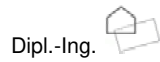


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

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 + Bückner GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bückner 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
www.sabuero.de

Datum 27.03.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 23/09.12/085a
Geschäfts – Nr.: 31 K 029/23
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 58119 Hagen, Lindenbergstr. 19a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.02.2024 ermittelt mit rd.

370.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 83 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Zweifamilienhaus	15
5.2	Garage	23
6	Ermittlung des Verkehrswerts	24
6.1	Grundstücksdaten.....	24
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
6.3	Bodenwertermittlung	28
6.4	Sachwertermittlung	34
6.4.1	Sachwertberechnung	38
6.5	Vergleichswertermittlung.....	48
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	49
6.5.2	Vergleichswert	50
6.6	Verkehrswert.....	52
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	53

Anlagen

- 1)** Berechnung BGF / Wfl. (4 Seite)
- 2)** Fotobeschreibung (17 Seiten)

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

- 3)** Lageplan (1 Seite)
- 4)** planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 5)** Auskunft über Baulasten (1 Seiten)
- 6)** Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7)** Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8)** Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9)** Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10)** Grundbuchauszug (12 Seiten)
- 11)** Unterlagen Archivakte (38 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
dritter Ortstermin:	13.02.2024 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche:	160,58 m²	
Baujahr ca.:	ZFH	1948
theoretisches Baujahr		1986
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		42 Jahre
Baualter:		38 Jahre
Bodenwert:		90.864,00 €
Sachwert:		403.757,94 €
marktangepasster Sachwert:		370.000,00 €
Vergleichswert:		374.000,00 €
Verkehrswert:		rd. 370.000,00 €
- Modernisierungen inkl. U-Stau (tlw. Risiko OG/DG):		77.600,00 €
- Bauschäden		2.500,00 €
- Zeitwert Garage (Pauschalansatz)		6.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	565,85 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-461,45 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	2.304,15 €/m² WF

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage

Objektadresse: Lindenbergstr. 19a, 58119 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hohenlimburg, Blatt 1979, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Hohenlimburg, Flur 15, Flurstück 85 (404 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 25.01.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 13.02.2024 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: 13.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

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

Tage der Ortsbesichtigungen: 13.02.2024 um 9.00 Uhr

Am Besichtigungstermin wurde dem Unterzeichner tlw. eine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht (Keller und Erdgeschoss).

Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie der Dachraum waren bei der dritten örtlichen Besichtigung nicht möglich.

Teilnehmer am dritter Ortstermin: ein Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.04.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 12.09.2023
- planungsrechtliche Auskunft vom 18.09.2023
- Auskunft über Baulasten vom 25.09.2023
- Auskunft über Altlasten vom 13.09.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 15.09.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 26.09.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 12.09.2023
- Unterlagen Altaktenarchiv

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch Schreiben vom 25.01.2024 bittet das Gericht dem Unterzeichner, einen neuen Ortstermin anzuberaumen um eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchzuführen und das am 21.11.2023 erstellte Gutachten – aufgrund der Innenbesichtigung – zu ändern.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung (Obergeschoss, Dachgeschoss und Dachraum) bestehen weiterhin Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

Aus den oben genannten Gründen wird bezüglich der nicht besichtigten Geschosse im Gutachten ein Risikoabschlag in Form von Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

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

Die Altarchivakte der Stadt Hagen enthielt keine Grundrisszeichnungen des ursprünglich errichteten Gebäudes. Die vorliegenden Zeichnungen stammen aus einem nachträglichen Umbau des Dachgeschosses (2 Dachgauben). Eine Grundrisszeichnung des Kellergeschosses ist nicht vorhanden.

Grundrissbeschreibung - nach Zeichnungen -

Erdgeschoss

Hauseingangsflur von dem links zugänglich das Treppenhaus ins Obergeschoss und geradeaus der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss.

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in ein Verteilerdiele aus dem links zugänglich ein Badezimmer, geradeaus links ein Schlafzimmer, rechts ein weiterer Flurbereich aus dem links zugänglich ein Wohnzimmer, geradeaus eine Küche mit gefangen zugänglichem Abstellraum.

Anhand dieser Grundrisszeichnung ergibt sich für die Wohnung im Erdgeschoss eine Wohnfläche von 57,53 m².

Obergeschoss

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in ein Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Badezimmer, geradeaus ein Schlafzimmer, rechts ein weiterer Flurbereich aus dem links zugänglich ein Kinderzimmer, geradeaus eine Küche mit gefangen zugänglicher Speisekammer und rechts ein Abstellraum.

Anhand dieser Grundrisszeichnung ergibt sich für die Wohnung im Obergeschoss eine Wohnfläche von 57,53 m².

Dachgeschoss

Von der Aufgangstreppe gelangt man in einen Eingangsflur aus dem links zugänglich ein Verteilerflur, aus dem links zugänglich ein Badezimmer, geradeaus links ein Schlafzimmer geradeaus rechts ein Wohnzimmer, rechts eine Küche und zweimal rechts ein Abstellraum.

Bezogen auf die vorliegende Grundrisszeichnung ergibt sich für das Dachgeschoss eine Wohnfläche von 45,52 m².

Nach sachverständiger Auffassung ist das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus / Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung einzuordnen.

Hinweis öffentliche Förderung

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen – Abt. Wohnen – besteht für das selbstgenutzte Wohnungseigentum eine Zweckbindung, das Eigenheim – solange die Fördermittel valutieren – zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Bei Zwangsversteigerung gilt bei selbstgenutztem Wohneigentum die Zweckstimmung bis zum Zuschlag, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

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 Hagen¹

demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.814	188.686	188.687	188.713
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,8	0,7	0,7	0,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,5	1,1	-0,2	0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,9	10,2	10,3	10,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,6	13,9	14,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen	k.A.	1,2	1,3	1,4
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,2	-1,8	-1,8	-1,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-4,2	-4,3	-4,8

Stand: 10.05.2023

Wegweiser
Kommune

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2018-2021+tabelle>

demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,5	44,4	44,3	44,2
Medianalter (Jahre)	46,3	46,1	45,7	45,3
Anteil der Bevölkerung unter 15 Jahren	13,2	13,1	13,0	12,9
Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren	65,1	64,9	64,7	64,5
Anteil der Bevölkerung über 64 Jahren	21,7	22,0	22,3	22,6
Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Bereich	61,9	61,8	61,7	61,6
Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Bereich mit Migrationshintergrund	18,5	18,6	18,7	18,8
Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Bereich mit Migrationshintergrund im Ausland geborene	7,2	7,3	7,4	7,5
Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Bereich mit Migrationshintergrund in Deutschland geborene	11,3	11,3	11,3	11,3

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, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu
den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2021, 2030

Stand: 10.05.2023

Wegweiser
Kommune 

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen ca. 196.536 Einwohner Stand Dezember 2022

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 1,6 km nordöstlich AS Hagen Hohenlimburg auf die A46, von dort aus in westlicher das Kreuz Hagen erreichbar mit Anschluss an die A45

Bahnhof:

Hbf. ca. 11,1 km westlich entfernt

Bahnhof Hohenlimburg ca. 1,6 km südlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 33 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 100 km südöstlich gelegen,
Düsseldorf ca. 84 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 bis 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,3 km entfernt;
gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte 1- bis 2-geschossige Bauweise EFH / ZFH

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig; von der Straße abfallend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14,5 m Lindenbergstraße

mittlere Tiefe:

ca. 24 m Gertrud Bäumer Weg

Grundstücksgröße:

insgesamt 404 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden;
Fahrbahnbeleuchtung einseitig;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Garagen (Bauwichgarage)
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.09.2023 liegt
derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflä-
chenkataster der Stadt Hagen vor. Informationen oder
Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen
hier ebenfalls nicht vor.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.09.2023 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 20.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hohenlimburg, **Blatt 1979** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 18.09.2023 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.

² 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:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.09.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 18.09.2023 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 Bereich des Fluchtlinienplanes Nr. E7.
sh. planungsrechtliche Auskunft vom 18.09.2023

Erhaltungssatzung:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungs-, Gestaltungs-, Entwicklungssatzung.
sh. planungsrechtliche Auskunft vom 18.09.2023

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Verfügungs- und Veränderungssperre.
sh. planungsrechtliche Auskunft vom 18.09.2023

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:

Das genannte Grundstück liegt an folgenden öffentlichen Straßen:

- a) Lindenbergstraße
- b) Gertrud-Bäumer-Weg

“Die Straßen sind endgültig hergestellt, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **gezahlt** worden sind.

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

(sh. Auskunft vom 15.09.2023)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 12.09.2023 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Verkehr, Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **mit Bescheid Nr. 2020-5002/14 vom 09.12.2014** mit Landesmitteln gefördert wurde.

Es besteht damit eine Zweckbindung, das Eigenheim – solange Fördermittel valutieren – zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Bei Zwangsversteigerung gilt bei selbstgenutzten Wohneigentum die Zweckbestimmung bis zum Zuschlag, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit vorliegendem Stellplatz. Das Objekt ist eigengenutzt und nach Angabe tlw. vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1948 (gemäß Bauakte, Gebrauchsabnahmeschein vom 16.03.1948)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde teilweise modernisiert. Von au-ßen ist erkennbar, dass die Fenster tlw. erneuert wur-den und das Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Ebenfalls wurde die Fassade modernisiert Wärmedämmverbundsystem (WDVS) im KG wurde nach Angabe vor drei Jahren die Heizung modernisiert. Zu weiteren Modernisierungen der Woh-nungen im 1.OG und DG kann keine Aussage getrof-fen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt eine energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nach Angaben gedämmt, die Heizung wurde vor ca. 3 Jahren erneuert.

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

örtliche Aufnahmen 2. Besichtigungstermin

Straßenausbau:

1- bis 2-spurig befahrbare Straße mit beidseitigen Gehsteigen, Fahrbahnbeleuchtung einseitig eingerichtet, Parkmöglichkeiten in der Straße gegeben

Umgebungsbebauung:

1- bis 2-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser

Gebäudelage:

Eckbebauung Lindenbergstraße / Gertrud-Bäumer-Weg

Gebäude:

2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, Vorgartenbegrünungen durch Büsche und Bepflanzungen

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem, geputzt und gestrichen

Fenster:

soweit von außen erkennbar
größtenteils Kunststofffenster mit Isoglas
in den Dachgauben ggf. ältere Aluminiumfenster

Dacheindeckung:	Pfannen
Dachgauben:	eine großflächige Schleppdachgaube eine kleinere Schleppdachgaube (Aluminiumfester, ggf. noch Einfachglas (Verbundglas))
Rinnen und Fallrohre:	Zink
Garage:	rechts neben dem Gebäude gelegen Mauerwerksmassivbauweise, Stahlschwingtor
Vorgarten:	eingefriedet durch kleine Mauer, Hecken und Bepflanzun- gen
Eingangsbereich:	Eingangsüberdachung vorhanden Eingangstor schmiedeeisern
Zuwegung zum Hauseingang:	gepflastert
Hauseingangstür:	erreichbar über 4-zeilige Differenzterasse, Metalltür mit Sichtelement (tlw. defekt, Sprünge im Glas erkennbar)
Briefkastenanlage:	außen aufgehängt
rückseitiger Garten:	eingefriedet durch Holzzaun, dieser ist größtenteils defekt, Rasenflächen, gemauerte Terrasse sowie kleines Garten- haus mit Satteldach
Terrassenbalkon:	rückseitig vorhanden, überdacht mit Metallkonstruktion, eingedeckt mit Glas oder Kunststoff

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

gemäß vorliegenden Grundrisszeichnungen – entnommen der Altarchivakte –

Kellergeschoss:

vorhanden

In der Bauakte liegt jedoch keine Grundrisszeichnung für das Kellergeschoss vor.

Erdgeschoss:

Wohnung

Obergeschoss:

Wohnung

Dachgeschoss:

ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Splittzementbeton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk und Hohlblocksteine
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Betonstein
Geschossdecken: über KG EG u. OG	Splittzementbeton zwischen Doppel-T-Träger Hüttenbimszementdiele mit Auffüllung zwischen Doppel-T-Trägern
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann durch den Unterzeichner keine Angabe zu den technischen Gebäudeausstattungsmerkmalen gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

Raumausstattungen und Ausbauzustand – Besichtigung 3. Ortstermin

Keller

Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf

Fußbodenkonstruktion: Betonestrich, gestrichen

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Installationsleitungen: auf Putz verlegte Leitungen
Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Gas, Telefon

Waschküche

Gasheizung: aufgehängt (nach Angabe ca. 3 Jahre alt)

Fußboden: Estrich, Bodeneinlauf vorhanden

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecke mit Styropor verkleidet (gedämmt)

Kellerfenster: einfachverglaste Metallfenster mit Vergitterung

Einrichtungen: Standplatz für Waschmaschinen und Wäschetrockner eingerichtet

Abstellkeller:

Fußboden: Estrich

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: mit Styropor verkleidet

Kellerflur

Fußboden: plattiert

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Ausgangstür in den
rückseitigen Garten: Kunststofftür mit Sichtelement

Treppenhaus

Treppenkonstruktion: Holztreppe mit Holzhandlauf, Stufen mit Teppich überlegt

Wohnung Erdgeschoss

Grundriss:

Eingangsflur aus dem links ein Badezimmer, halb links ein Schlafzimmer, halb rechts gesehen das Wohnzimmer, scharf rechts gesehen die Küche aus der gefangen zugänglich ein Abstellraum

Verteilerflur

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht:

geputzt und gestrichen

Elektrounterverteilung:

aufgehängt

Badezimmer

Fußboden:

Fliesen (tlw. gerissen)

Wandoberflächen:

ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht:

geputzt und gestrichen, Einbauleuchten

sanitäre Einrichtungen:

Badewanne, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Heizkörper:

Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe elektr. Rollläden

Wohnzimmer

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht:

geputzt und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe elektr. Rollläden

Heizkörper:

fehlt

Küche

Fußboden:	Fliesen (tlw. gesprungen)
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe elektr. Rollläden vorhanden
Fensterbänke:	Kunststein
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

Abstellraum

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kathedralglas
Fensterbank:	Kunststein

Schlafzimmer

Fußboden:	Kunststoff
Wandoberflächen:	Raufaser
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden
Fensterbank:	Marmorimitat
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

Wohnung Obergeschoss:

nach Angaben vermietet

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Nach Angaben wird jedoch **noch keine Miete** gezahlt.

Dachgeschoss:

konnte nicht besichtigt werden

Dachraum nach Angabe:

Zwischensparrendämmung vorhanden nach Angabe
konnte nicht besichtigt werden

Die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie der Dachraum konnten durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.

In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Form von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen in Ansatz gebracht.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachaufbauten, Kamin über Dach

Bauschäden und Baumängel:

baujahrbedingten Feuchtigkeitsschäden im KG gegeben

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnder Schallschutz aufgrund des Baujahrs unterstellt

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand -soweit besichtigt - ist durchschnittlich.

Es wird Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

Als Risiko der nicht besichtigten Wohnungen werden Modernisierungen der Bäder sowie tlw. Erneuerung Fenster und des Innenausbau unterstellt.

5.2 Garage

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage Mauerwerksmassivbauweise; eingeschossig;
Flachdach, Stahlschwingtor

Baujahr: 1957 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Dem äußeren Anschein nach wurde das Dach vor ei-
nigen Jahren überarbeitet

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Außenanlagen

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 58119 Hagen, Lindenbergstr. 19a zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohenlimburg	1979	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenlimburg	15	85	404 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnhauses ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein angrenzender Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

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

6.3 Bodenwertermittlung

Erläuterung zum Bodenrichtwert³

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58119
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Elsey
Bodenrichtwertnummer	2100019
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	500 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	23

Tabelle 1: Richtwertdetails

³ Quelle: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,56
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	404,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E1
GFZ	0,5	0,56	× 1,02	E2
Fläche (m ²)	500,00	404,00	× 1,05	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	25	25	× 1,00	E4
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 224,91 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 224,91 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	224,91 €/m ²
Fläche	×	404,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	90.863,64 € rd. 90.864,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 insgesamt

90.864,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als gut einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

Lagebeurteilung: **23** = gute Wohnlage

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

<u>Berechnung der BGF:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	8,400 m	9,800 m	82,32 m ²	EG	82,32m²
1.OG	8,400 m	9,800 m	82,32 m ²	1.OG	82,32m²
DG	8,400 m	9,800 m	82,32 m ²	DG	82,32m²
BGF ges. =					<u>246,96 m²</u>

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 404,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	*	30%	=	0,00 m ²
DG	82,32 m ²	*	75%	=	61,74 m ²
Anteil KG + DG					61,74 m ²
übrige Geschosse					164,64 m ²
					<u>226,38 m²</u>

$$226,38 \text{ m}^2 / 404,00 \text{ m}^2 = 0,560$$

wGFZ = rd. 0,56

"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 darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen."

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,56	0,84
Vergleichsobjekt	0,50	0,82

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,02$

- E3** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2023.

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors

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

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m ²	1,17
400 m ²	1,10
500 m ²	1,05
600 m ²	1,03
700 m ²	1,00
800 m ²	0,95
900 m ²	0,91
1000 m ²	0,87
1100 m ²	0,82
1200 m ²	0,77
1300 m ²	0,71

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	404,00	1,10
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,05$

- E4** GFZ Baulandtiefe mit 25 m angegeben. Eine Anpassung ist bei einer vorhandenen Baulandtiefe des Bewertungsobjekts von rd. 25 m nicht vorzunehmen.

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit **1,00** in Ansatz gebracht.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

"Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsauf-

nahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) Berechnung sh. Anlage	329,28 m²
Baupreisindex (BPI) 13.02.2024 (2010 = 100)	179,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	911,00 €/m² BGF 1.631,60 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	537.253,25 € 25.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	562.253,25 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 80 Jahre 42 Jahre 47,50 % 267.070,29 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	295.182,96 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	295.182,96 €

Gebäudesachwerte insgesamt	295.182,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 17.710,98 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	= 312.893,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 90.864,00 €
vorläufiger Sachwert	= 403.757,94 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)⁴	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 444.133,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 74.100,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 370.033,73 €
	rd. 370.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Angegeben wird bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 € für Zweifamilienhäuser ein Anpassungsfaktor von 1,05 und für Einfamilienhäuser mit Einlieger bei 400.000,00 € einen Anpassungsfaktor von 1,14. Für das zu bewertende Objekt wird der Sachwertfaktor angesetzt mit **1,10**.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	81,0 %	19,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	81,0	676,35
4	1.005,00	19,0	190,95
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 867,30 gewogener Standard = 3,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		867,30 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Reginalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	910,66 €/m² BGF
	rd.	911,00 €/m² BGF

Gebäude: Zweifamilienhaus

werthaltige Bauteile	Herstellungskosten
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Kamin über Dach	500,00 €
Dachaufbauten	21.500,00 €
Summe	25.000,00 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecken)	
Wegebefestigung, Stellplatz	
Terrasse, Gartenhäuschen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
geschätzt ca. 6 % des Sachwerts der Gebäude	17.710,98 €
Summe	17.710,98 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG -2.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-77.600,00 €
• Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – -77.600,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen ausreichend in den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen erfasst 0,00 €	
Weitere Besonderheiten	6.000,00 €
• Zeitwert der Garage, geschätzt 6.000,00 €	
Summe	-74.100,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 641,00 €/m²
 (bei 5,50 Modernisierungspunkten)

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 102.931,78 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,03

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 106.019,73 €

relative regionalisierte Neubaukosten 3.511,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 563.796,38 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,19

Erstnutzungsfaktor 1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
 GEZ = 444.133,73 € x 0,19 x (1,25 – 1) = 21.096,35 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 166,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

Kostenanteil × 5,5 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 7.330,48 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 106.019,73 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 21.096,35 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 7.330,48 €

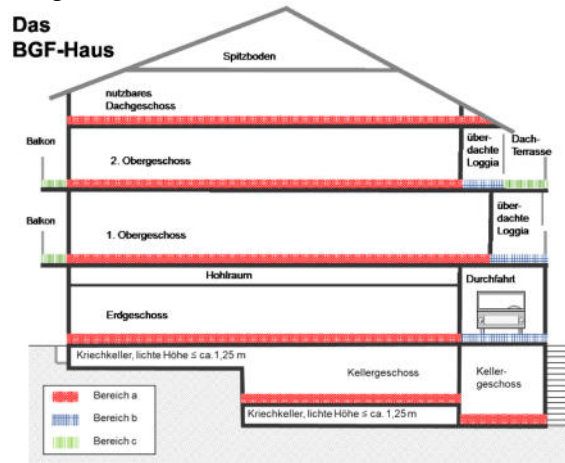
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = -77.592,90 €

rd. -77.600,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist.



- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. (≙ Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. (≙ Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppen etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b(= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen.

Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muß er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

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

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

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

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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: **Zweifamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1948 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte		Be- grün- dung
		Durchge- führte Maßnah- men	Unter- stellte Maßnah- men	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	1,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,5	B07
Summe		6,0	5,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Nach Angabe wurde das DG (Zwischensparrendämmung) gedämmt 1 Pt.

B02 Es wird unterstellt, dass für eine Nachhaltigkeit die Fenster tlw. zu erneuern sind 1 Pt.

B03 Aufgrund der tlw. fehlenden Innenbesichtigung wird als Risiko unterstellt, dass tlw. Leitungssysteme zu erneuern sind 1 Pt.

B04 Nach Angabe wurde die Heizung in den letzten Jahren modernisiert 2 Pt.

B05 Es wurde erkennbar ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht. Angaben, zu welchem Zeitpunkt die Wärmedämmung ausgeführt wurde, liegen dem Unterzeichner nicht vor 2 Pt.

B06 Für eine nachhaltige Nutzbarkeit sind die Bäder zu modernisieren 2 Pt.

B07 Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist 1,5 Pt.

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1948 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} = 4$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} = 38$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 38 \text{ Jahren} = 1986$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem **linearen** Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Angegeben wird bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 € für Zweifamilienhäuser ein Anpassungsfaktor von 1,05 und für Einfamilienhäuser mit Einlieger bei 400.000,00 € einen Anpassungsfaktor von 1,14. Für das zu bewertende Objekt wird der Sachwertfaktor angesetzt mit **1,10**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am 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 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 Vergleichsverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

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

Zu-/Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert⁵

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Name	Hohenlimburg Elsey
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	200239
Immobilienrichtwert	1965 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1963
Wohnfläche	155-169 m²
Ausstattungsklasse	einfach - mittel
Keller	vorhanden
Alter	0 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	500-799 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁵ Quelle: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Immobilienrichtwert Anpassung

Eigenschaft	IRW	Bewertungs- objekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1.965,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	200239		
Ausstattungs-klasse	einfach - mittelt	mittel	10%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	überwiegend moderni- siert	16%
Garage / Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Wohnfläche	151 – 180 m ²	160,00 m ²	0%
Baujahr	1962	1948	0 %
Wohnlage	mittel	gut	16%
Grundstücksgröße	601-800 m ²	404	-4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			2.792,17 €

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.792,17 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 160,58 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 448.366,66 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 74.100,00 €
Vergleichswert	= 374.266,66 € rd. <u>374.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 mit rd. **374.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG -2.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-77.600,00 €
• Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – -77.600,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen ausreichend in den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen erfasst 0,00 €	
Weitere Besonderheiten	6.000,00 €
• Zeitwert der Garage, geschätzt 6.000,00 €	
Summe	-74.100,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 641,00 €/m²
 (bei 5,50 Modernisierungspunkten)

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 102.931,78 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,03

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 106.019,73 €

relative regionalisierte Neubaukosten 3.511,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 563.796,38 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,19

Erstnutzungsfaktor 1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
 GEZ = 444.133,73 € x 0,19 x (1,25 – 1) = 21.096,35 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 166,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 160,58 m²

Kostenanteil × 5,5 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 7.330,48 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 106.019,73 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 21.096,35 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 7.330,48 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = -77.592,90 €

rd. -77.600,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **370.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **374.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 58119 Hagen, Lindenbergstr. 19a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohenlimburg	1979	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hohenlimburg	15	85

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2024 mit rd.

370.000,00 €
in Worten: dreihundertsiebzigtausend 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. März 2024

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
ErbbauRG:	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, Sinzig 2019
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 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 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2021 / 2023
- [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 Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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.