



Datum: 23.07.2025

Gutachten-Nr.: 6407-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Praxisgebäude mit Werkstatthalle
bebaute Grundstück in
Rehstraße 17, 17a, 58089 Hagen



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 22618	Gemarkung	Flur	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Größe
Lfd. Nr. 1	Hagen	23	Gebäude- und Freifläche Rehstraße 17, 17a	53	1.100 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Aktenzeichen: 031 K 27/25

Wertermittlungstichtag: 07.05.2025

Verkehrswert (unbelastet): 818.000,- €

in Worten: achthundertachtzehntausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 97 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
2 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Gestalt und Form.....	9
2.3 Erschließung und Baugrund	9
3 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.1 Grundbuch.....	12
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	12
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel	12
3.4 Denkmalschutz	13
3.5 Bauleitplanung.....	13
4 Gebäudebeschreibung	15
4.1 Gebäude.....	15
4.1.1 Vorbemerkung.....	15
4.1.2 Energetischer Qualität	15
4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2 Raumeinteilung der Einheiten	20
4.2.1 Bauteil 1.1 Hauptgebäude	20
4.2.2 Bauteil 1.2 - Queranbau mit Tordurchfahrt.....	22
4.2.3 Bauteil 2-3 – Praxis und Werkstatthalle, Garage.....	23
4.3 Rohbau – Bauteil 1	24
4.4 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 1.1.....	25
4.4.1 Kellergeschoss	25
4.4.2 Erdgeschoss.....	25
4.4.3 1.Obergeschoss	28
4.4.4 2. Obergeschoss	29
4.5 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 1.2.....	31
4.6 Tordurchfahrt/Innenhof	33
4.7 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 2 -3 (Praxis und Halle)	34
4.7.1 Praxis	34
4.7.2 Halle	35
5 Bauteil 4 – Garage.....	38
6 Außenanlagen	38
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
7.1 Baumängel und Bauschäden.....	39
7.2 Wirtschaftliche Wertminderung	39
8 Grundstückszubehör.....	40
9 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283).....	41
10 Verkehrswertermittlung.....	42
10.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	42
10.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
10.3 Bodenwertermittlung.....	45
10.4 Ertragswertermittlung.....	47
10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	47
10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	48
10.4.3 Ertragswertberechnung	51
10.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	53
10.5 Verkehrswert (unbelastet).....	56
11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	57

12	Anlagen	58
12.1	Lagepläne.....	58
12.2	Luftbild.....	59
12.3	Flurkarte	60
12.4	Baulastauskunft	61
12.5	Altlastenauskunft	62
12.6	Planungsrechtliche Auskunft.....	64
12.7	Anliegerbescheinigung	66
12.8	Wohnungsbindung.....	68
12.9	Bergbauauskunft	69
12.10	Wohnflächenberechnung – BT 1.1.....	71
12.11	Grundrisse /Schnitt	75
12.13	Fotos	81
12.13.1	Außenfotos	81
12.13.3	Praxis	85
12.13.5	Kellergeschoss	86
12.13.6	Wohnung Nr. 1	87
12.13.8	Wohnung Nr. 2	89
12.13.9	Wohnung N. 3.....	90
12.13.10	Wohnung Nr. 4	91
12.13.11	Wohnung Nr. 5	92
12.13.12	Wohnung N. 6.....	93
12.13.13	Wohnung Nr. 7	94
12.13.14	Wohnung Nr.8	95
12.13.15	Wohnung Nr. 9	96
12.13.16	Bauteil 4- Garage	97
12.13.17	Wohnung A, B und Halle	97

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Aktenzeichen: 031 K 27/25
Auftrag vom:	26.03.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Wohn- und Geschäftshaus und Praxisgebäude mit Werkstatt- halle
Derzeitige Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Einheiten: <ul style="list-style-type: none">▪ 11 Wohnungen▪ Arztpraxis (Augenarzt)▪ Werkstatthalle▪ Garage 1
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	07.05.2025
Qualitätsstichtag:	07.05.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 07.05.2025 Teilnehmer: Mieter und Eigentümer Herr XXX Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen bzw. aktuellen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte der ursprünglichen Gebäude beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Hagen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt Hagen
- Baulastenauskunft der Stadt Hagen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Hagen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2013) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Hagen
- Gewerbemietpiegel des IVD 2024, Gewerbemietpiegel der SIHK zu Hagen -2020 und telefonische Auskunft über aktuelle Mieten Internetrecherchen in Immobilienportalen
- Unterlagen des Eigentümers:
Gestattungsvertrag:
Vertragsvertrag 7 mit der DB Netz AG 03.03.2009
Mietvertrag mit der DG Immobilien vom 11.09.2013
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:
Quelle: Wikipedia
Bundesland: NRW
Regierungsbezirk: Arnsberg
Kreisfreie Stadt: Hagen
Ortsteil: Wehringhausen

Die Stadt Hagen hat ca. 197.449 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2024) und liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets, dort wo das Sauerland beginnt. Sie befindet sich in der Nähe von Dortmund und ist hervorragend angebunden über die Autobahnen A1, A45 und A46, sowie die Bundesstraßen B7 und B54. Hagen gilt als Tor zum Sauerland und ist die größte Stadt in Südwestfalen.

Hagen verfügt über eine umfassende städtische Infrastruktur mit Amtsgericht, Fernuniversität (einzigartige staatliche Fernhochschule in Deutschland), mehreren Gymnasien, Gesamtschulen, Berufskollegs, sowie kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Hagen und dem Kunstquartier. Wirtschaftlich ist die Stadt traditionell durch Metallverarbeitung, Elektrotechnik, Papierindustrie und Logistik geprägt. Die zahlreichen Grünflächen, Wälder und die Lage im Übergangsbereich zwischen Ruhrgebiet und Sauerland bieten einen hohen Naherholungswert. Beliebte Naherholungsgebiete sind u. a. das Volmetal, der Harkortsee, der Hengsteysee und das Arboretum Burgholz.

Dank der guten Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Bahn mit direkter Verbindung nach Dortmund (Fahrzeit ca. 20–25 Minuten zum HBF), ist Hagen auch für Berufspendler attraktiv. Zudem ist der Hauptbahnhof Hagen ein bedeutender Eisenbahnknotenpunkt mit Anschluss in alle Richtungen. Durch die außerordentlich günstige Autobahnanbindung sind sowohl die weiten Landschaften des Sauerlandes als auch das gesamte Ruhrgebiet und das Rheinland innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Die Stadt Hagen ist in fünf Stadtbezirke unterteilt:

- Hagen-Mitte
- Hohenlimburg
- Haspe
- Eilpe/Dahl
- Vorhalle

Die Einwohnerentwicklung zeigt typische Züge einer industriell geprägten Stadt im Ruhrgebiet: starkes Wachstum während der Hochphase der Industrie, insbesondere durch Stahl und Textil, und eine anschließende Konsolidierung in Folge des Strukturwandels.

Hagen ist bekannt für das Kreuz Hagen, an dem sich die A1 und A45 treffen. Dieses Autobahnkreuz zählt zu den wichtigen Verkehrsverbindungen in NRW und ermöglicht schnelle Erreichbarkeit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.

Mikrolage:

Das Grundstück Rehstraße 17 befindet sich im Stadtteil Wehringhausen, westlich der Hagener Innenstadt. Die Rehstraße ist eine typische innerstädtische Straße mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Die direkte Umgebung ist geprägt durch eine dichte, geschlossene Bebauung mit gewerblichen Nutzungen.

Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Gewerbegebiet.

Das Bewertungsgrundstück ist grenzständig zum öffentlichen Gehweg, entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine stark frequentierte Bahntrasse. Diese Trasse dient sowohl dem Nah- als auch dem Fernverkehr, was sich auf die akustische Situation vor Ort auswirken kann. Die Präsenz der Bahnlinie ist ein prägendes Merkmal der Mikrolage und stellt eine relevante Rahmenbedingung für die Wohn- und Aufenthaltsqualität dar.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

- Stadtmitte von Hagen: 2,0 km
- Bushaltestelle: 120 m
- Hauptbahnhof: 1,8 km
- Autobahnauffahrt: 4,8 km (A46)
- Flughafen Dortmund: 31 km
- Krankenhaus: 1,80 km
- Kindergarten: 400 m
- Grundschule: 450 m
- Gesamtschule: 1,2 km
- Gymnasium: 1,0 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2,0 km entfernten Stadtkern von Hagen vorhanden. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Hagen abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Geschäftslage:

Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Geschäftslage.

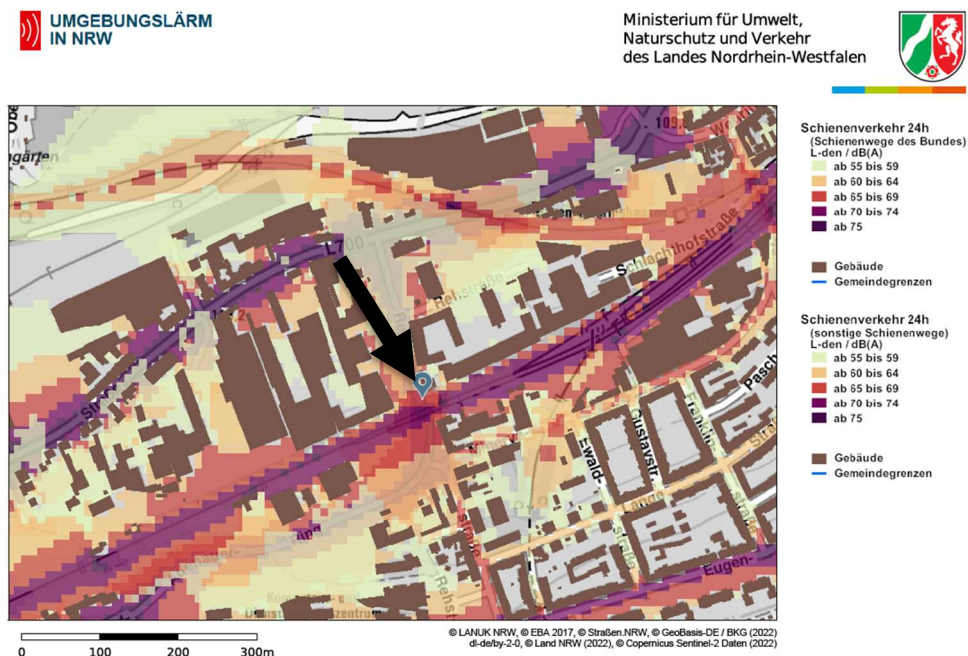
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Es sind Lärmbelastigungen von südlich angrenzenden Bahntrasse vorhanden Die Bahntrasse verläuft direkt angrenzend zum Grundstück und verursacht regelmäßig

Lärmbelastungen. Diese stellen eine merkliche Einschränkung der Wohnqualität dar. Weitere nennenswerte Beeinträchtigungen durch Staub oder Geruchsbelastungen wurden nicht festgestellt. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist ortsüblich für eine innerstädtische Lage. Der Werteinfluss ist durch den lagetypischen Bodenwert überwiegend erfasst.



2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	29 m
mittlere Tiefe, ca. :	44 m
mittlere Breite, ca. :	25 m
Grundstücksgröße:	1.100 m ²
Form:	trapezförmige Grundstücksform, wobei die breite Seite straßenseitig ist

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen.</p> <p>Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.</p> <p>Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.</p>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist beidseitig mit Bürgersteigen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung Bauwischgarage eingefriedet durch Zaun
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Bezugnehmend auf die Auskunft der Stadt Hagen zum Altlastenverdachtsflächenkataster (Aktenzeichen 9.61-1581) ist das betreffende Grundstück als Altstandort erfasst. Den vorliegenden Informationen zufolge befanden sich auf dem Gelände früher eine Werkzeugfabrik, eine Spedition sowie ein Kfz-Betrieb mit Werkstatt und Lackiererei. Aufgrund dieser gewerblichen Vornutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrags wurden im Jahr 2011 Teilflächen durch ein Fachbüro untersucht. Die entnommenen Bodenproben ergaben keine Hinweise auf umweltrelevante oder gesundheitsgefährdende Stoffe im Untergrund. Allerdings reichen diese Untersuchungen nicht aus, um eine abschließende Bewertung der Altlastenrelevanz für das Gesamtgrundstück vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei zukünftigen Anträgen auf Neubebauung oder Nutzungsänderung weitere Untersuchungen erforderlich sein können, deren Umfang im Vorfeld mit der UBB abzustimmen ist. Erst nach Vorlage entsprechender</p>

Untersuchungsergebnisse kann beurteilt werden, ob Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.

Gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind sowohl der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast als auch der Grundstückseigentümer bzw. der tatsächliche Nutzer verpflichtet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für Einzelne oder die Allgemeinheit dauerhaft zu verhindern.

Der Werteinfluss des Altlastenverdachts ist durch die Untersuchung im Zuge der Umnutzung der hinteren Gebäudes zu einer Praxis damals untersucht worden. Es fanden sich keine gesundheitsgefährdenden Stoffe. Bei dem untersuchten Bereich handelt es sich um die altlastenrelevanten Baukörper innerhalb der die gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben. Eine nochmalige Untersuchung des Grundstücks ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, Das Risiko wird daher als sehr gering eingeschätzt und hierfür pauschal eine Wertminderung angesetzt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine abschließende Aussage über das gesamte Grundstück nur durch eine entsprechende Altlastenuntersuchung möglich ist.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Der angegebene Auskunftsbereich der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegenden Unterlagen ist kein Bergbau im Auskunftsbereich dokumentiert. Daher ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

Laut vorliegender Auskunft der RAG AG befindet sich das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den verfügbaren Unterlagen ist kein Bergbau im Auskunftsbereich dokumentiert. Daher ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Bauleitplanung

Planungsrechtliche Einordnung

Bezugnehmend auf die planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen vom 24.04.2025 (Az.: P/63/P/0028/25)

Flächennutzungsplan

1. Das Grundstück ist als **gewerbliche Baufläche** dargestellt.
2. Zusätzlich ist eine **Richtfunktrasse der Deutschen Telekom mit Schutzzone** ausgewiesen.

Bebauungsplan / Baurechtliche Einstufung

1. Für das Grundstück liegt **kein Bebauungsplan** vor.
2. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß **§ 34 BauGB** (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung).

Städtebauliche Festsetzungen

1. Kein Entwicklungs-, Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet
2. Keine Veränderungssperre

Besondere städtebauliche Regelungen und Konzepte

1. Lage im **Fördergebiet „Soziale Stadt“** gemäß § 171 BauGB
2. Lage im Geltungsbereich einer **Vorkaufsrechtssatzung** gemäß § 25 BauGB
3. Vorliegen von **Rahmenplanungen bzw. Nutzungskonzepten** (Maßnahme: Gewerbe / Kreativ)

Sonstige planungsrechtliche Aspekte

1. Das Grundstück ist **nicht in der Denkmalliste** geführt
2. Es liegt **nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder einer Verbandsgrünfläche**

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).

- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1		
	Bauteil 1.1:	Wohnhaus, 3- geschossig, tlw. unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
	Bauteil 1.2:	Wohnhausanbau mit Tordurchfahrt, 2- geschossig, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss
Bauteil 2:		Praxisgebäude mit Werkstatthalle, 1-geschossig, nicht unterkellert, leicht geneigtes Pultdach
Bauteil 3:		Garage mit Pultdach, angebaut an die Halle (nicht Bestandteil der Bewertung, liegt auf dem Nachbargrundstück Flurstück 307)
Bauteil 4:		Garage mit Pultdach, angebaut an das Wohnhaus Der Anbau an diese Garage ist nicht Bestandteil der Bewertung, da es auf dem Nachbargrundstück Flurstück 307 liegt.
Nutzungsart:		gemischt genutzt

Bauteil:		1.1	1.2	2	3	4
		geschätzt		geschätzt	geschätzt	geschätzt
Baujahr:	ca.	1925	1954	1950	2011	2011
Alter:	ca.	100 Jahre	71 Jahre	75 Jahre	14 Jahre	14 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	aufgrund der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahm	

Anmerkung: Die ursprünglichen Bauakten waren beim Bauamt nicht vorhanden. Die Bauakte beginnt ab ca. 1954. Daher wurden die Baujahre in Anlehnung an die historischen Luftbilder der Bauteile überwiegend geschätzt.

Modernisierung: überwiegend saniert und modernisiert

- **Allgemein / Gebäude**
- Treppenhaus: **saniert im Jahr 2019**
- Hauseingangstür (Wohnhaus): neue massive Alukonstruktions-tür, **Einbau 2019**
- Tondachpfannen: **erneuert im Jahr 2013**
- Teilweise neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung (z. B.

2024, 3-fach)

-
- **Praxisräume (große Praxis): 2011 Kernsaniert**
 - Hochwertige Innenausstattung (z. B. Schieferfliesen, LED-Beleuchtung, abgehängte Decken)
 - Alarmanlage
 - Klimaanlage in Behandlungsräumen
 - Indirekte Beleuchtung, Spanndecken
 - Moderne Sanitärausstattung mit Mosaikfliesen und Natursteinplatten
-
- **Wohnung B**
 - **2017 renoviert:** Dusche, WC und Kochnische mit hochwertigen diagonalen Fliesen, Zwangsentlüftung
 - Eingangstür **neu (2019)**
-
- **Wohnung A (große Wohnung im Wohnhaus)**
 - **Kernsaniert 2004**
 - Elektroleitungen zeitgemäß
 - Fenster aus **2004**, Kunststoff mit Isolierverglasung
 - Einbau eines offenen Kamins (Marmor), Klimaanlage
 - Treppe mit **Marmor verkleidet**, Edelstahlhandlauf
-
- **Wohnung Nr. 1 (EG)**
 - **2024 modernisiert:**
 - Neue Heizkörper
 - Neue Elektrik mit neuem Elektrokasten
 - 3-fach-verglaste Kunststofffenster (BJ 2024)
 - Neue Gegensprechanlage
 - Wandverkleidung mit Dämmung/Vorsatzschale
-
- **Wohnung Nr. 2**
 - Küche **frisch renoviert**
 - Neue Elektroschalter, neue Gegensprechanlage
 - Elektrische Sicherungsanlage zeitgemäß
-
- **Wohnung Nr. 3**
 - Kein konkretes Sanierungsjahr, aber einige modernere Elemente (Echtglas-Duschkabine etc.)
-
- **Wohnung Nr. 5**
 - Dusche/WC **renoviert ca. 2016/2017**
 - Moderne Ausstattung
 - FI-Schalter vorhanden
 - Gegensprechanlage vorhanden
-
- **Wohnung Nr. 6**
 - **Kernsaniert 2018**
 - Elektrik neu, FI-Schalter vorhanden
 - Neue Eingangstür
 - Modernes Bad mit Echtglas-Duschschiebetür
-
- **Wohnung Nr. 7**
 - **Fenster neu (BJ 2024), 3-fach verglast**
 - Elektrik neu
-

- **Wohnung Nr. 8**
 - **Saniert ca. 2014**
 - Moderne Ausstattung (Regendusche, LED-Decken, Unterschrankwaschtisch)
-
- **Wohnung Nr. 9**
 - Balkon **erst 2023 saniert und abgedichtet**
 - Elektrische Rollläden, Kunststoffschiebetür
 - Moderne Badezimmerausstattung
-
- **Halle / Hof**
 - Außenfassade mit **20 cm Wärmedämmverbundsystem (WDVS)**
 - Sockelbereich mit Fliesen in Natursteinoptik
 - Hofinnenbereich mit **Feinsteinzeugplatten befestigt**
 - Elektrisches Metalltor mit WPC-Füllungen

sonstige bauliche Änderungen:

1954: Erweiterungsbau mit Tordurchfahrt an Wohnhaus BT1.2

1979: Umbau und Sanierung des Wohnhauses und Erneuerung des Dachgeschosses

Balkonanbau im 2.Obergeschoss: entspricht dem jetzigen aktuellen Zustand des Wohnhauses

1983: Büroerweiterung an die bestehende Werkstatt der Vorbau so ein kleiner Vorbau

2011: Nutzungsänderung (bauliche Anlage für gewerbliche Zwecke) Nutzungsänderung und Umbau eines Büros zur Praxis

Folgende Umbauten/Anbauten/Ausbauten wurden ohne Baugenehmigung ausgeführt:

- Bauteil 3 – Garage
- Anbau an das Bauteil 4
- Dachgeschossausbau und Eingangsflur im EG zur Wohnung in Bauteil 1.2
- Kellerraum in Bauteil 1.1 (Fitnessraum)
- Umbau Ladenlokal zu einer Wohnung B in BT 1.2

Konstruktionsart:

konventionell massiv

Ausstattung:

Wohnhaus und Werkstatthalle: mittlere Ausstattung
Praxis: gute Ausstattung

Bauweise:

Bauteil1: Wohnhaus: freistehend
Bauteil 2: Praxis/Werkstatthalle: einseitig angebaut
Bauteile 3 und 4: angebaut

Besondere technische Einbauten: Klimageräte

4.2 Raumeinteilung der Einheiten

4.2.1 Bauteil 1.1 Hauptgebäude

Kellergeschoss

Heizungsraum mit Waschküche/Hausanschluss
Flur
Kellerabteile (Holzkonstruktion)
Fitnessraum (von außen zugänglich)

Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss)

Flur
Großes Wohnzimmer
Schlafzimmer (gefangener Raum, am Kopfende)
Badezimmer
Küche
Ehem. Abstellraum (Zugang zum Kellergeschoss)

Wohnung Nr. 2 (Erdgeschoss)

Flur
Schlafzimmer (rechts)
Küche
Wohn-/Schlafraum

Wohnung Nr. 3 (Erdgeschoss)

Flur
Badezimmer
Wohnzimmer
Küche (am Kopfende des Wohnzimmers, gleichzeitig Durchgangsraum)
Schlafzimmer

Wohnung Nr. 4 (1. Obergeschoss)

Eingangsdiele
Badezimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Küche

Wohnung Nr. 5 (Appartement, 1. Obergeschoss)

Flur
Küche
Dusche/WC (gefangener Raum, renoviert 2016/2017)
Wohn-/Schlafzimmer
Balkon

Wohnung Nr. 6 (Eltern des Eigentümers, 1. Obergeschoss)

Flur
Innenliegende Dusche/WC
Küche (Durchgang vom Flur)
Wohnzimmer (rechts)

Schlafzimmer (am Flurende)

Wohnung Nr. 8 (Appartement, 2. Obergeschoss)

Flur

3 Stufen hoch: Wohnzimmer/Schlafzimmer

Badezimmer (links), Dusche/WC

Kochnische

Wohnung Nr. 9 (2. Obergeschoss)

Wohn-/Schlafzimmer mit Balkon

Pantryküche

Flur

Dusche/WC

Dachgeschoss

Dachboden (Abstellraum/Trockenboden)

Lagerraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, tlw. Durchgangsräume, gefangene Räume

Besonnung/Belüftung: gut

4.2.2 Bauteil 1.2 - Queranbau mit Tordurchfahrt

- Tordurchfahrt
- Großer Abstellraum (seitlich angrenzend)

Wohnung A

Erdgeschoss

- Langer Flur
- Abstellkammer

Obergeschoss

- Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Bad

Dachgeschoss

- Schlafzimmer
- Kleine Abstellkammer
- Schlafzimmer 2
- Ankleidezimmer

Wohnung B (Erdgeschoss)

- Kleiner Flur
- Wohnen/Schlafen
- Gefangener Raum mit Kochnische
- Dusche/WC-Bereich

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, tlw. Durchgangsräume, gefangene Räume

Besonnung/Belüftung: gut

4.2.3 Bauteil 2-3 – Praxis und Werkstatthalle, Garage

Bauteil 2 -Praxis (Augenarzt)

1. Empfangsbereich
 - Empfangsraum mit integriertem Wartebereich
2. Nebenräume angrenzend an den Empfang
 - Küche, gelegen hinter dem Wartebereich
3. Hauptflur (Verlängerung des Empfangsbereichs)
Zugang zu folgenden Räumen:
 - Gäste-WC 1
 - Gäste-WC 2
 - Technikraum, ausgestattet mit:
Serveranlage
Elektrozähler
Sicherungskasten
Trichterführung der Photovoltaikanlage
(*klein dimensionierter Raum*)
4. Behandlungsräume (im hinteren Flurbereich)
 - Behandlungszimmer 1
 - Behandlungszimmer 2
 - Behandlungszimmer 3

Bauteil 2 -Werkstatthalle

- Halle
- WC-Raum
- Abstellraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Bauteil 3 - Garage/Heizungsraum

- Garage, Heizungsraum

Anmerkung: Dieser Bauteil befindet sich auf dem Grundstück der Bahn und ist nicht Bestandteil der Bewertung, obwohl sich hier die Heizungsanlage für das Bauteil 2 befindet.
(nähere Erläuterungen hierzu in Abschnitt 7.2)

4.3 Rohbau – Bauteil 1

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte
Außenwände:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke Kappendecken über der Durchfahrt
Dachform:	Wohnhaus: flachgeneigtes Satteldach, Walmdach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen Bitumenschweißbahn
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Fassade:	Putz
Außentreppen:	Kelleraußentreppe: Metalltreppe mit Riffelblech
Innentreppen:	Keller: Holztreppe mit Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug
Treppenhaus:	Treppenhaus im Jahr 2019 saniert. Wandbelag: glatter Putz, feiner Putz Bodenbelag: großformatige Fliesen Brüstungsgeländer: in Metallkonstruktion Treppen: Stahlkonstruktion aufgesattelt mit Betonplatten und neuen Fliesen
Hauseingangstür:	1-flgl. Alukonstruktion, teilweise verglast, mit Zylinder-Einsteckschloss
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Gauben, Balkon

4.4 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 1.1

4.4.1 Kellergeschoss

Räume

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, teilweise Bruchstein
Deckenbelag:	Stahlbetonkappendecken

Anmerkung:

Im Heizungsraum ist eine Waschküche mit einem sehr großen Gasanschluss und Gaszentralheizung. In diesem Raum, es ist eigentlich auch Waschküche und Hausanschlussraum ist ein neuer Stromzähler mit Zwischensicherungen. Der Keller ist teilweise abgetrennt durch Holzbaukonstruktionen. Im Heizungsraum befindet sich die Gasheizung mit einem sehr großen Warmwasserspeicher 300 l und die Unterverteilungen usw. sind zeitgemäß in Kupfer. Der große Warmwasserspeicher ist nur für die Warmwasseraufbereitung für Solarunterstützung und separat davon ist nochmal eine Gasheizung nur für Heizung.

4.4.2 Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1

Räume

Bodenbelag:	Flur, Wohnzimmer die alten Bodenfliesen, in der Küche auch Fliesen, im Schlafzimmer Laminat
Wandbelag:	durchgehend Putz mit Anstrich und die Wände zu den Nachbarn rüber mit einer Vorsatzschale und Dämmung sowie die mittlere Wand, die ist zusätzlich noch mit Gipskarton verkleidet
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tür:	Hauseingangstür ist eine normale nicht schalldämmte Holztür mit Zylindereinsteckschloss

Badezimmer (ist noch aus den 60er Jahren)

Bodenbelag:	Majolikafliesen
Wandbelag:	Fliesen
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, keine motorische Zwangsentlüftung vorhanden, keine Belüftung, kein Heizkörper

Anmerkung:

Diese Wohnung wurde dieses Jahr saniert. Neue Heizkörper, Verkleidung der Wand, neue Elektrik, Fenster sind 3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster BJ 2024. Elektrokasten wurde erneuert sowie auch die Gegensprechanlage.

Wohnung Nr. 2

Räume

Bodenbelag:	durchgehend Laminat bis auf Küche, da sind Fliesen
Wandbelag:	Rollanstrich
Deckenbelag:	abgehangen mit Gipskarton mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2-fach, keine Rollläden
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil

Dusche/WC (vom Wohn-/Schlafraum aus) saniert

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,70 m hoch Fliesen, Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehangen mit Gipskarton
Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handtuchheizkörper, Standwaschbecken und Eckdusche mit Duschkabine in Echtglas
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglas. 2-fach 3 m Raumhöhe

Küche (ist frisch renoviert)

Bodenbelag:	neu verlegt
Wandbelag:	alte Fliesen, die übergestrichen sind Elektroschalter sind neu
Fenster:	standard
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, die Wohnungseingangstür ist eine normale nicht schallgedämmte Zimmertür

Anmerkung:

Klingelanlage und Gegensprecheinrichtung sind auch neu.
Eine zeitgemäße Sicherungsanlage über der Tür.

Wohnung Nr. 3

Schlafzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden in Kunststoff mit Gurt

Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich, Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	abgehangen mit speziellem Putz
Tür:	Terrassentür, schmale Dreh-/Kipptür

Wohnzimmer

Bodenbelag:	Holzparkett
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	abgehangen
Fenster:	standard, etwas neuen Datums, Rollläden in Kunststoff

Eingangsflur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,90 m Fliesen
Deckenbelag:	abgehangen mit integrierten LED-Leuchten, auch spezieller Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Porzellan-Spülkasten, Fenster mit Rollläden in Kunststoff
Tür:	Wohnungseingangstür ist eine normale Zimmertür mit Zylindereinsteckschloss, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung

Terrasse

Von der Küche aus einem Ausgang zu einer Terrasse. Die Terrasse ist schmal und doch ausreichend groß mit Waschbetonplatten, Grünfläche, Betonplatten, eingefriedet zu den Bahngleisen rüber mit Holzzaun und Baustellenzaun. Dann befindet sich am Kopfe der Terrasse ein Gartenhaus, welches als Abstellraum genutzt wird. Diese Fläche befindet sich dem Grundstück der Bahn und ist nicht Bestandteil der Bewertung.

4.4.3 1.Obergeschoss

Wohnung Nr. 4

Räume

Bodenbelag:	unterschiedliche Bodenbeläge, Fliesen, Laminat, Textilbelag, teilweise gebrochene Fliesen
Deckenbelag:	abgehängen mit Tapete verkleidet, unterschiedliche Sorten Tapete
Wandbelag:	in der Küche Fliesenspiegel vorhanden, unterschiedliche Sorten Tapete mit Anstrich
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 90er Jahren, im Wohnzimmer Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 80er Jahren,
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen, Fußboden ist schadhaft und wackelt, Fliesen sind kaputt
Wandbelag:	1,70 m Fliesen, Rest Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten

Kinderzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Anmerkung:

Es gibt Schimmel an der Außenwand zur Straßenseite hin, Schimmelpilzbildung im Schlafzimmer an der Außenwand. Fliesen sind überwiegend schadhaft. Der Sicherungskasten ist alt und ohne FI-Schalter.

Wohnung Nr. 5-Apartment

Räume

Bodenbelag:	Laminat im Flurbereich, Küche Fliesen, Bad Fliesen
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Beton verputzt
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Balkon

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Brüstungsgeländer:	verzinkte Metallkonstruktion
Tür:	Dreh-/Kippfunktion

Dusche/WC

Ausstattung:	Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Dusche ist in eine Nische eingebaut mit Duschvorhang und tiefe Duschtasse
--------------	---

Wohnung Nr. 6 (die Wohnung der Eltern des Eigentümers)

Räume

Bodenbelag:	durchgehend Laminat
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbelag:	abgehängen mit Gipskarton mit integrierten Leuchten
Heizkörper:	durchgehend Flachheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	Doppelverglasung
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,00 m hoch Fliesen, Rest Putz mit Anstrich
Ausstattung:	motorische Zwangsentlüftung, Waschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten und eine Dusche in eine Nische eingebaut mit einer Schiebetür in Echtglas mit Duschtasse, raumhoch gefliest in diesem Bereich

Anmerkung

Diese Wohnung wurde komplett kernsaniert im Jahre 2018. Hat auch eine zeitgemäße Kippsicherung und einen FI-Schalter. Wohnung hat eine neue Eingangstür. Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung. Elektrik ist neu. Die Wohnung ist in einem einwandfreien sauberen Zustand.

4.4.4 2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 7

Räume

Bodenbelag:	durchgehend Laminat unterschiedliche Sorten
Wandbelag:	Rollanstrich, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	neu, Kunststofffenster mit Isolierverglasung 3-fach, ohne Rollläden aus dem Jahre 2024
Elektrik:	zeitgemäß, neu
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Dusche/WC

	Ist noch in einer älteren Ausführung
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Fliesen 1,90 m hoch
Ausstattung:	motorische Entlüftung, Dusche mit Vorhang in eine Nische eingebaut, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken

Wohnung Nr. 8 (Appartementwohnung)

Räume

Bodenbelag:	durchgehend Fliesen, teilweise schadhaft bzw. sind lose
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich, Küchennische mit modernen Fliesenspiegel
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich mit Gipskarton und integrierter Beleuchtung
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	3-fach Isolierverglasung, Küchennische Belichtung Glasbausteine

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	1,40 m Fliesen, Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich mit Gipskarton und integrierten Leuchten
Ausstattung:	Eckdusche mit Duschkabine mit Regendusche, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank
Tür:	Wohnungseingangstür ist auch keine schallgedämmte Tür, sondern eine normale Standardtür

Anmerkung: Diese Wohnung wurde saniert im Jahre ca. 2014.

Wohnung Nr. 9

Diese Wohnung wird als Gästezimmer genutzt und ist nicht vermietet.

Räume

Bodenbelag:	durchgehend Fliesen, mangelhaft verlegt
Wandbelag:	glatter Putz mit Anstrich, Pantrybereich mit Fliesenspiegel
Deckenbelag:	Gipskarton mit integrierten LED-Leuchten
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Ausstattung:	Eckdusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Halbsäule mit Unterschrank, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wandbelag:	angenehmer glatter Spezialputz

Balkon (wurde erst im letzten Jahr saniert und abgedichtet)

Tür:	Kunststoffschiebetür mit seitlich feststehendem Element im Wohn-/Schlafraum, elektrische Rollläden
Brüstungsgeländer:	Edelstahl

Dachboden

Räume

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	verputzt
Deckenbelag:	Gipskarton
Fenster:	Lichtkuppel, altes Holzfenster straßenseitig
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper

Anmerkung Wird als Abstellraum/Trockenraum benutzt.

4.5 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 1.2

Wohnung A

Erdgeschoss

Eingangsbereich im Erdgeschoss.
Bodenbelag: Kaschmirfliesen
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag: abgehangen mit Gipskarton und Reibputz mit Anstrich mit integrierten LED-Leuchten
Tür: die Tür zur Wohnung ist eine Rundtür in Holzkonstruktion und die Hauseingangstür ist eine massive Alukonstruktionstür mit Zylindereinsteckschloss zeitgemäß, Einbau 2019

Obergeschoss

Hauptbad

Bodenbelag: hochwertiger Natursteinbelag
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich
Deckenbelag: abgehangen
Ausstattung: ebenerdige Dusche mit Duschschiebetür mit Regendusche, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten mit einer Bidet Funktion, Handtuchheizkörper, Modellwaschtisch mit Wandunterschrank und Fußbodenheizung

Flur

Bodenbelag: Kaschmirfliesen
Wandbelag: Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag: abgehangen mit Reibputz mit Anstrich und integrierte LED-Leuchten

Gäste-WC

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: 1,60 m Fliesen, Rest Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung: kleines Miniwaschbecken, nur Kaltwasser, WC mit Spülkasten und eine Bidet Funktion oben aufgesetzt, Belichtung durch Glasbausteine und mit Lüftungsstein

Küche

Bodenbelag: Marmor, teilweise gerissen
Wandbelag: Fliesen übergestrichen, Rest Tapete, Fliesenspiegel nicht vorhanden
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele
Tür: Kunststofffalttür
Heizkörper: Flachheizkörper mit Thermostatventil
Treppe: Holztreppe nachträglich saniert und an den Stirnseiten mit Marmor geklebt. Edelstahlhandlauf und Brüstungsgeländer ebenfalls in Edelstahl

Wohnzimmer

Bodenbelag: Bambusparkett
Wandbelag: durchgehend mit Vorsatzschale, hinter der Vorsatzschale

Deckenbelag: eine Dämmung mit Mineralwolle, Gipskarton mit Anstrich
abgehangen mit integrierten LED-Leuchten
Heizkörper: Radiatorenheizkörper mit Thermostatventil
Ausstattung: offener Kamin, komplett mit Marmor verkleidet, oben
verputzt mit seitlichen Sitzbereichen. Klimaanlage ist
vorhanden, zwei Innengeräte und ein Außengerät
Fenster: die Fenster sind durchgehend Kunststofffenster mit
Isolierverglasung aus 2004

DG-Räume

Bodenbelag: durchgehend Laminat
Deckenbelag: Decke und Dachschräge in Gipskarton mit Anstrich, teil-
weise tapeziert und mit LED-Leuchten
Tür: Holztüren mit Futter und Bekleidung
Heizkörper: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Raumhöhe ist in der Ankleide: 2,02 m
Flur: der Flur hat keine ausreichende Kopfhöhe, an der höchsten
Stelle 1,93 m
Schlafzimmer 2: 2,06 m, Fensterbreite hier nur 1,15 m und Höhe 0,50 m
Hauptschlafzimmer: höchste Stelle 2,08 m auch hier die Fenster nur 0,50 m hoch
Fenster: Dachflächenfenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Anmerkung: Die Treppe zum Dachgeschoss ist eine steile Holzterasse mit ein-
gestemmteten Setz- und Trittstufen, ausgestattet mit einem Edel-
stahlhandlauf.

Im Badezimmer ist die elektrische Fußbodenheizung defekt; le-
diglich der Handtuchheizkörper ist funktionsfähig. In der übrigen
Wohnung erfolgt die Beheizung über Flachheizkörper mit Ther-
mostatventilen.

Die Elektroinstallation entspricht dem Stand der Technik. Die
Wohnung wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert und befin-
det sich in einem gepflegten und einwandfreien Zustand.

Das Dachgeschoss darf insgesamt nicht zu Wohnzwecken ge-
nutzt werden, da hierfür keine nachträgliche Genehmigung erteilt
werden kann. Es wird daher ausschließlich als Abstell- bzw.
Nutzfläche bewertet.

Wohnung B

Vom Erdgeschoss direkt vor der Hauseingangstür noch eine weitere Nutzungseinheit.

Dusche, WC und Kochnische (wurde im Jahr 2017 renoviert)

Bodenbelag: diagonal verlegte hochwertige Fliesen
Wandbelag: glatter Putz mit Anstrich, in der Kochnische ein kleiner
Fliesenspiegel vorhanden
Ausstattung Dusche: Dusche/WC kein Fenster mit motorischer Zwangsentlüftung,
Boden auch diagonal verlegte Fliesen, die
Dusche ist in einer Nische eingebaut mit einfacher
Plexiglastür, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten
und ein Waschbecken

Raum

Bodenbelag:	Laminat und der Eingangsbereich Fliesen
Wandbelag:	durchgehend verputzt
Deckenbelag:	Decke abgehangen mit LED-Beleuchtung Dieser Raum grenzt an den Gehweg an
Fenster:	alte Fenster aus den 90er Jahren mit Rollläden in Kunststoff
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Tür:	Eingangstür ist 2019 eingebaut

Anmerkung: Energie wie Strom, Heizung etc. dieser Wohnung, läuft über die von Wohnung Nr. A. Abrechnung erfolgt durchgehend mit elektronischen Heizkostenverteilern mit Funk.

4.6 Tordurchfahrt/Innenhof

Beim Einfahren in den Hof befindet sich auf der linken Seite, von der Hofseite aus zugänglich, eine ehemalige Garage mit zweiflügeligem Holztor. Die Nutzung als Garage ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht mehr möglich; der Raum dient inzwischen als Abstellfläche.

Fenster:	Kein Fenster
Bodenbelag:	der Boden mit Estrich
Wandbelag:	Wände Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Pulldach

Der Innenhof ist vollständig asphaltiert.

Das elektrisch betriebene Sektionaltor an der Straßenseite verfügt über eine integrierte Tür zum Innenhof. Während der Betriebszeiten bleibt das Tor in der Regel geöffnet, um der Kundschaft die Zufahrt zu ermöglichen.

Insgesamt stehen acht Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich weiterer Parkmöglichkeiten in der Garage und im Innenhofbereich.

4.7 Innenausbau/Ausstattung – Bauteil 2 -3 (Praxis und Halle)

4.7.1 Praxis

Räume

Bodenbelag:	durchgehend großformatige Schiefer-Fliesen
Wandbelag:	glatt verputzt angestrichen, teilweise mit Farblichen Absetzungen
Deckenbelag:	Gipskarton verkleidet und mit Anstrich, indirekte Beleuchtung den Rändern entlang, im Flur eine Spanndecke, in hinteren Zimmer abgehängene Decke mit integrierten LED-Leuchten
Tür:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, teilweise raumhoch deckenhängende Glastüren, farblich abgesetzt

Ausstattung:

- Klimaanlage in jedem Behandlungszimmer bis auf das mittlere, alle Behandlungsräume haben keine Fenster.
- Zwischen den 2 Behandlungszimmern eine hängende Glasschiebetür.
- Vom Flur aus eine Fluchttür in die Halle, von dort aus nach draußen. Es ist eine Stahltür mit Zylindereinsteckschloss und Panikschloss.

WC Nr. 1

	im hinteren Bereich in derselben Ausführung wie der Flur
Deckenbelag:	die Decke auch abgehängen mit integrierten Leuchten
Ausstattung:	motorische Zwangsentlüftung, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten und ein sehr kleines Waschbecken mit hängendem Unterschrank

WC Nr. 2

insgesamt gleiche Ausstattung wie Nr. 1, lediglich Wandbelag mit einer hochwertigen Mosaikfliesen-Dekotapete.

Deckenbeläge:	die Decke auch abgehängen mit integrierten Leuchten
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, ein Händetrockner von Dyson „airblade“ und ein kreisförmiges Waschbecken, eingesetzt in eine Natursteinplatte

Wartebereich

Fenster:	3-fache Isolierverglasung, bodentief
Tür:	Praxiseingangstür ist eine massive Alukonstruktions-tür, isolierverglast, seitlich fest verglastes Alukonstruktionsfenster mit Isolierverglasung.
Deckenbelag:	Spanndecke mit einem Poster und an den Rändern entlang indirekte Beleuchtung bzw. Halogen-Beleuchtung

Küche

Bodenbelag:	Fliesen, einfache Sorte
Wandbelag:	Wand ist vom Flur mit einer Leichtbauwand abgetrennt,

Fliesenspiegel nicht vorhanden
Deckenbelag: abgehangen mit integrierten Leuchten
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 2-fach isoliert,
Rollläden in Kunststoff
Heizkörper: Flachheizkörper mit Thermostatventil

Anmerkung: Die Praxis ist alarmgesichert.
Die Wand zur Nachbargrundstückseite hin, mit einer Vorsatzschale.

4.7.2 Halle

Es ist eine große Werkstatthalle, defacto wird es aber als privater Gemeinschaftsraum genutzt. Es ist in einem gepflegten Zustand. Die Halle ist beheizt mit Flachheizkörpern mit Thermostatventil und hat eine eigene Gaszentralheizung.

Halle

Bodenbelag: glatt abgezogener Beton mit Anstrich, teilweise gerissen, im hinteren Bereich teilweise eine Art Anstrich
Wandbelag: Wände sind teilweise rückseitig gemauert, teilweise Sandwichplatten, die Abtrennung innerhalb der Halle ist auch mit Sandwichplatten und dieser Vorratsraum mit Ständerwerkswände, das WC ebenfalls

Die Konstruktion ist eine Stahlkonstruktion aufgemauert auf Mauerwerk und eine Mittelstütze aus ebenfalls Stahl. Die Eindeckung ist mit Sandwichelementen.

Tor: Sektionaltor elektrisch betrieben
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tür: Ausgangstür in Stahlausführung mit Zylindereinsteckschloss
Ausstattung: die Ausstattung ist relativ modern und in einem sehr gepflegten Zustand, alarmgesichert, in der Halle befindet sich ein Kaminofen und ein Abgasrohr über Dach

Garage

Außenwände: massiv, seitlich auch massiv, teilweise Sandwichelemente
Deckenbelag: Stahlkonstruktion mit Sandwichelement-Eindeckung
Bodenbelag: Boden ist mit einem Spezialanstrich
Tor: Sektionaltor, elektrisch betrieben, seitliche Blechtür und Oberlicht

Anmerkung: Die Garage befindet sich auf dem Nachbargrundstück der Deutschen Bahn und ist daher nicht Bestandteil der Bewertung. Die Heizungsanlage befindet sich in dieser Garage. Die Heizungsanlage besteht aus einer Gaszentralheizung mit einem großvolumigen Warmwasserspeicher. Zusätzlich ist ein Blockheizkraftwerk zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung installiert. Das Stromaggregat ist derzeit jedoch defekt, sodass aktuell ausschließlich Warmwasser produziert wird.

Die Außenfassade der Halle ist mit einem ca. 20 cm starken Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Im Sockelbereich wurden Fliesen in Natursteinoptik angebracht. Vor dem Hallentor befindet sich eine Entwässerungsrinne (Acodrain). Der gesamte Innenhof ist mit großformatigen

Feinsteinzeugfliesen befestigt.

Im Innenhof ist eine Fasssauna auf einem Sockel aufgesetzt. Darüber hinaus befindet sich dort ein Gartenhaus in Holzkonstruktion, ebenfalls auf einem Sockel montiert. Es verfügt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie eine Holztür mit ebenfalls isolierverglastem Einsatz. Das Gartenhaus wird derzeit als Arbeits- oder Musikraum genutzt. Es handelt sich um einen Eigenbau mit Sandwicheindeckung, Rinnen- und Fallrohren aus Kunststoff. Aufgrund der baulichen Ausführung und der mutmaßlich fehlenden Genehmigung dürfte eine Nutzung als Aufenthaltsraum bauordnungsrechtlich nicht zulässig sein .

Zusätzlich befindet sich ein Whirlpool auf einem Sockel im Hofbereich, ebenso mehrere große Blumenkübel. Diese Elemente sind als reines Inventar zu werten.

Die Abgrenzung des Innenhofs erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Tor in Metallkonstruktion. Seitlich ist der Hof durch Metallkonstruktionen mit WPC-Füllung eingefasst. Eine separate Tür ermöglicht den Zugang zur Halle.

Fenster:	EG-OG: Überwiegend Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. 3-fachverglasung, mit Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben DG: Lichtkuppel, altes Holzfenster straßenseitig, Dachflächenfenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Terrassentür/Balkontür	Hebeschiebetür, Hebedrehtür
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Balkon/Loggia:	Tragkonstruktion: Stahlbeton
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung, gute Ausstattung in Praxis
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Wohnhaus: Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung Praxis/Halle: Blockheizkraftwerk, gasbetrieben
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einbauten und Einrichtung:	Klimaanlagen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	guter Instandhaltungszustand

5 Bauteil 4 – Garage

Garage

Fassade: Holzverkleidung
Bodenbelag: grob abgezogener Beton mit Anstrich
Wandbelag: Holzverkleidung
Deckenbelag: Holzbalkendecke mit Sandwichelemente
Tor: Sektionaltor
Strom/Wasser: Strom vorhanden, kein Wasseranschluss

Anmerkung: Der Anbau an diese Garage befindet sich auf dem Bahngrundstück und ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.
(nähere Erläuterungen hierzu in Abschnitt 7.2)

6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: 8 ausgewiesene Stellplätze, zusätzlich 1 Garage sowie weitere Abstellmöglichkeiten im Innenhof (variable Anzahl). Insgesamt sind somit mehr als 9 Fahrzeuge unterzubringen.

Befestigungen: Der Bereich vor der Halle ist mit großformatigen Feinsteinzeugplatten befestigt. Zusätzlich ist der Bereich (Zufahrt/Tordurchfahrt, Stellplätze) asphaltiert.

Gärtnerische Anlagen: Keine klassischen gärtnerischen Anlagen vorhanden. Es gibt jedoch eine Grünfläche im Terrassenbereich mit einer kleinem Gartenhaus. Dieser Bereich befindet sich allerdings außerhalb des Bewertungsgrundstücks.

Weitere Außenanlagen:

- Fassauna auf Sockel – nicht Bestandteil der Versteigerung-
- Whirlpool auf Sockel und Markise an der Halle – nicht Bestandteil der Versteigerung-
- Gartenhaus auf Sockel (Holzkonstruktion, als Musik-/Arbeitszimmer genutzt)

Einfriedungen: Der Innenhof ist eingefriedet mit:

- elektrisch betriebenem Metallkonstruktionstor
- seitlichen Wänden in Metallkonstruktion mit WPC-Füllungen
- Holzzaun und Baustellenzaun zur Bahnseite bei der Terrasse

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als insgesamt gut und gepflegt zu beurteilen.

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

7.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Fassade / Außenhaut:

- Putzrisse an der Fassade des Hauptgebäudes
- Schimmelpilzbildung im Kinderzimmer (Wohnung Nr. 4) an der Außenwand zur Straßenseite

Dach / Dachgeschoss:

- Elektrische Fußbodenheizung im Bad von Wohnung A ist defekt (nur Handtuchheizkörper funktionsfähig)
-

Innenräume / Bäder:

- Badezimmer in Wohnung Nr. 1 (EG) ist im Zustand der 60er Jahre, keine Lüftung, kein Heizkörper
- Badezimmer in Wohnung Nr. 4: Fußboden schadhaft, Fliesen wackeln und sind teilweise beschädigt
- Fliesen im Bad von Wohnung Nr. 9 mangelhaft verlegt
- Diverse Fliesen (z. B. Küche oder Bad Wohnung Nr. 8) sind lose oder schadhaft
- Leichte **Schiefelage im Flur** von Wohnung A

Elektrik / Sicherungen:

- Wohnung Nr. 4: alter Sicherungskasten, **kein FI-Schalter**

Kellergeschoss / Feuchtigkeit:

- Im Fitnessraum (ehem. Keller): Pumpensumpf mit Pumpe erforderlich, da sich sonst Wasser sammelt → Hinweis durch Eigentümer auf **Feuchtigkeitsproblem**

Blockheizkraftwerk

- Defektes Blockheizkraftwerk in der Halle (Stromerzeugung nicht mehr möglich, nur Warmwasser)

7.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht: -15.000 €
- Das Dachgeschoss (Wohnung A) weist eine unzureichende Raumhöhe auf (z. B. Flur 1,93 m, Schlafzimmer 2,06 m, Ankleide 2,02 m) und ist **nicht als Wohnraum genehmigungsfähig** → Nutzung nur als Abstellraum zulässig
- Die beiden Überbauten (Garage BT 3 und Anbau an BT 4) befinden sich überwiegend auf einem 225 m² großen Grundstück, das sich im Eigentum der Deutschen Bahn befindet und

von den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks gepachtet wurde. Hierfür liegt ein entsprechender Pachtvertrag vor. Die Errichtung der Garagen erfolgte offenbar mit Zustimmung der Deutschen Bahn, wenngleich keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Ob eine nachträgliche Baugenehmigung erteilt werden kann, kann ausschließlich im Rahmen eines Bauantragsverfahrens geklärt werden, was jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

Gemäß dem Pachtvertrag ist die Deutsche Bahn berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, sofern über das Vermögen des Pächters ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird. In einem solchen Fall ist der Pächter verpflichtet, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und die Baukörper – konkret die beiden Garagen – vollständig zu entfernen.

Ob der Verpächter von diesem Kündigungsrecht tatsächlich Gebrauch machen wird, erscheint aus sachverständiger Sicht nicht zwingend wahrscheinlich. Es besteht eine realistische Möglichkeit, dass der künftige Eigentümer in das bestehende Pachtverhältnis eintritt und die Garagen weiterhin nutzen kann.

Angesichts der baurechtlichen Unsicherheiten sowie des bestehenden Kündigungsrisikos und der Tatsache, dass die beiden Baukörper auf fremden Grundstück liegen, wird die Garage (BT 3) und der Anbau an die Garage (BT 4) in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, obwohl die Heizungsanlage des Bauteils 2 in der Garage gelegen ist.

8 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

An Grundstückszubehör wurde festgestellt:

- Inventar und Geräte in der Augenarztpraxis
- Inventar und Gerätschaften in der Wohnung B
- Photovoltaikanlage auf der Halle (101 Paneele) und dem Wohnhaus (10 Paneele)

Laut Angabe des Eigentümers ist das gesamte Inventar im Eigentum des jeweiligen Mieters.

Die Bewertung dieses Zubehörs kann von hier nicht erfolgen. Sollte eine Bewertung erforderlich werden empfehle ich die Einschaltung eines für dieses Sachgebiet öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

9 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Bauteil 1.1	
Erdgeschoß Wohnung links	= 49,66 qm
Erdgeschoß Wohnung rechts	= 50,13 qm
Erdgeschoß Wohnung Straßenseite	= 51,93 qm
1. Obergeschoß Wohnung links	= 45,38 qm
1. Obergeschoß Wohnung rechts	= 40,11 qm
1. Obergeschoß Wohnung Straßenseite	= 64,35 qm
2. Obergeschoß Wohnung links	= 56,27 qm
2. Obergeschoß Appartement 1	= 24,45 qm
2. Obergeschoß Appartement 2	= 24,23 qm
Wohnfläche insgesamt	406,51 qm

Zzgl. zwei Balkone im 2. Obergeschoss bei der Wohnung links und rechts:

Links: ca. 5,10 m x 1,10 m x 0,25 = 1,40 m²
 Rechts: ca. 5,10 m x 1,10 m x 0,25 = 1,40 m²

Bauteil 1.2					
Nutzung	m	m	Faktor	m ²	
Wohnung A					
Erdgeschoss	4,88	1,2	0,97	5,68	Wohnfläche
Obergeschoss	5,38	15,62	0,72	60,51	Wohnfläche
Dachgeschoss	5,38	15,62	0,52	43,70	Nutzfläche
			Summe	109,88	
Wohnung B					
	5,4	4,88	0,97	25,56	Wohnfläche

Bauteil 2				
Praxis	siehe Grundriss		126,37	gewerbl.
Werkstatthalle	siehe Grundriss		150,48	Nutzfläche
(ohne Garage/HZ)			Summe	276,85

10 Verkehrswertermittlung

10.1 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).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- 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 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren können hier nicht herangezogen werden, weil keine Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen und kein Sachwertfaktor für derartige Objekte vom Gutachterausschuss ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende

Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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).

10.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 60 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet = gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	1100 m ²
davon:	
Bauland	1100 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	60 €/m ²
-------------------------------	---------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe: 0%
- Wertanpassung für Lage: 0%
- Wertanpassung für Ausnutzung: 30%
- Wertanpassung für Zuschnitt: 0%
- Wertanpassung für konjunkturelle
Weiterentwicklung (geschätzt): 0%

Auf- / Abschlag gesamt:	30%	18 €/m ²
-------------------------	-----	---------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	78 €/m ²
----------------------------------	---------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	80 €/m ²
-------------------------------	---------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	1100	80,00 €	88.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	88.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	88.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Grundstücks ist überdurchschnittlich groß und die wohnbauliche Nutzung überwiegt hier sehr stark. Eine Anpassung von 30 % wird als marktgerecht erachtet. Unmittelbar auf der anderen Seite der Bahntrasse liegt der Bodenrichtwert bei 130 €/m² für mehrgeschossige Wohnungsbau.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

10.4 Ertragswertermittlung

10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder 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."

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.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungszustand werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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.

10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäude	1	Wohnung EG links	49,66		5,03	250,00	3.000,00
	2	Wohnung EG rechts	50,13		7,18	360,00	4.320,00
	3	Wohnung EG straßenseitig	51,93		6,93	360,00	4.320,00
	4	Wohnung 1.OG links	45,38		7,27	330,00	3.960,00
	5	Wohnung 1.OG rechts	40,11		6,98	280,00	3.360,00
	6	Wohnung 1.OG straßenseitig	64,35		6,06	390,00	4.680,00
	7	Wohnung 2.OG links	57,67		8,67	500,00	6.000,00
	8	Wohnung 2.OG rechts	25,85		8,51	0,00	0,00
	9	Wohnung 2.OG straßenseitig	24,23		9,08	0,00	0,00
	10	Wohnung EG-DG-A rechts	109,88		4,55	500,00	6.000,00
	11	Wohnung EG-B links	25,56		3,91	100,00	1.200,00
	12	große Praxis EG	126,37		17,41	2.200,00	26.400,00
	13	Werkstatt EG	276,85		3,25	900,00	10.800,00
	14	Garage BT 4		1,00	-	0,00	0,00
Summe			947,97	1,00		6.170,00	74.040,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäude	1	Wohnung EG links	49,66		5,70	283,06	3.396,72
	2	Wohnung EG rechts	50,13		6,60	330,86	3.970,32
	3	Wohnung EG straßenseitig	51,93		6,20	321,97	3.863,64
	4	Wohnung 1.OG links	45,38		6,10	276,82	3.321,84
	5	Wohnung 1.OG rechts	40,11		6,50	260,72	3.128,64
	6	Wohnung 1.OG straßenseitig	64,35		6,20	398,97	4.787,64

	7	Wohnung 2.OG links	57,67		6,10	351,79	4.221,48
	8	Wohnung 2.OG rechts	25,85		7,00	180,95	2.171,40
	9	Wohnung 2.OG straßen- seitig	24,23		7,00	169,61	2.035,32
	10	Wohnung EG- DG-A rechts	109,88		5,30	582,36	6.988,32
	11	Wohnung EG- B links	25,56		7,00	178,92	2.147,04
	12	große Praxis EG	126,37		10,00	1.263,70	15.164,40
	13	Werkstatt EG	276,85		3,50	968,98	11.627,76
	14	Garage BT 4		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			947,97	1,00		5.628,71	67.544,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	67.544,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 18.855,41 €
jährlicher Reinertrag	= 48.689,11 €

Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 88.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.400,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 44.289,11 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,159
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 759.956,84 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 88.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 847.956,84 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000,00 €
Ertragswert	= 817.956,84 €

rd. 818.000,00 €

10.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Wohnungen:

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gewerbe:

Laut Angabe der SIHK-Gewerbemietenspiegel 2020 zu Hagen liegen aktuell die Mieten für Büro/Praxis zwischen 1,95 -16,57 €/m².

Die Hallenmieten liegen gem. SIHK-Gewerbemietenspiegel 2020 zwischen 1,00- 6,50 €/m².

Die Praxismiete wird in Anlehnung den Gewerbemietenspiegel unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und geringer Nutzfläche mit 10,00 €/m² als marktgerecht erachtet.

Die Hallenmiete wird in Anlehnung den Gewerbemietenspiegel unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und der Nutzflächengröße mit 3,50 €/m² als marktgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat. Dabei wurde darauf geachtet, dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Verwaltung:	3%
Instandhaltung:	
Halle:	7,0 €/m ²
Praxis :	14,00 €/m ²
Wohnung:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	4%

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	4.714,00
Instandhaltungskosten	----	----	11.439,63
Mietausfallwagnis	4,00	----	2.701,78
Summe			18.855,41 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Für das Jahr 2025 ergeben sich für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrags die folgenden Kenngrößen nach dem Liegenschaftszinssatzmodell

gemäß ImmoWertV:

Der Liegenschaftszinssatz beträgt im gewichteten Mittel 4,8 % mit einer Standardabweichung von $\pm 2,8$ %. Die Auswertung basiert auf 42 Kaufverträgen mit 2 Vertragspartnern im Durchschnitt.

Die durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche dieser Gebäude liegt bei 742 m² mit einer Standardabweichung von ± 459 m². Der normierte Kaufpreis beträgt 782 €/m² (± 277 €/m²). Die Nettokaltmiete liegt im Mittel bei 5,7 €/m² mit einer Abweichung von $\pm 0,8$ €/m².

Die Bewirtschaftungskosten betragen durchschnittlich 28 % des Rohertrags mit einer Standardabweichung von ± 7 %.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) dieser Gebäude beträgt im Durchschnitt 27 Jahre mit einer Abweichung von ± 7 Jahren. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt pauschal 80 Jahre.

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der längeren Restnutzungsdauer und der Lage in einem Gewerbegebiet, Anzahl der Mieteinheiten und Modernisierungszustand angesetzt mit 5,00 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäude

Das ca. 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1954 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 40 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -15.000,00 €• Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht -15.000,00 €	
Summe	-30.000,00 €

10.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **818.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in **Rehstraße 17, 17a, 58089 Hagen**

Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 22618	Gemarkung	Flur	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Größe
Lfd. Nr. 1	Hagen	23	Gebäude- und Freifläche Rehstraße 17, 17a	53	1.100 m ²

zum Wertermittlungsstichtag **07.05.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

818.000,- €

in Worten: achthundertachtzehntausend Euro

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	92,83 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	862,90 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,11
Verkehrswert/Reinertrag:	16,80
Plausibilitätsprüfung: Gem. Grundstücksmarktbericht liegt der Rohertragsfaktor für derartige Objekte beim 11,40-fachen (+/- 2,80).	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 23.07.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

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.

11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise, 20. September 2023; Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. (S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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 weiter Anwendung)

DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

12.13 Fotos

12.13.1 Außenfotos



Westansicht





Ostansicht





Südansicht



Eingang Praxis





Halle

