

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

- INTERNETVERSION -

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1532.01-24

vom 14.05.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Hagen

Zwangsversteigerungsverfahren

(Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG)

Az.: 31 K 042/23

gemäß Beschluss vom 22.01.2024

und Schreiben vom 22.01.2024

Grundstück:

A) Pappelstraße 61

58099 Hagen

(Gemarkung Boele,

Flur 8, Flurstück 603)

B) 11/30 Miteigentumsanteil am Grundstück

Gemarkung Boele, Flur 8, Flurstück 458

(Pappelstraße 61, 58099 Hagen),

verbunden mit dem Sondereigentum

an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

nebst Kellerraum und der Garage

(jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans)

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: 14.05.2024**

Eigentümer: siehe Beiblatt Anlage 11

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 11

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
3 Bodenwertermittlung	11
4 Beschreibung der Bebauung.....	14
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
7 Verfahrenswahl	20
8 Ertragswertverfahren.....	21
9 Vergleichswertverfahren	24
10 Verkehrswert (Marktwert).....	26
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Baulastenblatt – Nr. 1996 (Seiten 1 – 2)	
5 – Baulastenblatt – Nr. 3355 (Seiten 1 – 2)	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss (Blätter 1 – 2)	
7 – Ausschnittskopie – Grundriss Untergeschoss	
8 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
9 – Übersichtsskizze mit Sondernutzungsflächen	
10 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 20)	
11 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) der auf dem Deckblatt genannten Grundstücke A) und B) im Zwangsversteigerungsverfahren (Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG) 31 K 042/23 (Amtsgericht Hagen).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

1.3 Grundstück : A) unbebautes Grundstück
B) bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 11

1.5 Erbbauberechtigter : ./.

1.6 Grundstück A)
Grundbuch von : Hagen Blatt 28790
Amtsgericht : Hagen

Gemarkung : Boele
Flur : 8
Flurstück Nr. : 603 Größe 133 m²

Grundstücksgröße : insgesamt 133 m²
=====

1.7 Grundstück B)
Wohnungs-Grundbuch von : Hagen Blatt 20980
Amtsgericht : Hagen

Gemarkung : Boele
Flur : 8
Flurstück Nr. : 458 Größe 1.077 m²

Grundstücksgröße : insgesamt 1.077 m²
=====

1.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, zu dem Flurstück Nr. 603 sind keine Eintragungen vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

Im Baulastenverzeichnis sind zu dem Flurstück Nr. 458 folgende Eintragungen vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 11

In Abteilung II der vorgelegten Grundbuchauszüge Blätter 28790, 20980 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage11

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.9 Ortsbesichtigung : 14.05.2024

1.10 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 11

1.11 Benutzte Unterlagen

- : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszüge Blätter 28790 und 20980 (beglaubigte Kopien) vom 07.07.2023
- Lageplan (1:1000) vom 31.01.2024, vgl. Anlage 1
- Auszüge aus der Bauakte (Bauamt der Stadt Hagen)
- Auszüge aus den Grundakten (Amtsgericht Hagen)
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegen die zu bewertenden
Grundstücke innerhalb des rechtsgültigen
Bebauungsplans Nr. 13/78 "Gartenstadt-Helfe"
mit folgenden Festsetzungen:
MI-Gebiet; II-geschossig; Einzel-/Doppelhäuser;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.
- 2.3 Baugebiet : gemischte Baufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.
190.000 Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes
bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne,
Volme und Ennepe fließen durch Hagen.
- Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die
Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen.
Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz
angeschlossen.

2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen im Bereich Boele/Helfe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung : Pappelstraße im Südwesten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : nahezu eben

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form : Flurstück Nr. 603:
insgesamt nahezu dreieckig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Flurstück Nr. 458:
insgesamt nahezu rechteckig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite (Flurstück Nr. 458)	: zur Pappelstraße (Stichstraße mit Wendehammer) ca. 20,0 m
Grundstückstiefe (Flurstück Nr. 458)	: max. ca. 37,0m
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grund- stücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen überein- stimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute innerstädtische Verbindungs- straße; in diesem Bereich als Stichstraße (Sackgasse mit Wendehammer)
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach
Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt
Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren
Straßenausbau erhoben werden, kann vom
Sachverständigen nicht beurteilt werden.

2.9 <u>Sonstiges</u> (Flurstück Nr. 603)	: Rasenfläche, Baum- und Strauchbepflanzung; Heckenbepflanzung; Holzgartenhütte (ohne Zeitwert)
---	---

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

160,00 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und
beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; II; GFZ = 0,9

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen liegen weitere Durchschnittswerte aus Kaufpreisen abgeleitet vor:

- | | |
|---|---|
| ➤ landwirtschaftliche Flächen | 3,58 €/m ² |
| ➤ forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) | 1,42 €/m ² |
| ➤ besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen | 19,52 €/m ² |
| ➤ Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung | 10,00 €/m ² bis 50,00 €/m ² |
| ➤ private Kleingärten ohne Planungsrecht (ohne wertmäßige Berücksichtigung der Aufbauten) | 5,00 €/m ² bis 25,00 €/m ² |

3.4 Bodenbewertung

3.4.1 Bodenbewertung (Flurstück Nr. 603)

Aufgrund der Lage, Größe, Beschaffenheit und Zuschnitt ist eine separate Bebauung nicht gegeben. Der Sachverständige stuft das zu bewertende Grundstück als Hausgarten in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ein und bewertet die Fläche mit 40,00 €/m².

Bodenwert

$$133 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 5.300,00 \text{ €}}}$$

3.4.2 Bodenbewertung (Flurstück Nr. 458)

Der zonale Bodenrichtwert gilt für eine Grundstücksausnutzung „GFZ = 0,9“. Da die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von der Ausweisung des Richtwertgrundstücks abweicht, wird der Richtwert bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Ausnutzung (Geschoßflächenzahl) wie folgt angepasst:

Umrechnung Geschossflächenzahl (GFZ):

$$\text{Bebaute Fläche: ca. } (12,0 \times 5,5 + 10,5 \times 9,0) \text{ m}^2 = 160,50 \text{ m}^2$$

0,3 x KG + EG + OG

$$2,3 \times 160,50 \text{ m}^2 = 369,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksgröße} = 1.077 \text{ m}^2$$

GFZ:

$$369,15 \text{ m}^2 / 1.077 \text{ m}^2 = 0,34$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 0,77$$

GFZ:

$$\text{Richtwertgrundstück} = 0,9 \quad \rightarrow \text{Koeffizient} = 0,96$$

$$\text{Faktor GFZ:} \quad 0,77 / 0,96 = \underline{\underline{0,80}}$$

Relativer Bodenwert:

$$160,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \underline{\underline{128,00 \text{ €/m}^2}}$$

Bodenwertanteil für Sondereigentum Nr. 2:

$$(11/30) \times 1.077 \text{ m}^2 \times 128,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 50.500,00 \text{ €}}}$$

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 20 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 10 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 20) beigefügt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage
(2 Eigentumswohnungen, 1 Teileigentum)
- 4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr: ca. 1978
Aufteilung in Wohn-/Teileigentum: 1985/86 und
1999
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 Restnutzungsdauer : Die Bebauung ist zum Stichtag 46 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 34 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

↳ Dacherneuerung	2 Punkte
↳ Fenster	1 Punkt
↳ Leitungssysteme	1 Punkt
↳ Heizungsanlage	1 Punkt
↳ Wärmedämmung Außenwände	2 Punkte
↳ Badmodernisierung	1 Punkt
↳ Modernisierung Innenausbau	<u>1 Punkt</u>
	9 Punkte

Für diese Punktzahl ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von

$$\begin{aligned} \text{↳ RND} &= 0,4660 \times 46^2/80 \\ &- 1,0270 \times 46 \\ &+ 0,9906 \times 80 &= 44,33 \text{ Jahre} \\ & &\underline{\underline{\text{rd. } 44 \text{ Jahre}}} \end{aligned}$$

4.5 Bauweise : massives freistehendes Gebäude

4.6 Geschosszahl : Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 8

4.7 Gebäudenutzung : – Untergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik;
Teileigentum Nr. 1;
vgl. Grundriss in Anlage 7

– Erdgeschoss:
Eigentumswohnung Nr. 2;
vgl. Grundriss in Anlage 6, Blätter 1 – 2

– Obergeschoss:
Eigentumswohnung Nr. 3

- zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss:
Diele, Gäste-WC, Kinderzimmer, Flur, Bad, Kinderzimmer, Flur, Abstellkammer, Schlafzimmer, Küche, Abstellkammer, Balkon, Wohn-/Esszimmer, Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 6, Blatt 2

4.8 Rohbau

Fundamente	: Streifenfundamente
Außenwände	: Mauerwerk
Innenwände	: Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: massiv
Dächer	: Flachdach mit Kunststofffolienabdichtung (ca. 2010)
Fassaden	: verputzt (überwiegend Wärmedämmverbundsystem, Baujahr 2010)

4.9 Ausbau des Teileigentums

Fußböden	: schwimmender Estrich mit Belägen; z. T. Bodenfliesen, z. T. Laminat (Flur in 2023 erneuert)
Wandbehandlung	: verputzt, tapeziert, gestrichen, z. T. Wandfliesen (Flur in 2023 erneuert)
Fenster	: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend Baujahr 2010); z. T. Rollläden, z. T. elektrisch betrieben
Türen	: Holztüren, z. T. Glaseinsatz; Holzzargen (alle bis auf die Wohnungseingangstür in 2023 erneuert)

- 4.10 Sonstiges : – Kunststoff-Glas-Hauszugangstüranlage
- Flurdecke (Gipskarton) in 2023 erneuert
 - z. T. in die Decken eingelassene Leuchtmittel
 - Balkon/Terrasse mit Edelstahlgeländer
 - Ofen
 - Garage:
massiv angebaut, Baujahr ca.2010, verputzt, Stahlbeton-Flachdach mit Bitumendeckung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen, elektrisch betriebenes Sektionaltor, Kunststoff-Glastür zum Garten
- 4.11 Haustechnische Anlagen
- Wasser-Installation : Kupferleitungen
- Elektroinstallation : Baujahresstandard
- Sanitäreinrichtungen : gefliestes Bad (Eckwanne, Dusche, WC, Waschbecken, Designbadheizkörper) (in 2023 Abläufe und Armaturen erneuert); gefliestes Gäste-WC (in 2023 erneuert)
- Heizung : Warmwasserzentralheizung (Brennwerttechnik 2009) mit Gasfeuerung (im Erdgeschoss als Fußbodenheizung, 2 Heizkörper, Ofen); Solaranlage
- 4.12 Bemerkungen : Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal (über Hebeanlage)

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Zufahrten in Pflasterung; Terrasse in Plattierung

Gartenanlagen : großer Hausgarten mit Rasenfläche und Baum- und Strauchbepflanzung; straßenseitiger Ziergarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Stützmauern, z. T. L-Steine
- Außenmarkise im Bereich der Terrasse
- Kinder-Klettergerüst
- Holzlager
- Zaunanlage zum Nachbargrundstück (in 2023 erneuert)
- Eingangsüberdachung

5.3 Sondernutzungsregelungen

In den Teilungsunterlagen in den Grundakten sind Sondernutzungsregelungen für die dem Grundstück zugeordneten Einheiten enthalten. In Anlage 9 sind die am Besichtigungstag nach den Teilungsunterlagen vorliegenden Sondernutzungsflächen dargestellt. Danach ist die „orange“ gekennzeichnete Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung dem Sondereigentum Nr. 2 und die „grün“ gekennzeichnete Grundstücksfläche dem Sondereigentum Nr. 3 zugeordnet; die „gelb“ gekennzeichnete Fläche ist Gemeinschaftsfläche.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- kleine Eigentumswohnungsanlage (2 Wohn- und 1 Teileigentum)
- Flurstück Nr. 603 (Gartengrundstück)
- Baulasten
- Baumängel/Bauschäden
 - keine wertbeeinflussenden angegeben oder erkennbar

7 VERFAHRENSWAHL

Flurstück Nr. 603:

Der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks Nr. 603 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Eigentumswohnung Nr. 2:

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher werden nachfolgend sowohl der Ertragswert als auch der Vergleichswert ermittelt.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 3 12.900,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

420,00 € + 46,00 € = 466,00 €

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

113,59 m² x 13,80 €/m² = 1.567,54 €

- Garage

= 104,00 €

Mietausfallwagnis

2 % = 258,00 €

2.395,54 €

zusammen ./ 2.395,54 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 10.504,46 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Eigentumswohnungen ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,4 % angegeben.

Da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Tatsache, dass im Untergeschoss eine gewerbliche Nutzung gegeben ist, negativ beurteilt wird, was zu einem leicht erhöhten Risiko bei der rentierlichen Nutzung führt, geht der Sachverständige im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Baulasteintragungen von einem Liegenschaftszinssatz von 1,4 % + 1,0 % = 2,4 % aus.

50.500,00 € x 2,4 % ./ 1.212,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 9.292,46 €

Restnutzungsdauer

44 Jahre

Barwertfaktor 26,99 x 9.292,46 €

<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	=	250.803,50 €
<u>Bodenwertanteil</u>	+	<u>50.500,00 €</u>
<u>Marktanpassung</u> wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt		
<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	=	301.303,50 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>		
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau	./.	0,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände	./.	<u>0,00 €</u>
<u>Ertragswert</u>	=	301.303,50 €
	rd.	<u><u>301.000,00 €</u></u>

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat im Internet (www.boris.nrw.de) aus Kauffällen abgeleitete Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angegeben.

Für den Bereich Hagen - Boele (Südhofstraße) liegt dieser Wert bei 1.975,00 €/m²(Immobilienrichtwert Nr. 100101).

Diesem Durchschnittswert liegen folgende Merkmale zugrunde:

		Koeffizient
- Gebäudealter	: 35 Jahre	1,17
- Wohnlage	: mittel - gut	1,07
- Wohnfläche	: 80 - 120 m ²	1,06
- Anzahl WE im Haus	: 13 - 34 WE	0,98
- Geschosslage	: 1. OG	1,00
- Garage/Stellplatz	: vorhanden	1,00
- Vermietungszustand	: Eigennutzung	1,00
- Ausstattung	: mittel	1,00
- Balkon	: vorhanden	1,00
- Modernisierung	: kleine	1,00

Mit den im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Einzelmerkmalen ergeben sich für die zu bewertende Wohnung folgende Koeffizienten:

		Koeffizient	Umrechnung
- Gebäudealter	: fiktiv 36 Jahre	1,16	1,16 / 1,17 = 0,99
- Wohnlage	: mittel	1,00	1,00 / 1,07 = 0,93
- Wohnfläche	: 113,59 m ²	1,06	1,06 / 1,06 = 1,00
- Anzahl WE im Haus	: 3 WE	1,04	1,04 / 0,98 = 1,06
- Geschosslage	: EG	1,01	1,01 / 1,00 = 1,01
- Garage/Stellplatz	: ja	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Vermietungszustand	: vermietet	0,98	0,98 / 1,00 = 0,98
- Ausstattung	: mittel	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Balkon	: ja	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Modernisierung	: mittlere	1,08	1,08 / 1,00 = 1,08
- Sonstiges	:		
- Sondernutzungen			
Hof-/Gartenfläche/			
Garage		1,15	
- nur 1 Wohneinheit pro			
Ebene		1,075	

Damit wird der o. g. Immobilienrichtwert wie folgt angepasst:

1.975,00 €/m ²	x	0,99	x	0,93	
	x	1,00	x	1,06	
	x	1,01	x	1,00	
	x	0,98	x	1,00	
	x	1,00	x	1,08	
	x	1,15	x	1,075	= 2.547,23 €/m ²
					rd. <u>2.547,00 €/m²</u>

Vergleichswert:

- Wohnfläche				
113,59 m ²	x	2.547,00 €/m ²	=	289.313,73 €
- Garage (SNR)			=	15.000,00 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
		insgesamt	./. <u>0,00 €</u>	
			=	304.313,73 €
			rd.	<u>304.000,00 €</u>

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks (Flurstück Nr. 603) wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Weiter Zu-/Abschläge werden nicht vorgenommen.

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – selbst bei einer zeitweisen Eigennutzung – unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

10.2 Bodenwert (Flurstück Nr. 603)

= 5.300,00 €
=====

10.3 Ertragswert (Eigentumswohnung Nr. 2)

= 301.000,00 €
=====

10.4 Vergleichswert (Eigentumswohnung Nr. 2)

= 304.000,00 €
=====

10.5 Verkehrswert (Marktwert)

am 14.05.2024

↳ Flurstück Nr. 603 = 5.300,00 €

↳ Eigentumswohnung Nr. 2 = 301.000,00 €

= 306.300,00 €
=====

10.6 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 22.01.2024

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 11

- b) Gewerbebetrieb
 - kein Gewerbebetrieb vorhanden

- c) Zubehörstücke
 - keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

- d) Verdacht auf Hausschwamm
 - keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

- e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 nicht öffentlich gefördert

- g) Bergschäden:
 - gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 14.05.2024/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 3

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Amtsgericht Hagen eingesehenen Grundakten

(- Teilungserklärung, UR-Nr. 255/1986 vom 18.04.1986 des Notars Helmut Hefer, Hagen; '

- Ergänzung zur Teilungserklärung, UR-Nr. 214/2000 vom 06.04.2000 des Notars Helmut Hefer, Hagen;

- Änderung zur Teilungserklärung, UR-Nr. 1016/2015 vom 29.10. 2015 des Notars Paul Streppel, Hagen)

ist die Wohnfläche des zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss zu 113,59 m² (incl. Balkonanteil zu ½) zzgl. Terrasse angegeben.

Die eingesehenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Für Wohnungen (Standardwohnungen) des Baujahres "1978 bis 1994" wird im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen für einen mittleren Ausstattungszustand ein durchschnittlicher Mietwert von 6,05 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Auf Basis der Mietausgangsgröße werden nach Tabelle 2 des Mietspiegels und nach sachverständiger Einschätzung folgende Zu-/Abschläge vorgenommen:

		Zu-/Abschläge
➤ Wohnlage:	mittel	0 %
➤ Wohnfläche:	113,59 m ²	- 1 %
➤ Balkon/Loggia:	Balkon, Terrasse, Gartennutzung	6 %
➤ Aufzug:	nein	0 %
➤ Wohnungsgrundriss:	normal	0 %
➤ Garage/Stellplatz:	Garage	3 %
➤ Sanitärräume:	modern	5 %
➤ Gäste-WC:	ja	1 %
➤ energetischer Gebäudezustand:		5 %
➤ Besonderheiten:		
• Ofen		1 %
• 1 Wohnung pro Etage		4 %
• Sondernutzungsflächen		10 %
• Modernisierung		<u>1 %</u>
		<u>35 %</u>

Für die Garage (Sondernutzungsrecht) setzt der Sachverständige wegen der Größe einen monatlichen Mietzins von 150,00 € als nachhaltig erzielbar an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohnung

$$113,59 \text{ m}^2 \times (6,05 \text{ €/m}^2 + 35 \%) \times 12 = 11.132,96 \text{ €}$$

- Garage

$$150,00 \text{ €} \times 12 = \underline{1.800,00 \text{ €}}$$

$$= 12.932,96 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 12.900,00 \text{ €}}$$

Anlage 10

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1532.01-24

vom 14.05.2024

(Fotos 1 – 20)

Anlage 10



Foto 1



Foto 2

Anlage 10



Foto 3



Foto 4

Anlage 10



Foto 5

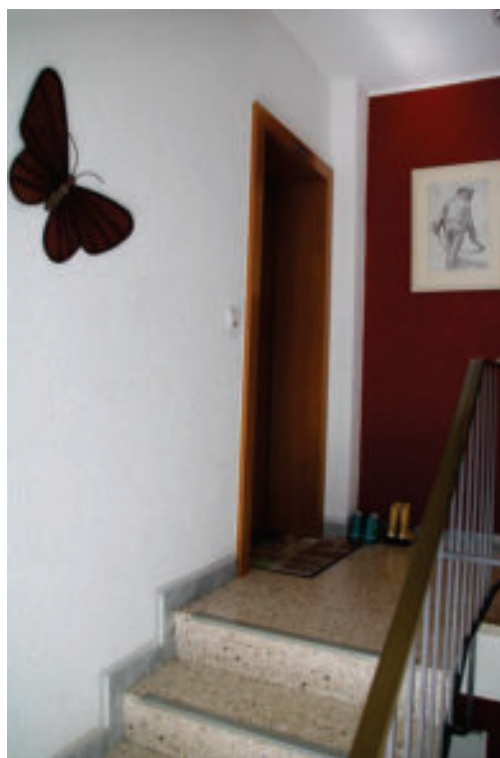


Foto 6

Anlage 10



Foto 7



Foto 8

Anlage 10



Foto 9



Foto 10

Anlage 10



Foto 11



Foto 12

Anlage 10



Foto 13



Foto 14

Anlage 10



Foto 15



Foto 16

Anlage 10



Foto 17



Foto 18

Anlage 10



Foto 19



Foto 20