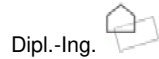


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

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 + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen



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

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Datum 31.07.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/05.28/044
Geschäfts – Nr.: 31 K 030/23
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Hohenlimburg, Blatt 6024 eingetragenen **140,810/1.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten
Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a,

- a) verbunden mit dem Sondereigentum an allen Wohn- und Nebenräumen im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
- b) verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet



Die Verkehrswerte wurde zum Stichtag 11.06.2024 ermittelt für das:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Wohnungseigentums Nr. 3 mit rd. | 131.000,00 € |
| b) Teileigentum (Garage) Nr. 10 mit rd. | 9.800,00 € |

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 108 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 Wohnungs- und Teileigentums.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus	15
5.3	Wohnung Erdgeschoss links, Nr. 3 des Aufteilungsplans	19
5.4	Teileigentum Garage, Nr. 10 des Aufteilungsplans.....	23
6	Ermittlung des Verkehrswerts, Whg. Nr. 3 des Aufteilungsplans	24
6.1	Grundstücksdaten.....	24
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
6.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	26
6.3	Bodenwertermittlung	28
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	33
6.4	Ertragswertermittlung	34
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	40
6.5	Vergleichswertermittlung.....	44
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	46
6.5.2	Vergleichswert	48
6.6	Verkehrswert.....	49
7	Ermittlung des Verkehrswerts, Garage Nr. 10 des Aufteilungsplans	50
7.1	Grundstücksdaten.....	51
7.2	Bodenwertermittlung	52
7.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	57
7.3	Ertragswertermittlung	58
7.3.1	Ertragswertberechnung.....	58
7.4	Verkehrswert.....	61
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	62

Anlagen

1) Fotobeschreibung (10 Seiten)

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

- 2) Lageplan (1 Seite)
- 3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 4) Auskunft über Baulasten (4 Seite)
- 5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 9) Grundbuchauszug (10 Seiten)
- 10) Grundbuchauszug (10 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (17 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (26 Seiten)
- 13) übergebene Unterlagen WEG Verwaltung (18 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungs- u. Teileigentume -	
a) zu bewertende Wohnung:	Erdgeschoss links, Nr. 3 des Aufteilungsplans	
b) zu bewertende Garage:	KG, Nr. 10 des Aufteilungsplans	
Miteigentumsanteil:	a) 140,81/1.000 b) 5,00/1.000	
Räume der Wohnung:	Diele, Bad, Küche, Abstellraum (mögl. Gäste-WC), Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, 1 Kellerraum	
Wohnfläche		
Erdgeschoss links (Ebene 3)	65,20 m ²	
Baujahr ca.:	ca. 1996	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	52 Jahre	
Baualter:	28 Jahre	
Wohnungs- / Teileigentum:	Whg. Nr. 3	Garage Nr. 10
Jahresrohertrag:	5.148,24 €	576,00 €
Bodenwert anteilig:	16.900,00 €	600,00 €
Ertragswert:	131.000,00 €	9.800,00 €
Vergleichswert:	127.000,00 €	
Unterhaltungsstau:		
- Gemeinschaftseigentum (anteilig)	253,46 €	9,00 €
- Wohnungs-/Teileigentum:	1.500,00 €	0,00 €
Einzelverkehrswert:	rd. 131.000,00 €	rd. 9.800,00 €
Gesamtverkehrswert	rd. 140.800,00 €	

Relative Werte	Wohnungseigentum, Nr. 3 des Aufteilungsplans
relativer Bodenwert:	259,29 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-26,89 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.009,20 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	25,45
Verkehrswert/Reinertrag:	34,90

Relative Werte	Garage Nr. 10 des Aufteilungsplans
Verkehrswert/Rohertrag:	17,08
Verkehrswert/Reinertrag:	23,57

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungs- und Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus mit Garagen

Objektadresse: Wesselbach 42a, 58119 Hagen

Grundbuchangaben: a) Grundbuch von Hohenlimburg, Blatt 6024, lfd. Nr. 1;
b) Grundbuch von Hohenlimburg, Blatt 6031, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hohenlimburg, Flur 22, Flurstück 642 (1.046 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 17.05.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag: 11.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024 um 11.30 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Einer der beiden Eigentümer und
der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 28.05.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 06.06.2024
- Auskunft über Baulasten vom 05.06.2024
- Auskunft über Altlasten vom 29.05.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 31.07.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 10.06.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 11.07.2024
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte
- Unterlagen WEG Verwaltung

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Garagen – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume –. Im Gebäude befinden sich 6 Wohnungen und 4 Garagen sowie zwei weitere Bauwischgaragen, links und rechts neben dem Gebäude. Das Gebäude ist in Hanglage errichtet.

Das zu bewertende Wohnungseigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet befindet Erdgeschoss links (gelegen auf der 3. Ebene).

Grundrissbeschreibung nach Zeichnung

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts zugänglich das Schlafzimmer und geradeaus ein Badezimmer, in der Verteilerdiele links gesehen gelangt man links in ein Gäste-WC, sowie einen Abstellraum und rechts in das Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon und gefangen zugänglicher Küche.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen und Berechnungen durch den Unterzeichner stichprobenartig überprüft und für die Wertermittlung mit 65,20 m² angesetzt.

Das zu bewertende Teileigentum (Garage), im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet befindet sich im Wohngebäude.

Hinweis Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen – Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen – ist die Straße „Wesselbachstraße“ noch nicht hergestellt, so dass für das zu bewertende Objekt noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt wird, kann die Höhe des anfallenden Erschließungsbeitrags nicht angegeben werden.

In der nachfolgenden Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Da zum Bewertungszeitpunkt – durch die Stadt Hagen und auch durch den Unterzeichner - nicht abgeschätzt werden kann, ob überhaupt und zu welchem Zeitpunkt die offenen Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden, bleibt dies in der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

Angaben WEG-Verwaltung

Dem Unterzeichner wurde ein Wirtschaftsplan für die Wohnung Nr. 3 und die Garage Nr. 10 vorgelegt. Das Hausgeld für die Wohnung Nr. 3 und Garage Nr. 10 wird insgesamt mit 290,00 €/Monat angegeben. Rücklagen der Gemeinschaft wurden gebildet.

Dem Unterzeichner wurden keine Angaben gemacht, ob durch die Gemeinschaft Maßnahmen zur Instandhaltung / Modernisierung geplant sind.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.677.000 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, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.686	188.687	188.713	189.783
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,7	0,7	0,7	1,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,1	-0,2	0,2	1,1
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	10,3	10,5	10,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	13,9	14,1	14,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen <small>(Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)</small>	1,2	1,3	1,4	1,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer <small>(Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)</small>	2,2	2,2	2,2	2,2
Relative Risiko (LR) <small>(Einwohner:innen)</small>	0,2	0,2	0,2	0,2
Risiko im 1. QJ Lebenshälfte <small>(Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)</small>	11,8	11,8	11,8	11,8
Risiko im 2. QJ Lebenshälfte <small>(Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)</small>	11,2	11,2	11,2	11,2
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte <small>(je 1.000 Einwohner:innen)</small>	1,2	1,2	1,2	1,2
Wanderung zu Beginn der 1. Lebenshälfte <small>(je 1.000 Einwohner:innen)</small>	1,2	1,2	1,2	1,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,5	7,4	11,1	13,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,8	-1,7	-1,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,2	-4,3	-4,8	-4,6

Stand: 30.07.2024

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2019-2022+tabelle>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4	44,3	44,2	44,0
Medianalter (Jahre)	46,1	45,7	45,3	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers., der AG 20-64)	33,8	34,4	34,9	35,5
Alterquotient (über 64-Jährige je 100 Pers., der AG 20-64)	100,0	99,2	98,5	97,9
Gravitationsquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers., der AG 20-64)	33,8	34,2	34,1	34,6
Anteil unter 15-Jährige (%)	17,9	17,7	17,6	17,4
Anteil 15-24-Jährige (%)	16,9	16,7	16,6	16,4
Anteil 25-64-Jährige (%)	54,9	54,7	54,6	54,4
Anteil ab 65-Jährige (%)	10,3	10,9	11,2	11,8
Erwartete Lebenserwartung (in Jahren)	77,8	77,9	78,0	78,1

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 - 2022

Stand: 30.07.2024

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen (ca. 197.677 Einwohner Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 4,2 km nordöstlich AS Hagen Hohenlimburg auf die A46, von dort aus in westlicher Richtung erreichbar die A45

Bahnhof:

Hbf. ca. 11,3 km westlich entfernt

Bahnhof Hohenlimburg ca. 1,2 km nordöstlich

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 34 km nordöstlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 100 km südwestlich gelegen,

Düsseldorf ca. 84 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,5 bis 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig erreichbar,

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8,2 km entfernt; mittlere Wohnlage

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

wohnbauliche Nutzungen;

aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

starke Hanglage; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 52,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.046 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege tlw. einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes;
Bauwischgaragen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.05.2024 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Moritz Casimir“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die CBB Holding AG in Liquidation.
„Die CBB Holding AG i.L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadengefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.
Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage und da die CBB Holding AG i.L. keine Auskunft gibt, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“
(siehe Anlage).

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 25.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Hohenlimburg, Blatt 6024 und 6031 die folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk

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

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

Bodenordnungsverfahren: Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 06.06.2024 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen.

Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 05.06.2024 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 06.06.2024 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-.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 06.06.2024)

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:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen – Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung - vom 31.07.2024 wird angegeben:

Das genannte Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Wesselbachstraße“.

“Die Straße ist noch nicht hergestellt, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück zu zahlen sind.

Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt wird, kann die Höhe des anfallenden Erschließungsbeitrages nicht angegeben werden.”

Auskunft vom 31.07.2024

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 11.07.2024 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Garagen.

Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 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.

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert (in den Berg gebaut); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1996 (gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt vor vom 04.12.2018.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

Energieverbrauchskennwert: **151,2 kWh/(m²*a)**
(Warmwasserverbrauch enthalten)

Hinweis:

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung:

liegt dem Unterzeichner nicht vor

Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

Garagen, Trockenraum, 2 Abstellkeller, Fahrradkeller, Heizung

Souterrain / Keller:

zwei Wohnungen, 4 Abstellkeller, Waschküche

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss u. Spitzboden:

zwei Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (unterstellt)
Innenwände:	Mauerwerk (unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium (Kunststoffoptik) mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1996
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

Nebengebäude im Sondereigentum

Garage Einzelgaragen, massiv im Gebäude errichtet, Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb, Stromanschluss

Wandoberflächen: gestrichen

Deckenuntersichten: mit Heraklitplatten verkleidet

Garagentor: elektr. Metallschwingtor

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

rückseitig noch ein Teil Gartengrundstücks über eine 4-zeilige Differenzterrasse erreichbar, Bepflanzungen vorhanden

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand.

5.3 Wohnung Erdgeschoss links, Nr. 3 des Aufteilungsplans

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an allen Wohn- und Nebenräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet (Erdgeschoss links, 3. Ebene).

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauzeichnungen 65,20 m²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Loggia, 1 Abstellraum, 1 Kellerraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohn- Esszimmer 26,90 m²
- Schlafzimmer 14,50 m²
- Küche 5,28 m²
- Bad 6,52 m²
- WC 1,67 m²
- Abstellraum 0,72 m²
- Loggia 10 m²

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingangstür:

Metallkonstruktion in Kunststoffoptik mit Isoglas Briefkasten und Klingel-/Gegensprechanlage

Hausflur / Treppenhaus

Fußboden:

Kunststein

Treppenkonstruktion:

Betontreppe mit Kunststein überlegt

Wandoberflächen:

Kratzputz, gestrichen

Deckenuntersicht:

geputzt und gestrichen

Gemeinschaftsräume:

nach der ersten Treppe erreichbar
Abstellplatz für Mülltonnen, Heizungsraum

Heizungsraum:

Fußboden:	Estrich, gestrichen
Wandkonstruktion:	Mauerwerk, gestrichen
Installationsleitungen: Versorgungsanschlüsse:	auf Putz verlegte Leitungen Strom, Wasser, Gas,
Heizung:	Gaszentralheizung geschätzt aus dem Baujahr des Gebäudes, ca. 1995/96

weiterer Kellerbereich:

	vom Hausflur rechts gelegen
Versorgungsanschlüsse:	Elektronterverteilung aufgehängt
Nutzungen:	Abstellkeller mit Holzverschlägen, Holzbrettertüren und Vorhängeschlössern

Trockenraum:

	dahinter gelegen
Versorgungsanschlüsse:	Übergabe von Gas und Wasser

Waschküche

Fußboden:	Betonestrich, gestrichen mit Bodeneinlauf
Wandoberflächen:	tlw. Beton, tlw. Mauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Belichtung:	einfachverglastes Kellerfenster mit Vergitterung
Einrichtungen:	Handwaschbecken mit 5 L Übertischgerät Standplatz für Waschmaschinen mit separater Stromzählung u. Wasseruhren

Abstellkeller zur Wohnung

Fußboden:	Betonestrich, gestrichen
Wandoberflächen:	Mauerwerk, gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Türen:	Holztüren mit Beschlägen und Bartschloss

Wohnung Nr. 3)

vom Treppenhaus gesehen rechts
(lt. Teilungserklärung EG links)

Grundriss:

Verteilerdiele von der Eingangstür rechts gesehen das Schlafzimmer, geradeaus das Badezimmer, links ein Abstellraum (könnte auch als Gäste WC genutzt werden, da alle Anschlüsse – nach Angabe – vorhanden sind), im Flur geradeaus aus dem leicht rechts zugänglich das Wohn- / Esszimmer, aus dem Wohnzimmer gefangen zugänglich die Küche und Ausgang auf den Balkon

Verteilerflur

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

geputzt und gestrichen

Deckenuntersichten:

geputzt und gestrichen

Schlafzimmer

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht:

geputzt und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas

Fensterbänke:

Marmor

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen

Badezimmer

Fußboden:

großformatige Fliesen

Wandoberflächen:

geschosshoch gefliest

sanitäre Einrichtungen:

Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer, Badewanne mit Duschstange, Eckdusche, WC mit eingelassenem Spülkasten

Dusche Farbanstrich der Fliesen mit Farbabplatzungen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas (Kathedralglas), Kunststoffrollläden vorhanden (elektr.)

Fensterbänke:

plattiert

Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Abstellraum	(mögliches Gäste-WC, Anschlüsse nach Angaben vorhanden)
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Wohn- / Esszimmer	
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden elektr.
Fenstertür:	Kunststofftür mit Isoglas
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtungen
Balkon:	plattiert, Brüstung Metallgeländer in verzinkter Ausführung
	Balkon überdacht anhand des darüber liegenden Geschosses
Küche	
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden elektr.
Fensterbank:	Marmor
Zustand des Sondereigentums	
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist durchschnittlich bis gut. Es besteht Unterhaltungsstau.

5.4 Teileigentum Garage, Nr. 10 des Aufteilungsplans

Lage im Gebäude, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Garage, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet

gelegen im Untergeschoss, erste rechts neben dem
Hauseingang

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt gemäß Bauzeichnungen
 $2,26 \text{ m} \times 5,51 \text{ m} = 12,45 \text{ m}^2$

6 Ermittlung des Verkehrswerts, Whg. Nr. 3 des Aufteilungsplans

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 140,810/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a, **verbunden mit dem Sondereigentum an allen Wohn- und Nebenräumen (Whg. EG links), im Aufteilungsplan mit Nr. 3**, bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hohenlimburg	6024	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Hohenlimburg	22	642	1.046 m ²	

anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum

$$1.046 \text{ m}^2 \times 140,81 / 1.000 = \underline{\underline{147,29 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

6.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58119
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Hohenlimburg
Bodenrichtwertnummer	2000034
Bodenrichtwert	130 €/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	130 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	25
Lagebeurteilung	19

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,71
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.046,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,5	0,71	× 1,09	E3
Fläche (m ²)	500,00	1.046,00	× 0,81	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	114,78 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	114,78 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	114,78 €/m²
Fläche	×	1.046,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	120.059,88 € rd. 120.060,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 insgesamt

120.060,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
 Lagebeurteilung: **19**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen bezogen auf eine Grundstückstiefe von 25 m umgerechnet.

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

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden 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."

Berechnung der Bruttogeschossfläche

- Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung der BGF:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
KG	1,000 m	202,310 m	202,31 m ²	KG	202,31m²
EG	1,000 m	174,510 m	174,51 m ²	EG	174,51m²
DG	1,000 m	174,510 m	174,51 m ²	DG	174,51m²

BGF ges. = 551,33 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 512,50 m² - bezogen auf 25 m Baulandtiefe -
wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses der Stadt Hagen

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	202,31 m ²	*	30%	=	60,69 m ²
DG	174,51 m ²	*	75%	=	130,88 m ²
Anteil KG + DG					191,58 m ²
übrige Geschosse					174,51 m ²
					366,09 m ²

$$366,09 \text{ m}^2 / 512,50 \text{ m}^2 = 0,714$$

wGFZ = rd. 0,71

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	0,71	0,89
Vergleichsobjekt	0,50	0,82

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,09

- E4** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024

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

Das Richtwertgrundstück wird mit 500 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,05. Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.046 m² und einen interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 0,85.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (wGFZ bereinigt)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.046,00	0,85
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,81$

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 140,810/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	120.060,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 140,810/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.905,65 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 16.905,65 € <u>rd. 16.900,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 **16.900,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete nach Mietspiegel der Stadt Hagen

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung ab Baujahr 1995 - Tabelle 3			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Regressions- ergebnis	Mietspanne
1995	mittel	6,45 €/m ²	6,10 – 6,80 €/m ²
bis	gut	6,55 €/m ²	6,30 – 6,90 €/m ²
2001	gehoben	7,00 €/m ²	6,30 – 7,70 €/m ²
2002 bis 2010	baujahrtypische	7,40 €/m ²	6,90 - 8,10 €/m ²
ab 2011	gute Ausstattung	8,80 €/m ²	8,20 - 9,60 €/m ²
Baujahr:	Ausstattung	€/m ²	Mittelwert
1996	mittel	6,45 € /m²	

Zu- und Abschläge - Standardwohnung ab Baujahr 1995 (Tabelle 4)			
Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/Abschläge	Beurteilung
Wohnlage (einfache Wohnlagen sind nicht vorhanden)	mittel (16 - 22 Punkte) i.M 19 gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 18 %	0,00%
Wohnfläche	46 m ² bis 99 m ² i.M. 63 m ² 100 m ² bis 160 m ² i.M 115 m ²	0% - 1 bis - 2 %	0,00%
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	2,00%
Aufzug (1995 - 2001) (Gebäude ab 2002)	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert ungünstig, gefangene Räume	bis + 6 % - 6 %	0,00%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen	Kaminofen, Penthauswohnung, Parkett, kein Stellplatz / Garage o.ä. (siehe Tab. 2)	je nach Einzelfall zu beurteilen	0,00%
Summe der Zu- und Abschläge:			2,00%

Nettokaltmiete €/m ² Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
6,45 €/m ²	2,00%	6,58 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	3	Wohnung EG links	65,20		6,58	429,02	5.148,24
Summe			65,20	-		429,02	5.148,24

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (die Wohnung ist eigengenutzt).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.148,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.395,16 €
jährlicher Reinertrag	= 3.753,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 16.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 304,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.448,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz ⁴ und n = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,585
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 115.830,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 132.730,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.753,46 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 130.977,18 €
	rd. 131.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,1 % +/- 2,1 (durchschnittliche Größe 78m², Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4% +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m², Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen. Aufgrund der Lage sowie der angespannten Marktsituation angesetzt mit **1,8 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum

412,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche

13,5 €/m²

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	880,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	102,96
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.395,16

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-253,46 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-1.800,00 €
Summe	-253,46 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft und für diese Wertermittlung zugrunde gelegt.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,1 % +/- 2,1 (durchschnittliche Größe 78m², Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4% +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m², Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen. Aufgrund der Lage sowie der angespannten Marktsituation angesetzt mit 1,8 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung ca. 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1996 = 28$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} =$) 52 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert⁵

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Hohenlimburg
Ortsteil	Hohenlimburg
Name	Unterm Hagen
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100126
Immobilienrichtwert	1830 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1991
Wohnfläche	46-79 m ²
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6
Alter	32 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

Immobilienrichtwert Anpassung

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1.830,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100126		
		Bewertungs- objekt	Anpassung
Baujahr	1991	1996	5 %
Wohnfläche	46 – 79 m ²	65 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6	6	0 %
Geschosslage	1	EG	1 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	mittel - gut	7 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.972,74 €

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.972,74 €/m ²
Wohnfläche	× 65,20 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 128.622,65 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 128.622,65 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.753,46 €
Vergleichswert	= 126.869,19 € rd. <u>127.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd. **127.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-253,46 €
• geringf. Unterhaltungsstau -1.800,00 €	
Summe	-253,46 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -1.500,00 €	
Summe	-1.500,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **131.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **127.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 140,810/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a, **verbunden mit dem Sondereigentum an allen Wohn- und Nebenräumen im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohenlimburg	6024	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hohenlimburg	22	642

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd.

131.000,00 €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend 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 31. Juli 2024

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Ermittlung des Verkehrswerts, Garage Nr. 10 des Aufteilungsplans

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Hohenlimburg, Blatt 6031 eingetragenen 5/1.000 Mit-eigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
11.06.2024 ermittelt mit rd.

9.800,00 €.

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 5/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage , im Aufteilungsplan mit Nr. 10** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag **11.06.2024** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hohenlimburg	6031	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Hohenlimburg	22	642		1.046 m ²

anteilige Grundstücksfläche für das Teileigentum

$$1.046 \text{ m}^2 \times 5 / 1.000 = \underline{\underline{5,23 \text{ m}^2}}$$

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,71
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.046,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,5	0,71	× 1,09	E3
Fläche (m ²)	500,00	1.046,00	× 0,81	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	114,78 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	114,78 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	114,78 €/m²
Fläche	×	1.046,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	120.059,88 € <u>rd. 120.060,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt

120.060,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
 Lagebeurteilung: **19**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen bezogen auf eine Grundstückstiefe von 25 m umgerechnet.

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

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden 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."

Berechnung der Bruttogeschosßfläche

- Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung der BGF:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
KG	1,000 m	202,310 m	202,31 m ²	KG	202,31m²
EG	1,000 m	174,510 m	174,51 m ²	EG	174,51m²
DG	1,000 m	174,510 m	174,51 m ²	DG	174,51m²

BGF ges. = 551,33 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 512,50 m² - bezogen auf 25 m Baulandtiefe -
wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses der Stadt Hagen

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	202,31 m ²	*	30%	=	60,69 m ²
DG	174,51 m ²	*	75%	=	130,88 m ²
Anteil KG + DG					191,58 m ²
übrige Geschosse					174,51 m ²
					366,09 m ²

$$366,09 \text{ m}^2 / 512,50 \text{ m}^2 = 0,714$$

wGFZ = rd. 0,71

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	0,71	0,89
Vergleichsobjekt	0,50	0,82

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,09

- E4** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024

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

Das Richtwertgrundstück wird mit 500 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,05. Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.046 m² und einen interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 0,85.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (wGFZ bereinigt)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.046,00	0,85
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,81$

7.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5/1.000)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	120.060,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 5/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	600,30 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 600,30 € rd. <u>600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 **600,00 €**.

7.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

vgl. Erläuterungen unter Pos. 6.4

7.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	10	Garage		1,00	48,00	48,00	576,00
Summe			-	1,00		48,00	576,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	576,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 158,52 €
jährlicher Reinertrag	= 417,48 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,60 % von 600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 21,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 395,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 3,60\%$ Liegenschaftszinssatz ⁶ und $n = 52$ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,362
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.248,55 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 9.848,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 9,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 9.839,55 €
	rd. 9.800,00 €

⁶ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für Mehrfamilienhäuser angegeben mit 3,6 % +/- 2,1 (Mietniveau 5,60 €, RND 28 Jahre).

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86

Verwaltungskosten

je Garage 45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je Garage 102,00 €/Jahr

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	11,52
Betriebskosten	----	----	----
Summe			158,52

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-9,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau -1.800,00 €	
Summe	-9,00 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für Mehrfamilienhäuser angegeben mit 3,6 % +/- 2,1 (Mietniveau 5,60 €, RND 28 Jahre).

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: **Garage im Mehrfamilienhaus**

Das gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung ca. 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1996 = 28$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} =$) 52 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 28 \text{ Jahren} =$) 1996.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

7.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 5/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 58119 Hagen, Wesselbachstraße 42a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage , im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohenlimburg	6031	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hohenlimburg	22	642

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd.

9.800,00 €

in Worten: neuntausendachthundert 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 31. Juli 2024

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
- 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 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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