechnung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“**	-132.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		**-10.000,00 €**
• Restfertigstellungsarbeiten Dach und Dämmarbeiten	-10.000,00 €	
Summe		**-175.000,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		1.175,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	166.615,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	1,02
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	169.947,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.085,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	579.253,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,29
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 380.427,07 €	x	0,29	x (1,25 – 1)	=	27.580,96 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		169,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	10.783,89 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	169.947,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	27.580,96 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	10.783,89 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–131.582,45 €
	rd.	**–132.000,00 €**

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

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

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

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

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation 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** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
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“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex
Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

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).

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 z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als *„Normalherstellungskosten ´ Fläche bzw. Rauminhalt“*) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen
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 sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie 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 werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
Die Außenanlagen wurden prozentual vom Gebäudezeitwert nach dem Berechnungsmodell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ermittelt (rd. 2 bis 6 %).

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1933 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

B01 Nach Angaben wurde das Dach im Jahr 2010 neu eingedeckt tlw. Dämmung 2 Pt.
B02 Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
B03 Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass tlw. die Leitungssysteme zu modernisieren sind 1 Pt
B04 Die Heizung stammt – nach Angaben – aus dem Baujahr 1982. Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 2 Pt.
B06 Die Bäder stammen aus den 80er Jahren. Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Bäder zu modernisieren sind. 2 Pt.
B07 Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes ist der Innenausbau zu modernisieren 2 Pt

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1933 = 93 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 41 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das gemäß Bauschein ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	**Maximale Punkte**	**Tatsächliche Punkte**		**Begründung**
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	
Summe		**0,0**	**2,0**	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 56 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 12 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 48 Jahren =) 1978.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters 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.

Sachwertfaktor
Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 wird der Sachwertfaktor mit 1,04 angegeben. Für das Bewertungsobjekt ist nach sachverständiger Auffassung – bezogen auf die Marktsituation zum Bewertungsstichtag - ein Sachwertfaktor von **1,04** angemessen zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden 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) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.
Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.
Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.
In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.
Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.
In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

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

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerts ermittelt.

Erläuterung zum Immobilienrichtwert[4]

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Name	Vorhalle
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	200211
Immobilienrichtwert	**2155 €/m²**
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1966
Wohnfläche	115-154 m²
Ausstattungsklasse	einfach - mittel
Keller	vorhanden
Alter	60 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	801-1400 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Lagekoordinate zIRW 32390316 5693136
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

[4] https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

6.5.1 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	**2.155,00 €**		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	200211		
		Bewertungs-objekt	**Anpassung**
Ausstattungsklasse	einfach - mittel	mittel - gehoben	24%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand-haltung	überwiegend modernisiert	20%
Garage / Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Wohnfläche	115 - 154 m²	141,80 m²	0 %
Baujahr	1966	1933	-9 %
Wohnlage	mittel	mittel	0%
Grundstücksgröße	801-1400 m²	387m²	-10 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			**2.617,48 €**

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.617,48 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 141,80 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 371.158,66 €
Zu-/Abschläge absolut (Vergleichswert Garage) nach Angaben Grundstücksmarktbericht durchschnittlich 13,5-fache des Rohertrages (600 €/Jahr x 13,5 =)	+ 8.100,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 379.258,66 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 175.000,00 €
Vergleichswert	= 204.258,66 € **rd. 204.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 mit rd. **204.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**Wertbeeinflussung insg.**
Bauschäden		**-33.000,00 €**
• Instandsetzungsarbeiten Fassade und Dach	-30.000,00 €	
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG	-3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		**-132.000,00 €**
• Zweifamilienhaus **sh nachfolgende Berechnung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“**	-132.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		**-10.000,00 €**
• Restfertigstellungsarbeiten Dach und Dämmarbeiten	-10.000,00 €	
Summe		**-175.000,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		1.175,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	166.615,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	1,02
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	169.947,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.085,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	579.253,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,29
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 380.427,07 €	x	0,29	x (1,25 – 1)	=	27.580,96 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		169,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	141,80 m²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	10.783,89 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	169.947,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	27.580,96 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	10.783,89 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–131.582,45 €
	rd.	**–132.000,00 €**

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **205.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **204.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58089 Hagen, In der Imke 4

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Hagen	5982	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Vorhalle	4	667

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 mit rd.

205.000,00 €
in Worten: zweihundertfünftausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 11. August 2026

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücker

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG: Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[3] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

[4] **Kleiber, Tillmann:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage

[5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage

[6] **Ferdinand Dröge:** „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage

[7] **Stumpe, Tillmann:** „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage

[8] **Bernhard Bischoff:** „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021

[9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2026

[10] Mietspiegel Stadt Hagen 2025

[11] https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigefügt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.