



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
den 123,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
**Voerder Straße 68, 58135 Hagen**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten  
Wohnung im 2. Obergeschoss sowie allen Nebenräumen mit gleicher Nummer.  
Es besteht Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 11



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

Wohnungsgrundbuch von: Haspe  
Blatt: 9229  
Gemarkung: Haspe  
Flur: 36  
Flurstück: 236  
Auftraggeber: Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 50/25  
Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 207.000,- €**

in Worten: zweihundertsiebentausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Hausgeld der Eigentumswohnung .....	6
3	Grundstücksbeschreibung .....	7
3.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	10
3.3	Erschließung und Baugrund.....	10
4	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
4.1	Grundbuch .....	12
4.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	13
4.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	13
4.4	Denkmalschutz.....	13
4.5	Bauleitplanung .....	13
5	Gebäudebeschreibung.....	14
5.1	Gebäude .....	14
5.1.1	Vorbemerkung.....	14
5.1.2	Energetische Qualität.....	14
5.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	15
5.1.4	Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. 6 .....	16
5.2	Rohbau des Gebäudes .....	17
5.3	Innenausbau/Ausstattung .....	19
5.4	Außenanlagen.....	20
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
6.1	Baumängel und Bauschäden .....	21
7	Grundstückszubehör .....	22
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	22
9	Verkehrswertermittlung .....	23
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	23
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
9.3	Bodenwertermittlung .....	26
9.4	Ertragswertermittlung .....	27
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	31
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
9.5	Vergleichswertermittlung.....	35
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	35
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	37
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes .....	38
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	38
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	39
10	Lasten und Beschränkungen .....	40
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	42
12	Anlagen .....	43
12.1	Lagepläne .....	43
12.2	Flurkarte .....	45
12.1	Auskünfte .....	46
12.1.1	Baulastauskunft.....	46
12.1.2	Altlastenauskunft.....	47
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	49

12.1.4	Anliegerbescheinigung .....	52
12.1.5	Wohnungsbindung .....	54
12.1.6	Bergbauauskunft .....	55
12.2	Umgebungsärmkarte .....	57
12.3	Eintragungsbewilligung - Abt. II .....	58
12.4	Teilungserklärung – Auszug .....	60
12.5	Grundrisse /Schnitt .....	76
12.6	Fotos .....	80
12.6.1	Außenfotos .....	80
12.6.2	Kellergeschoss .....	82
12.6.3	Treppenhaus/Aufzug .....	83
12.6.4	Sondereigentum Nr. 6 .....	84

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 50/25
Auftrag vom:	20.08.2025 (Posteingang: 25.08.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung im 2.OG
Nutzung- und Vermietungsverhältnis:	Die Eigentumswohnung Nr. 6 ist vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2025
Qualitätsstichtag:	01.10.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 01.10.2025, 11:50 -12:35 Uhr Teilnehmer: Mieter und Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
Datenschutz:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im












Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

#### Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- Teilungserklärung vom 14.08., 28.09. und 05.10.2015 (Ur Nr. 305/2015, 363/2015 und 378/2015, Notar R. B., Hagen) und 11.07.2017 (UR Nr. 128/2017, Notarin B. F., Witten)
- Eintragungsbewilligung vom 05.09.2003 (UR Nr. 185/03, Notar B. S., Dorsten-Wulfen)
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Bauakten als PDF-Dateien der Stadt Hagen

-  1959 Tankstelle.pdf
-  1962 Wagenpflege.pdf
-  1964 Tankstelle Erweiterung.pdf
-  1972 Heizöl.pdf
-  1974 Tankstelle.pdf
-  1984 Tankstelle Ausbau Behälter.pdf
-  1997 Errichtung Wohngebäude.pdf
-  1999 Antrag auf Befreiung bez. GRZ GFZ.pdf
-  1999 Bauantrag MFH mit Garagen.pdf
-  2001 Verlängerung Baugenehmigung.pdf
-  2015 Antrag Abgeschlossenheitsbescheinigung MFH.pdf

- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen
- Baulastenauskunft der Stadt Hagen
- Altlastenauskunft der Stadt Hagen
- Auskunft der Stadt Hagen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen

- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025), sowie Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Hagen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

## **2 Hausgeld der Eigentumswohnung**

Das Hausgeld betrug im Jahre 2024 monatlich 372 € für das Sondereigentum Nr. 6.

In dem Hausgeld sind auch die Heizkosten und die Instandhaltungsrücklagen enthalten.

### 3 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Quelle: Wikipedia  
Bundesland: NRW  
Regierungsbezirk: Arnsberg  
Kreisfreie Stadt: Hagen  
Ortsteil: Haspe

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets. Hagen wird oft als „das Tor zum Sauerland“ bezeichnet.

Die Großstadt Hagen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie im Regionalverband Ruhr und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Hagen ist der Sitz eines Amts-, Land- und Arbeitsgerichts sowie mehrerer überregional bedeutender Institute und Verwaltungsbehörden.

Hagen ist außerdem Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands. Seit 2012 führt Hagen offiziell den Namenszusatz *Stadt der FernUniversität*; der Zusatz ist in dieser Schreibweise auf dem Ortsschild vermerkt. Die Einwohnerzahl von Hagen beträgt ca. 190.000 (Stand: 31.12.2024)

Hagen gliedert sich in fünf Stadtbezirke mit insgesamt 186.465 Einwohnern (2013). Es sind die Stadtbezirke Mitte, Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg.

In den dichtbesiedelten Tälern von Volme und Ennepe sowie im Hagener Norden entspricht das gewachsene Stadtbild der typischen Baugestalt von Ruhrgebietsstädten. Topografisch ist Hagen mit den südlichen Stadtteilen von Bochum, Essen und Mülheim vergleichbar. In den nach der Gebietsreform 1975 angegliederten südlichen Stadtgebieten, welche nur dünn besiedelt sind, zeigt sich ein Landschaftsbild, das eher sauerländisch anmutet – mit Bergen, Seen und Wäldern.



Stadtbezirke und -teile von Hagen

### **Mikrolage:**

Das zu bewertendes Grundstück liegt südwestlich des Stadt-zentrums von Hagen, im Ortsteil Haspe, in verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück befindet sich auf der Westseite der Voerderstraße, Ecke Im Lonscheid.

Entlang der Voerder Straße dominieren mehrgeschossige Wohnhäuser und vereinzelte gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. In den angrenzenden Nebenstraßen schließen sich überwiegend Wohngebäude an, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser.

Westlich des Grundstücks verlaufen größere Wald- und Hangflächen, wodurch der Übergang in landschaftlich geprägte Bereiche fließend ist. Östlich verläuft der Hasper Bach, dahinter befinden sich dichte Wohnstrukturen rund um die Hestertstraße.

### **Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

### **Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Hagen:	5 km
Bushaltestelle:	150 m
Hauptbahnhof:	4,8 km
Autobahnauffahrt A 1:	5 km
Flughafen Dortmund:	36 km

Kita:	1 km (mit Elterninitiative: 60 m)
Grundschule:	600 m
Gesamtschule:	1,6 km
Gymnasium:	4,2 km

### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Ortsteil Haspe und im ca. 5 km entfernten Stadtkern von Hagen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Hagen abgedeckt.

### **Wohnlage:**

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 1-4 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

### **Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:**

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

### **Immissionen:**

Starke Lärmbelastigungen durch die Voerder Straße sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)

Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	190.490	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,7	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,3	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,1	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,0	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,2	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,5	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	16,5	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,7	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	43,8	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	44,4	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,0	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,1	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,6	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,3	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,4	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	42,4	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	23,0	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	14,0	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	28,0	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	11,1	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	29,3	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	26,1	27,9	16,5
Altersarmut (%)	5,7	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	17,7	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	14,8	15,7	9,3

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

### 3.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:	33 m/ 34,5 m
mittlere Tiefe, ca.:	28 m
mittlere Breite, ca.:	31 m
Grundstücksgröße:	836 m <sup>2</sup>
Form:	Eckgrundstück; unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Kabelfernsehen  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

*„Das Grundstück liegt an den öffentlichen Straßen Voerder Straße und Im Lonscheid.*

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

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

*(...) Diese Bescheinigung unterliegt daher keiner rechtlichen Bindung und hat lediglich informatorischen Charakter. Es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. (...).“*

topographische Lage: starke Hanglage

Straßenart: Voerder Straße: Haupteerschließungsstraße, Landstraße L702  
Straße Im Lonscheid: Nebenstraße (Sackgasse)

Straßenausbau: Die Voerder Straße ist zweispurig asphaltiert, mit integriertem

Radweg, beidseitig mit Gehwegen, befestigt mit Betonplatten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Die Straße Im Lonscheid ist zweispurig asphaltiert, mit integriertem Radweg, beidseitig mit Gehwegen, befestigt mit Betonplatten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: von der Straße steigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes  
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten: Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit:

*„Das o. g. Flurstück ist nur noch nachrichtlich im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. 9.61-0556 erwähnt. Das ehemalige Tankstellengelände wurde im Bereich der heutigen Bebauung durch Auskoffierung saniert. (...) **Somit gilt die Fläche hinsichtlich der Wohnnutzung als saniert.** (...)“*

*Das vom Umweltamt geführter Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

*„Das o. g. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsgebiet kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG AG.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

## 4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.08.2025 vorgelegen –

### 4.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Haspe

Blatt: 9229

Bestandsverzeichnis: 123,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Voerder Straße 68, 58135 Hagen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss sowie allen Nebenräumen mit gleicher Nummer. Es besteht Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 11.

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Haspe  
Flur: 36  
Flurstück: 236  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Voerder Straße 68  
Größe: 836 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht, Betretungs- und Befahrungsrecht) für die inogy SE, Essen. Bezug: Bewilligung vom 05.09.2003 (Ur Nr. 185/03, Notar B. S., Dorsten-Wulfen). eingetragen am 10.12.2003*

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 04.06.2005*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

## 4.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

## 4.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

## 4.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = Gemischte Bauflächen

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/62 – Im Lonscheid - liegt, mit folgenden Festsetzungen:

MI = Mischgebiet  
III-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,3  
Geschossflächenzahl: 0,9

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

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

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäude

#### 5.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### 5.1.2 Energetische Qualität

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

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

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

### 5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten, (zwei versetzt angeordnete Gebäude mit einem Eingang), mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 4-geschossig, mit 8 Garagenstellplätzen im Erdgeschoss

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Baugenehmigung: Aktenzeichen 63/2/300/B1/00975/99 vom 28.12.1999

Umwandlung in Sondereigentum: 2015

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 2003

Alter: ca. 22 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich  
Restnutzungsdauer: ca. 58 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Aufzug: Baujahr 2003, Tragfähigkeit 1.000 kg oder 13 Personen

#### 5.1.4 Raumeinteilung des Sondereigentums Nr. 6

##### Sondereigentum Nr. 6

##### 2.Obergeschoss:

- Flur
- Gäste-WC mit Dusche
- Eltern
- Bad
- Kind 1
- Kind 2
- Kind 3
- Wohnen
- Küche
- Abstellraum
- Balkon

Kellerraum: gem. Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 6.

Sondernutzungsrecht: Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 11

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Waschküche
- Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Heizung
- Maschinenraum
- Hausanschluss

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

## 5.2 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erd- und Obergeschosse:	EG: Stahlbeton OG-DG: Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Walmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Formstein	
Schornsteinkopf:	Metallverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz mit Anstrich; Keller: Stahlbeton mit Anstrich	
Innentreppen:	KG - DG:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Tapete mit Anstrich
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit Metallhandlauf, mit Anstrich

Hauseingangstür:	1-flgl. Aluminiumkonstruktion, voll verglast, mit Isolierverglasung, einseitig fest verglastes Fensterelement, mit Zylinder-Einsteckschloss	
	Briefkastenanlage im Eingangsbereich außerhalb des Treppenhauses	
Kellergeschoss:	Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
	Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich Stahlbeton mit Anstrich
	Deckenbelag:	Heratektplatten
	Hausanschlussraum:	Gaszähler, Wasseranschluss und Stromzähler
	Türen zum Treppenhaus:	Stahltüren mit Stahlzarge
	Waschküche:	Waschmaschinen auf Sockel aufgesetzt, mit eigenem Wasser- und Stromanschluss, mit Wasserzähler
	Kellerfenster:	einfache Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<b>Keller Nummer Nr. 6:</b>	Tür:	Blechtür
	Bodenbelag:	Verbundestrich
	Deckenbelag:	Heratektplatten
	Fenster:	kein Fenster
	Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Besondere Bauteile:	Balkone	

### 5.3 Innenausbau/Ausstattung

#### Ausstattung der Räume

Bodenbelag:	überwiegend Feinsteinzeugfliesen, in den Kinderzimmern und Schlafzimmer PVC auf Laminat
Wandbelag:	durchgehend glatt verputzt und angestrichen, Fliesenspiegel in der Küche vorhanden
Deckenbelag:	Rollputz

#### Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten mittlere Qualität und Ausstattung

#### Gäste-WC mit Dusche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton mit Zwangsentlüftung in der Decke
Ausstattung:	WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken, Elektrodurchlauferhitzer, ebenerdige Dusche mit Duschvorhang

#### Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
mit Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt

#### Innentüren:

Holztüren mit Metallzarge, 1,01m x 2,01 m Rohbaumaß

#### Balkontür:

Drehkipptür

#### Wohnungseingangstür:

schallgedämmte Tür, Zylindereinsteckschloss und Spion, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung

#### Balkon:

Tragkonstruktion:	Stahlbeton
Belag:	Beschichtung
Brüstungsgeländer:	verzinkte Metallkonstruktion mit Faserplattenfüllung

#### Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

#### Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz  
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

#### Warmwasserbereitung:

elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)

Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

#### **5.4 Außenanlagen**

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Kabelfernsehanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	8 PKW in Erdgeschossebene (offene Garagen) 4 PKW in befestigt mit grob abgezogenem Beton (die Stellplätze sind nicht nummeriert)
Befestigungen:	Zugang: Betonwerksteinplatten Zufahrt: Verbundestrich
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen
Einfriedungen:	Metallstabzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

## 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 6.1 Baumängel und Bauschäden

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

Eingangsbereich:

Die Wandfarbe im Sockelbereich ist tlw. abgeblättert

Außenanlagen:

Garten auf der Rückseite verwildert

Sondereigentum Nr. 6:

Türblätter und Metallzargen sind überwiegend beschädigt

Gäste-WC mit Dusche:

Heizkörper erneuerungsbedürftig (verrostet)

## 7 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

<b>Wohnungseigentum</b>			Faktor		
<b>Nr. 6</b>	m	m		m <sup>2</sup>	Summe
	ca.	ca.		ca.	ca.
Kinderzimmer 1	3,54	3,93	1	13,91	13,91
Kinderzimmer 2	2,99	3,55	1	10,61	10,61
Kinderzimmer 3	2,98	3,54	1	10,55	
	0,56	0,40	-1	-0,22	10,33
Gäste-WC	2,48	2,19	1	5,43	
	0,49	0,98	-1	-0,48	
	0,51	0,20	-1	-0,10	4,85
Badezimmer	2,65	2,34	1	6,20	
	0,43	0,16	-1	-0,07	6,13
Elternschlafzimmer	4,27	3,25	1	13,88	
	0,88	1,46	1	1,28	15,16
Wohnzimmer	4,07	5,74	1	23,36	
	0,76	1,49	1	1,13	24,49
Küche	3,53	3,18	1	11,23	
	0,21	0,21	-1	-0,04	11,18
Balkon	1,56	4,67	0,25	1,82	1,82
Flur	1,49	5,7	1	8,49	
	0,99	1,97	1	1,95	
	1,38	1,47	1	2,03	12,47
Abstellkammer	0,60	1,86	1	1,12	1,12
<b>Wohnfläche</b>				<b>Summe</b>	<b>112,08</b>

Anmerkung: In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 108,84 m<sup>2</sup> angegeben.

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

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

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2025 = 110 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-3
Lagebeurteilung	=	17 m

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

Grundstücksgröße (gesamt):		836 m <sup>2</sup>
davon:		
Bauland		836 m <sup>2</sup>
Gartenland		- m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		110 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
wGFZ Umrechnung: 0,82	-18%	
Eckrundstück, Freiflächen für Stellplätze und Garten	10%	
Auf- / Abschlag gesamt:	-8%	-8,8 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		101,2 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulandes, gerundet:		101 €/m <sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	836	101,00 €	84.436,00 €
<hr/>			
beitragsfreier Bodenwert		Summe	84.436,00 €

**Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 6:**

$\frac{123,3}{1000} \times$	84.436,00 €	=	<b>10.411 €</b>
		<b>rd.</b>	<b>10.400,00 €</b>

## 9.4 Ertragswertermittlung

### 9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 6	2	Stellplatz Nr. 11		1,00	15,00	15,00	180,00
	1	Wohnen 2.OG Nr. 6	112,08		8,50	952,68	11.432,16
Summe			112,08	1,00		967,68	11.612,16

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.612,16 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) – **2.277,36 €**  
**jährlicher Reinertrag** = **9.334,80 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**4,00 %** von **10.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **416,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** = **8.918,80 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz  
 und n = **58** Jahren Restnutzungsdauer × **22,430**

**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **200.048,68 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **10.400,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6** = **210.448,68 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **3.000,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6** = **207.448,68 €**

**rd.** **207.000,00 €**

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

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde (siehe Tabelle)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Zu- und Abschläge zur Nettokaltmiete für Standardwohnungen ab Baujahr 1995

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/ Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte) - i. M. 14	-5 bis -3 %	
	mittel (16 - 22 Punkte) - i. M. 19	-2 bis +2 %	-1
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte) - i. M. 24	+3 bis +15 %	
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden	0 %	0
	nicht vorhanden	-5 %	
Barrierefreie Elemente	Stufenloser Zugang von der Straße bis in die Wohnung, Aufzug, bodengleiche Dusche, breite Türen, u. ä.	bis +10 %	10
Energetische Gebäudezustand	Nutzung regenerativer Heizenergie, Wärmedämmung des Gebäudes	bis +15 %	0
Kfz-Abstellmöglichkeit	Anmietung oder unentgeltliche Überlassung in Zusammenhang der Wohnung möglich	0 %	0
	Keine Anmietung oder unentgeltliche Überlassung in Zusammenhang der Wohnung möglich	bis -5 %	
Sanitarräume	Badeinrichtung neuwertig	0 %	
	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen älter als 20 Jahre	bis -5 %	-2
Gäste-WC / 2. Bad	Gäste-WC oder 2. Bad vorhanden	+2 %	2

Besonderheiten und Beeinträchtigungen	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietwertrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten und Beeinträchtigungen werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	Lage/allgemein Zustand der Gemeinschaftsflächen, Außenanlagen, sachverständig geschätzt	-5
Summe der Zu- und Abschläge:			4

		€/m <sup>2</sup>	1995-2007
Ausstattung	gut	8,13	7,20-8,30 €/m <sup>2</sup>
	Zuschlag 4%	0,33	
	Nettokaltmiete	8,46	
<b>ortsübliche Nettokaltmiete</b>	<b>rd.</b>	<b>8,50</b>	

Die tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete wurde mir weder von den Mietern noch von dem Eigentümer mitgeteilt.

### Bewirtschaftungskosten

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

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

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

- für die Mieteinheit Stellplatz Nr. 11:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	3,60
Summe			50,60 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnen 2.OG Nr. 6:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.569,12
Mietausfallwagnis	2,00	----	228,64

Summe			2.226,76 (ca. 19 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

### Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV									
2025	Liegenschaftszinssatz			Ø Kennzahlen					
	Gebäudeart	getr. Mittel	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Wohn-/Nutzfläche m²	norm. Kaufpreis €/m²	Nettokaltmiete €/m²	Bew.-Kosten in % des Rohertrages	wirtsch. RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,7 % +/- 1,8	215	1	77 +/- 25	1.491 +/- 479	6,16 +/- 0,6	29 % +/- 4	33 +/- 11	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	2,9 % +/- 2,2	65	1	70 +/- 23	1.164 +/- 447	6,0 +/- 0,5	29 % +/- 4	31 +/- 10	80

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere des langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der höheren Miete und der größeren Wohnfläche wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich mit 4,00 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauschäden und Baumängel: Sondereigentum Nr. 6</li> </ul>	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

## **9.5 Vergleichswertermittlung**

### **9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise 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 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) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

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

#### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte 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 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 herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

#### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt 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 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 marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt 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.

### 9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

### 9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1495 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100118		
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Baujahr	1979	2003	25.9 %
Wohnfläche	46-79 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	6.0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0.0 %
Geschoss-lage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6	9	-3.8 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-2.0 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.880 €/m <sup>2</sup>	

### 9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$1.880 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 112,08 \text{ m}^2 \quad = \quad 210.710 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 211.000 €

---

Marktanpassungsfaktor 1,0

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 211.000 €

---

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	-	3.000 €
Stellplatz Nr. 11 - Sondernutzungsfläche		4.000 €

---

**Der Vergleichswert ergibt somit rd. 212.000 €**

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **207.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines /Immobilienrichtwertes beträgt rd. **212.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 123,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Voerder Straße 68, 58135 Hagen verbunden

mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss sowie allen Nebenräumen mit gleicher Nummer.

Es besteht Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 11.

Wohnungsgrundbuch von:	Haspe
Blatt:	9229
Gemarkung:	Haspe
Flur:	36
Flurstück:	236

zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**207.000,- €**

**in Worten: zweihundertsiebentausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	74,95 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-26,77 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.846,90 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,83</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,18</b>

## 10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

### Ifd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht, Betretungs- und Befahrungsrecht) für die inogy SE, Essen. Bezug: Bewilligung vom 05.09.2003 (Ur Nr. 185/03, Notar B. S., Dorsten-Wulfen). eingetragen am 10.12.2003*

#### **Bewertung:**

Der beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist in der Eintragungsbewilligung wie folgt vereinbart:

- Art des Rechts: Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der RWE Gas Aktiengesellschaft.
- Anlagenbetrieb: Befugnis zur Installation, Unterhaltung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage in einem vom Eigentümer bereitgestellten Raum.
- Eigentum an der Anlage: Die installierte Wärmeerzeugungsanlage steht im Eigentum der RWE Gas AG.
- Betretungs- und Zufahrtsrecht: Angestellte und Beauftragte der RWE dürfen das Grundstück zum Zweck der Unterhaltung und des Betriebs der Anlage jederzeit betreten und befahren.
- Übertragbarkeit: Die RWE ist berechtigt, die Ausübung des Rechts an Dritte zu überlassen.
- Ausschluss von Grundeigentum: Durch die Dienstbarkeit erwirbt die RWE Gas AG kein Eigentum am Grundstück selbst.

Das Recht wurde inzwischen übertragen an die E.ON Energy Solutions GmbH in Essen.

Die eingetragene Dienstbarkeit stellt eine dinglich gesicherte, objektbezogene Nutzungseinschränkung zugunsten eines Dritten dar, die sämtliche Einheiten der WEG gleichermaßen betrifft. Eine wohnungsspezifische Sonderbelastung liegt nicht vor. Aufgrund der insgesamt geringen Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts wird die Marktwirkung pauschal durch einen Wertminderungsansatz pauschal angesetzt in Höhe von

**1.000 €**

**In Worten: eintausend Euro**

### Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 04.06.2005*

#### **Bewertung:**

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend. Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

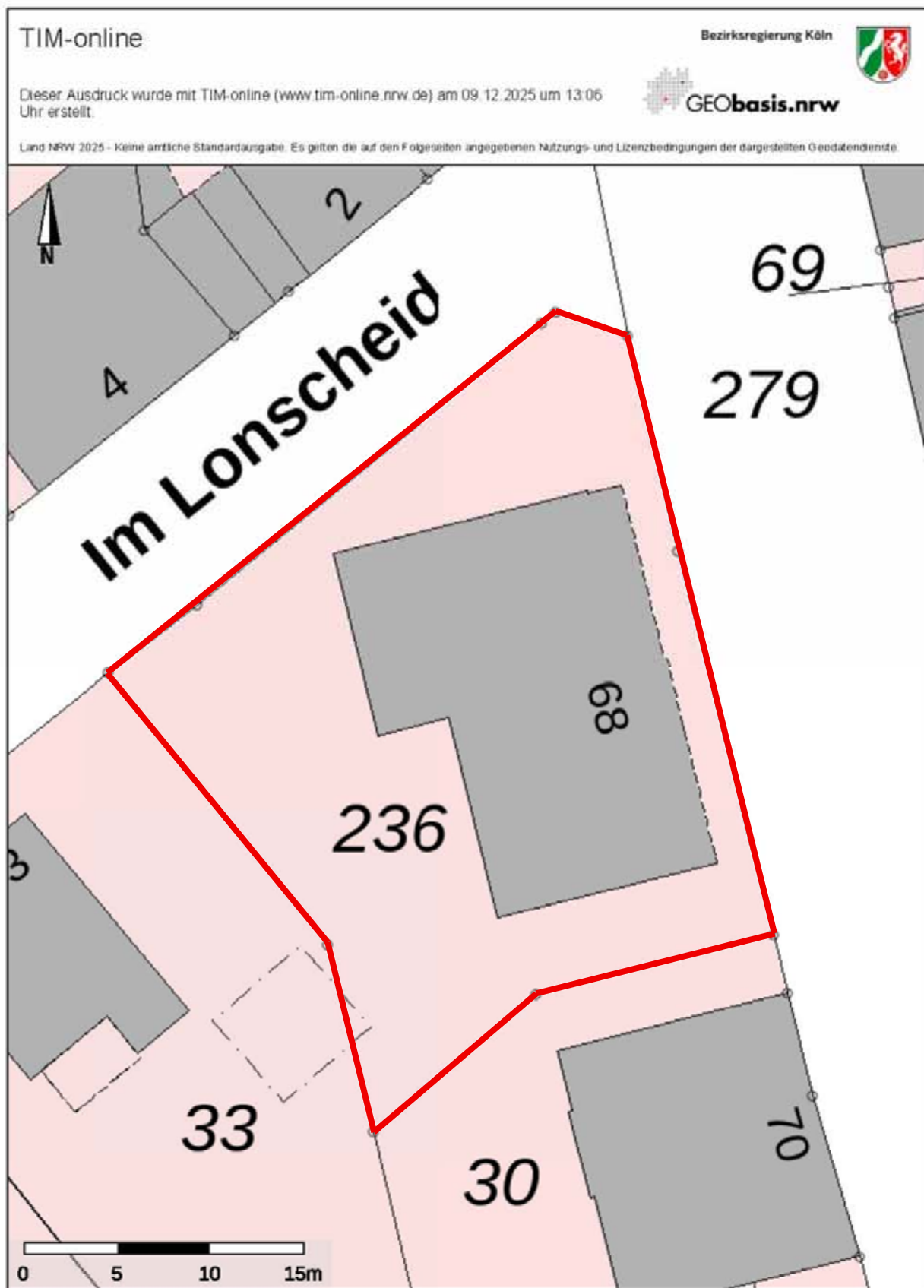
Lünen, den 16.01.2026

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

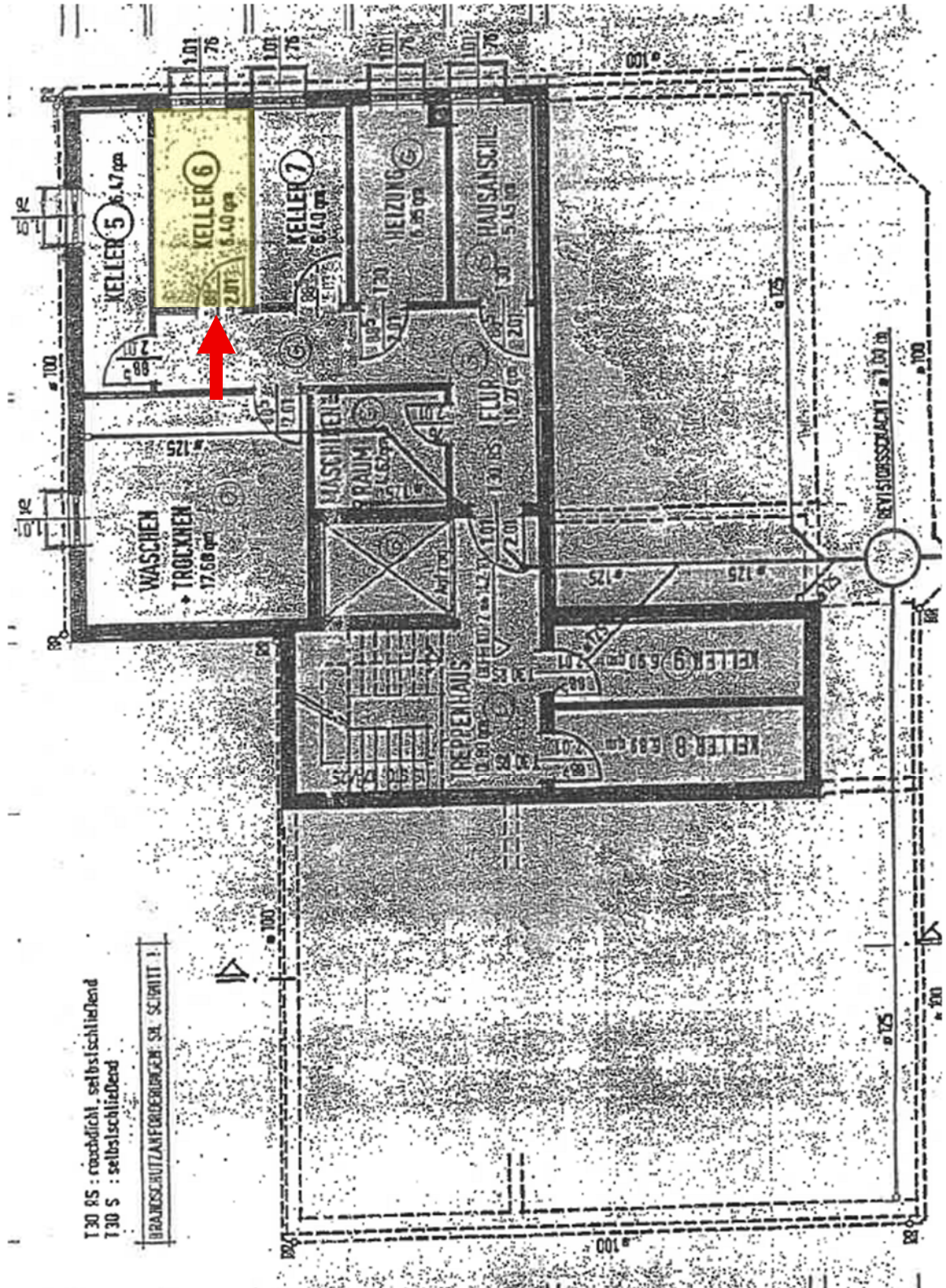
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 12.2 Flurkarte



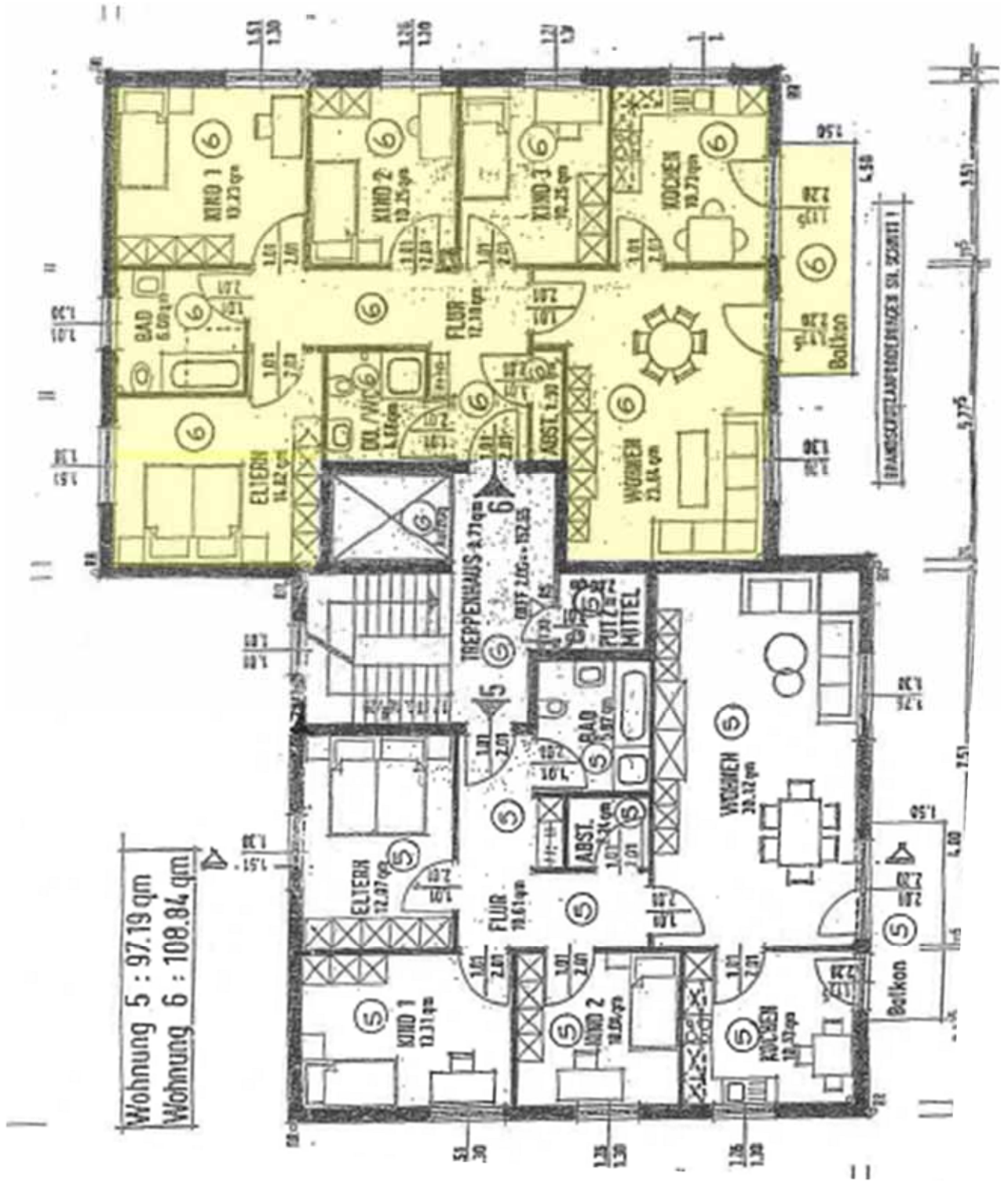
## 12.5 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

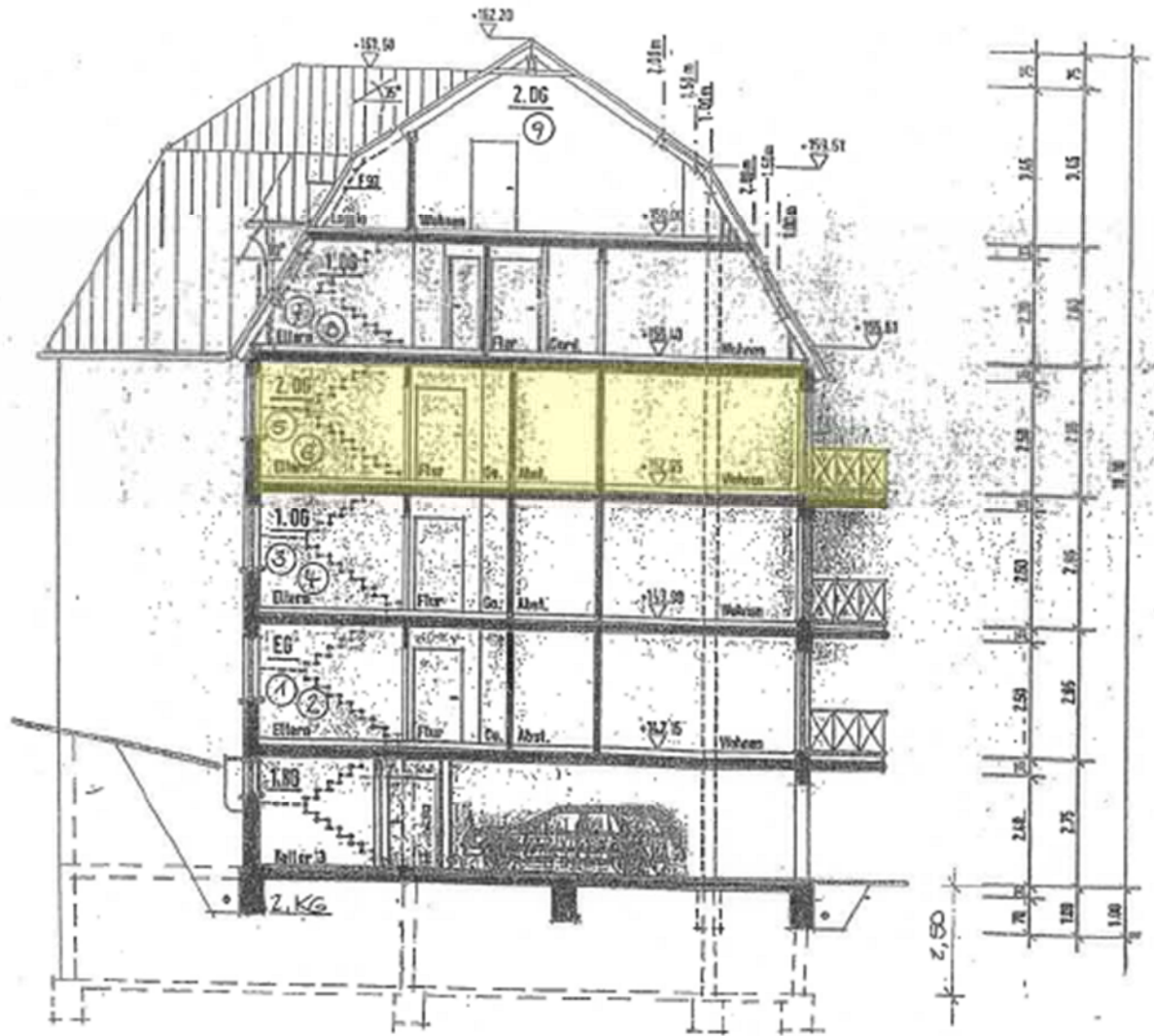


Kellergeschoss





2.Obergeschoss  
Sondereigentum Nr. 6



Schnitt

## 12.6 Fotos

### 12.6.1 Außenfotos



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Stellplatz Nr.11



Hauseingang