

# Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

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

Mitglied im

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

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bückler** beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

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

Datum 27.01.2023 / bü-et

**Gutachten – Nr.:** 23/01.03/002  
**Geschäfts – Nr.:** 31 K 028/22  
**Zwangsversteigerung**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 16293 eingetragenen **936,879/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Buscheyst. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 19.01.2023 ermittelt mit rd.

**87.100,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 117 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Übersicht Objekt-Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der zu bewertenden Wohnung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	14
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum .....	19
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
6.1	Grundstücksdaten .....	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
6.3	Bodenwertermittlung .....	27
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	31
6.4	Ertragswertermittlung .....	32
6.4.1	Ertragswertberechnung .....	37
6.5	Vergleichswertermittlung .....	42
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts .....	44
6.5.2	Vergleichswert .....	45
6.6	Verkehrswert .....	47
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>48</b>

## Anlagen

1) Fotobeschreibung (19 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (18 Seiten)

10) Teilungserklärung (46 Seiten)

11) Unterlagen Archivakte (22 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	4-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentum –
zu bewertendes Teileigentum:	Wohnung DG vorne, Nr. 10 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	936,879/10.000
Räume des Wohnungseigentums:	Eingangsdiele, Verteilerdiele, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer Küche, 1 Kellerraum
Ortstermin:	19.01.2022 um 9.00 Uhr
Wohnfläche: Wohnung DG	95,57 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.:	1907
theoretisches Baujahr:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Baualter:	48 Jahre
Jahresrohertrag:	6.319,08 €
Bodenwert anteilig:	8.680,00 €
Ertragswert:	87.100,00 €
Vergleichswert:	85.400,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 87.100,00 €</b>
Bauschäden / Unterhaltung - Gemeinschaftseigentum:	7.963,47 €
Modernisierung - Wohnungseigentum:	17.000,00 €
- Gemeinschaftseigentum:	3.466,45 €

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	90,77 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-297,48 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>911,37 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohhertrag:</b>	<b>13,78</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>18,72</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Buscheyst. 38, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 16293, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hagen, Flur 29, Flurstück 304 (515 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen

Auftrag vom 16.12.2022 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.01.2023 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag: 19.01.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 19.01.2023

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Mieter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.10.2022

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 03.01.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 09.01.2023
- Auskunft über Baulasten vom 10.01.2023
- Auskunft über Altlasten vom 06.01.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 04.01.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 12.01.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 04.01.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

**Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

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

## **2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschossen, aufgeteilt in Wohnungseigentume.

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Dachgeschoss vorne und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. Dem Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

### **Grundrissbeschreibung Wohnung Dachgeschoss, vorne**

Von der Eingangstüre gelangt man geradeaus in einen Wohnraum von dem gefangen aus zugänglich ein Schlafzimmer, rechts gelangt man in einen weiteren Verteilerflur aus dem rechts zugänglich ein Badezimmer, geradeaus rechts die Küche, geradeaus links ein Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wurde in der Berechnung zur Teilungserklärung mit 95,57 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen stichprobenartig überprüft und in der Bewertung zugrunde gelegt.

### **WEG-Verwaltung:**

Nach Angaben der WEG-Verwaltung wurde in einer Eigentümerversammlung beschlossen, das Dach zu sanieren. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

Ein Wirtschaftsplan wurde durch die WEG Verwaltung nicht vorgelegt, sodass keine Angaben zum Hausgeld sowie Rücklagen gemacht werden können.

### 3 Ortsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Demographischer Wandel Alle Indikatoren

Indikatoren	Hagen 2015	Hagen 2016	Hagen 2017	Hagen 2030
Bevölkerung (Anzahl)	189.044	188.266	187.730	166.120
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,9	0,5	0,2	k.A.
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-10,8	-10,8	-10,8	-10,8
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,5	9,0	9,5	7,8
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	13,1	13,2	13,2	13,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-4,6	-4,2	-3,7	-5,4
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	46,1	51,5	52,1	34,1
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	39,9	45,1	46,3	34,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,3	6,5	5,8	-0,5
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	12,8	13,4	12,8	1,8
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	8,3	9,7	10,6	7,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,3	-0,2	-1,0	-1,3
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-3,9	-3,7	-3,6	-5,1
Durchschnittsalter (Jahre)	44,7	44,7	44,7	46,7
Medianalter (Jahre)	46,5	46,6	46,7	48,0
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,1	32,6	33,0	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,0	38,2	38,5	49,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,6	16,9	17,1	15,5
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,4	16,4	16,5	15,9
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,6	15,4	19,4
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,5	6,8	7,0	7,7

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH

<sup>1</sup> Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2015-2017+tabelle>

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 195.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Bochum, Wuppertal  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Autobahnzufahrt:</u> ca. 3,6 km nordöstlich ABK Hagen auf die A46 / A45, ca. 4,8 km nordwestlich AS Hagen West auf die A1  <u>Bahnhof:</u> Hbf. ca. 1 km nördlich entfernt S-Bahn Haltestelle Wehringhausen ca. 1 km entfernt  <u>Flughafen:</u> Dortmund-Wickede ca. 34 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 79 km südwestlich gelegen, Düsseldorf ca. 70 km westlich gelegen

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 40,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 515 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße;  
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße nicht ausreichend  
vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-  
sorgung; Telefonanschluss  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-  
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-  
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-  
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-  
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.01.2023 liegt  
derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflä-  
chenkataster der Stadt Hagen vor.

**Bergschäden:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.01.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des genannten Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (Auskunft siehe Anlage)

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

### **Privatrechtliche Situation**

**grundbuchlich gesicherte Belastungen:** Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.10.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 16293 folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Zwangsverwaltung.

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

**Bodenordnungsverfahren:** Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 09.01.2023 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

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

---

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

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 10.01.2023 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 09.01.2023 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Das Grundstück liegt im Fördergebiet der "Sozialen Stadt Wehringhausen" (§171e BauGB) aber nicht innerhalb der geplanten Maßnahmenbereiche.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 09.01.2023)

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: Buscheystraße

“Die öffentliche Straße ist endgültig hergestellt (im Bereich zwischen Grünstraße und Moltkestraße), so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **nicht zu zahlen** sind.

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

(Auskunft vom 04.01.2023)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 04.01.2023 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 4-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut; mit rückseitigem Anbau
Baujahr:	1907 (geschätzt nach Bauakte)
Modernisierung:	Aufgrund des Baujahres des Gebäudes wurden im Laufe der Jahrzehnte Modernisierungen am Gebäude durchgeführt (Heizung, Fenster, Bäder etc.), jedoch liegen diese Modernisierungen tlw. viele Jahre zurück, sodass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes weitere Modernisierungen durchzuführen sind.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Stuckelemente EG Sichtmauerwerk

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke ist nicht ausreichend gedämmt.

Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

**Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**

Dichtheitsprüfung der privaten  
Grundstücksentwässerung nach  
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

## **Nutzungseinheiten**

### Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen

### Souterraingeschoss:

eine Wohnung

### Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

### 1 – 3 Obergeschoss:

zwei Wohnungen

### Dachgeschoss:

zwei Wohnungen

### Spitzboden:

Trockenboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton (KG)
Treppen:	vernachlässigt;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitten

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Mansardwalm- und Mansardgiebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	ältere Etagenheizung mit Brennstoff (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	Gaskombitherme

### **Raumausstattungen**

Hauseingang:	erreichbar über 4-zeilige Differenztreppe mit Edelstahlhandlauf
--------------	---

### **Hausflur / Treppenhaus**

Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Drahtsichtglas
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Kratzputz gestrichen
Treppenkonstruktion:	Holztreppe mit Kunststoff überlegt, Holzhandlauf Am Treppenaufgang der Holztreppe seitliche Rissbildungen erkennbar
Fenster:	einfachverglaste Holzfenster
Elektronterverteilung:	auf den Treppenpodesten aufgehängt
Zugang zum Hofbereich:	über 5-zeilige Abgangstreppe, plattiert, Metallgeländer

### **Keller**

Kellerinnentreppe:	Holztreppe mit Holzhandlauf im weiteren Bereich Betontreppe
Fußbodenkonstruktion:	Estrich (tlw. gerissen)
Wandoberflächen:	tlw. geputzt und gestrichen, tlw. nur gestrichen
Deckenkonstruktion:	Trägerkappendecke
Installationsleitungen: Versorgungsanschlüsse:	auf Putz verlegte Leitungen Strom, Wasser, Gas

### **Abstellkeller zur Whg.**

Fußbodenoberbelag:	Stromanschluss vorhanden Kunststoff
Wandoberflächen:	Ziegelmauerwerk, tlw. überputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Trägerkappendecke

Die Gegenstände im Keller sind nicht Eigentum des Mieters  
sondern bei der Wohnungsübernahme verblieben

tlw. leichte Feuchtigkeitseinwirkungen im Wandbereich –  
mit Putzabplatzungen – erkennbar

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Außentreppen, Dachaufbauten
Bauschäden und Baumängel:	baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG, am Treppenaufgang der Holztreppe seitliche Rissbildungen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, einfachverglaste Fenster im Treppenhaus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### **Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

## 5.2 Sondereigentum an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 95,57 m<sup>2</sup>.  
Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Zeichnungen aus der Teilungserklärung auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:  
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Keller;

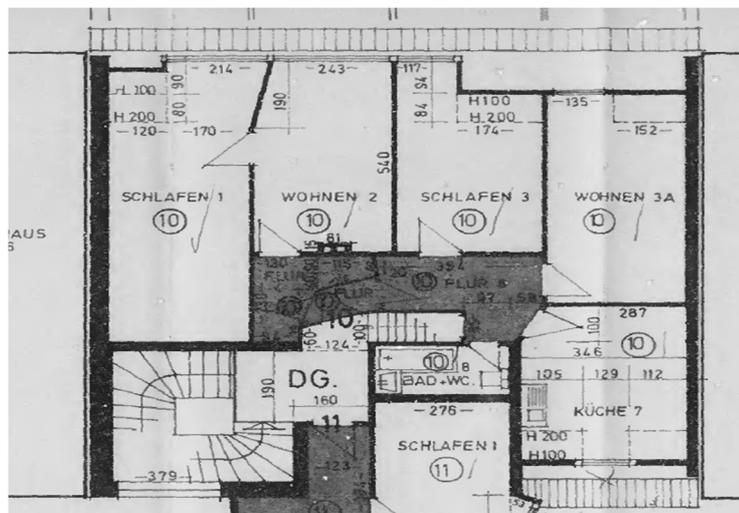
Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer 28,24 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen (wurde aus zwei Zimmern zusammen gelegt)
- Schlafzimmer 16,01 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer 21,58 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Küche 13,60 m<sup>2</sup> rückseitig gelegen
- Flur 12,44 m<sup>2</sup> innenliegend
- Bad 3,70 m<sup>2</sup> innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig;  
ein gefangener Raum

Skizze:



## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Elektronunterverteilung für die Wohnung vor der Wohnungstür im Treppenhaus aufgehängt

Grundriss: Eingangsdiele aus der geradeaus ein Wohnzimmer mit gefangen zugänglichem Schlafzimmer, rechts rum gesehen ein weiterer Flur aus dem rechts zugänglich das Badezimmer, halb rechts die Küche, geradeaus ein Schlafzimmer, unter der Treppe zum Spitzboden ein Abstellraum

**Abstellraum:** unter dem Abraum der Treppe zum Spitzboden

### **Eingangsdiele**

Fußboden: Parkett (verschlissen)

Wandoberflächen: mit Riemchen bekleidet, tlw. verputzt und gestrichen

Verteilerflur rechts  
Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

Türen: Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten (ältere Bauart)

**Badezimmer** (keine Steckdose vorhanden)

Fußboden: großformatige Fliesen

Wandoberflächen: geschosshoch gefliest

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen: Badewanne mit Duschstange und Duschvorhang, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, WC mit hängendem Spülkasten  
Warmwasserversorgung über die Zentralheizung

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

## **Küche**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen: Installationswand:	geputzt und gestrichen Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	älteres Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	Marmorimitat
	im Wand und Deckenbereich der Dachgaube Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar, tlw. ist das Holz zersplittert
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Gaskombitherme:	in der Küche aufgehängt älteren Baujahrs

## **Kinderzimmer**

Fußboden:	Laminat der Boden ist nicht richtig ausgeglichen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	ältere Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1983)
Fensterbänke:	Marmorimitat
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

## **Wohnzimmer**

Fußboden:	Laminat in einem Bereich – zum Kaminanschluss hin – wurden Riemchen verlegt
Wandoberflächen: Dachschrägen:	geputzt und gestrichen tlw. mit Holz verkleidet
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	ältere Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1983)
Fensterbänke:	Marmorimitat
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Schlafraum**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	ältere Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1983)
Fensterbänke:	Marmorimitat
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden in der Küche im Bereich der Dachgaube
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

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

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.  
Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Heizung, Elektroinstallation, Innenausbau.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 936,879/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Buscheyst. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2023 ermittelt:**

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hagen	16293	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Hagen	29	304		515 m <sup>2</sup>

#### anteilige Grundstücksgröße für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 10

$$515,00 \text{ m}^2 \times 936,879 / 10.000 = \underline{\underline{48,25 \text{ m}^2}}$$

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## Zu den herangezogenen Verfahren

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

## **Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

### **Anwendbare Verfahren**

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

### **Vergleichswertverfahren**

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

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

### **Ertragswertverfahren**

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

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

### 6.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58089
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Wehringhausen
Bodenrichtwertnummer	900010
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>155 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-V
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,9
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Lagebeurteilung	18

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **155,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3 - 5

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,42
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	515,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.01.2023	× 1,00	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
GFZ	1,9	2,42	× 1,16	<b>E2</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		515,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	3 - 5	4	× 1,00	<b>E3</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	179,80 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>179,80 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>179,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	515,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	92.597,00 € <b>rd. 92.597,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.01.2023 insgesamt

**92.597,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.
- E2** Die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück ist mit 1,9 als gebietstypisch angegeben und wird nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

### Berechnung der Bruttogeschößfläche

<u>Berechnung der BGF:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	1,000 m	262,000 m	262,00 m <sup>2</sup>	<b>EG</b>	<b>262,00m<sup>2</sup></b>
1.OG	1,000 m	262,000 m	262,00 m <sup>2</sup>	<b>1.OG</b>	<b>262,00m<sup>2</sup></b>
2.OG	1,000 m	262,000 m	262,00 m <sup>2</sup>	<b>2.OG</b>	<b>262,00m<sup>2</sup></b>
3.OG	1,000 m	262,000 m	262,00 m <sup>2</sup>	<b>3.OG</b>	<b>262,00m<sup>2</sup></b>
DG	1,000 m	262,000 m	262,00 m <sup>2</sup>	<b>DG</b>	<b>262,00m<sup>2</sup></b>

**BGF ges. = 1.310,00 m<sup>2</sup>**

### Berechnung der wGFZ:

**Grundstücksgröße:** 515,00 m<sup>2</sup>

#### wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m <sup>2</sup>	*	30%	=	0,00 m <sup>2</sup>
DG	262,00 m <sup>2</sup>	*	75%	=	196,50 m <sup>2</sup>
Anteil KG + DG					196,50 m <sup>2</sup>
übrige Geschosse					1.048,00 m <sup>2</sup>
					<u>1.244,50 m<sup>2</sup></u>

$$1.244,50 \text{ m}^2 / 515,00 \text{ m}^2 = 2,417$$

**wGFZ = rd. 2,42**

Die Umrechnung von der wGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Tabelle der Bodenrichtwertinformation für den Stadtbereich Hagen.

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

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

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	2,42	1,60
<b>Vergleichsobjekt</b>	1,90	1,38

The screenshot shows a software window titled "GFZ-Umrechnung". At the top, there are radio buttons for different methods: Sprengnetter, WertR, VW-RL, linear, and **individuell** (selected). Below this is a section for "Wertbeeinflussung (relativ)". A table-like structure shows the input values: "Bewertungsobjekt" with GFZ 2,4200 and Koeffizient 1,60; "Vergleichsobjekt" with GFZ 1,9000 and Koeffizient 1,38. To the right, the calculation "Anpassungsfaktor = 1,16" is displayed in a blue box. Below that, "Zu-/Abschlag" is shown as 16%. At the bottom, there is a checkbox for "Ausgabe im Gutachtentext" which is checked, and three buttons: "OK", "Abbrechen", and "Hilfe".

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,16**

- E3** Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

### 6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 936,879/10.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	92.597,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 936,879/10.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 8.675,22 € <b><u>rd. 8.680,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2023 **8.680,00 €**.

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 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. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

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

## **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

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

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

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

### **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 (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

## Ermittlung der Miete nach Mietspiegel 2021 der Stadt Hagen

### Einordnung:

#### Tabelle 1) Gebäude bis 1948

#### Anlage 2) Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnung

Bad /Gäste WC	
Einrichtungen:	14 Pkt.
Wand- und Bodenfliesen	10 Pkt.
Heizung	28 Pkt.
Warmwasser	6 Pkt.
Elektroanschlüsse	7 Pkt.
Wohnsinnentüren	5 Pkt.
Fußböden	12 Pkt.
Fenster	12 Pkt.
Fassade	10 Pkt.
Treppenhaus	<u>9 Pkt.</u>
<b>gesamt:</b>	<b>113 Pkt.</b>

#### Einordnung Wohnung Nr. 10)

Baualtersklasse bis 1948, 113 Ausstattungspunkte = gut

**angegebene Mietspanne: 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. i.M. 5,40 €/m<sup>2</sup>**

Wohnlage (18 Punkte)	0 Pkt.
Wohnfläche (95,57 m <sup>2</sup> )	0 Pkt.
kein Balkon	- 5 Pkt.
Sanitärräume	+ 4 Pkt.
Wärmedämmung Dach	+ <u>3 Pkt.</u>
gesamt:	1,02 Pkt.
<b>Anpassungsfaktor, somit</b>	<b>1,02</b>

#### Berechnung der angemessenen Miete

Ausgangswert	5,40 €/m <sup>2</sup> (Mittelwert)
Anpassungsfaktor	<u>x 1,02</u>
<b>angemessene Miete</b>	<b><u><u>5,51 €/m<sup>2</sup></u></u></b>

### 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	10	Wohnung	95,57		-	550,00	6.600,00
Summe			95,57	-		550,00	6.600,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	10	Wohnung	95,57		5,51	526,59	6.319,08
Summe			95,57	-		526,59	6.319,08

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 280,92 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.319,08 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.665,33 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.653,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von <b>8.680,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>164,92 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.488,83 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>1,90 %</b> Liegenschaftszinssatz <sup>3</sup> und n = <b>32</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>23,813</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 106.892,51 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 8.680,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 115.572,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 28.429,92 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 87.142,58 €</b>
	<b>rd. 87.100,00 €</b>

<sup>3</sup> Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2022, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,8 % +/- 1,3 (durchschnittliche Größe 75m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,40 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,9% +/- 1,2 (durchschnittliche Größe 66 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,25 €, RND 32 Jahre). Aufgrund der Vermietung der Wohnung wird ein Liegenschaftszins mit 1,9 % angesetzt.

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

**Verwaltungskosten**

je Wohnungseigentum **373,00 €/Jahr**

**Instandhaltungskosten**

je m<sup>2</sup> Wohnfläche **12,20 €/m<sup>2</sup>**

**Mietausfall** Wohnen

**2,0 %**

• **für die Mieteinheit Wohnung :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.165,95
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	126,38
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.665,33</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden, ME anteilig</b>	<b>-702,66 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im KG, Überarbeitung Rissbildungen im Treppenhaus / Treppenwange, geschätzt -7.500,00 €</li> </ul>	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-7.260,81 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau Gemeinschaftseigentum, geschätzt -12.500,00 €</li> <li>• Dachsanierung -65.000,00 €</li> </ul>	
<b>Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-3.466,45 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmedämmung Dach -25.000,00 €</li> <li>• Erneuerung der Fenster der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 -12.000,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-11.429,92 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Modernisierungsbesonderheiten</b>	<b>-17.000,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch der Sanitäröbekte im Badezimmer -3.000,00 €</li> <li>• tlw. Innenausbau, z.B. Decken, Wände, Türen und Fußböden zu modernisieren -7.500,00 €</li> <li>• Austausch der Gaskombitherme -3.000,00 €</li> <li>• Erneuerung der Elektroinstallation -3.500,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-17.000,00 €</b>

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

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnung der Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Berechnung und Bauzeichnung stichprobenartig überprüft und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

### **Rohertrag**

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Hagen 2021, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2022, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,8 % +/- 1,3 (durchschnittliche Größe 75m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,40 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,9% +/- 1,2 (durchschnittliche Größe 66 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,25 €, RND 32 Jahre). Aufgrund der Vermietung der Wohnung wird ein Liegenschaftszins mit 1,9 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1907 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
<b>Summe</b>		<b>0,0</b>	<b>8,0</b>	

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

- B01** Nach Angaben der WEG Verwaltung wurde beschlossen, dass Dach zu modernisieren (Wärmedämmung) 2 Pt.
- B02** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit ist es erforderlich die Fenster in der Wohnung zu modernisieren 2 Pt
- B03** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit ist für die Wohnung die Elektroinstallation zu modernisieren 1Pt.
- B04** Es wird für eine nachhaltige Nutzung unterstellt, dass die Gaskombitherme zu modernisieren ist. 1 Pt.
- B06** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit sind die Sanitärobjekte zu modernisieren 1 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit ist der Innenausbau tlw. zu modernisieren. 1Pt.

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1907 = 116 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 48 Jahren =) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

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.

## 6.5 Vergleichswertermittlung

### **Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

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

### **Mehrere Vergleiche**

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

### **Erfahrungswert**

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

### **Zu-/Abschläge**

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

### **Marktanpassung**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

### 6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

#### Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Hagen
Ortsteil	Wehringhausen
Name	Lange Straße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100121
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1340 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1910
Wohnfläche	80-99 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstufe	mittel
Dachgeschoss	nicht ausgebaut nicht nutzbar
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Ausbau behindertengerecht	nein
Denkmalschutz	Nein
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	72 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Eigenschaft	IRW	Bewertungs- objekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1.340,00 €</b>		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100121		
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	1	DG über 2 Ge- schosse	0%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Moderni- sierungsgrad	7 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6 %
Wohnfläche	80-99 m <sup>2</sup>	95,57 m <sup>2</sup>	0 %
Baujahr	1910	1907	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-7 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	11	0 %
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wfl.</b>			<b>1.190,76 €</b>

## 6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.190,76 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 95,57 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 113.800,93 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 113.800,93€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 28.429,92 €
<b>Vergleichswert</b>	= 85.371,01 € rd. <b>85.400,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2023 mit rd. **85.400,00 €** er-mittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden, ME anteilig</b>	<b>-702,66 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im KG, Überarbeitung Rissbildungen im Treppenhaus / Treppenwange, geschätzt -7.500,00 €</li> </ul>	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-7.260,81 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau Gemeinschaftseigentum, geschätzt -12.500,00 €</li> <li>• Dachsanierung -65.000,00 €</li> </ul>	
<b>Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-3.466,45 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmedämmung Dach -25.000,00 €</li> <li>• Erneuerung der Fenster der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 -12.000,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-11.429,92 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Modernisierungsbesonderheiten</b>	<b>-17.000,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch der Sanitärobjekte im Badezimmer -3.000,00 €</li> <li>• tlw. Innenausbau, z.B. Decken, Wände, Türen und Fußböden zu modernisieren -7.500,00 €</li> <li>• Austausch der Gaskombitherme -3.000,00 €</li> <li>• Erneuerung der Elektroinstallation -3.500,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-17.000,00 €</b>

## 6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.100,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **85.400,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 936,879/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Buscheyst. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorne nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet**

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Hagen	16293	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Hagen	29	304

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2023 mit rd.

**87.100,00 €**

**in Worten: siebenundachtzigtausendeinhundert Euro geschätzt.**

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

Dortmund, den 27 Januar 2022

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2022
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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