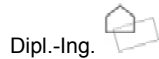


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

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

Mitglied im
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

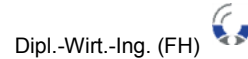
Hangebrauk + Bückner GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Gutachten – Nr.: 25/07.22/039
Geschäfts – Nr.: 31 K 51/25
Zwangsversteigerung

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.



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

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

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

Dipl. Sachverständige (DIA)
Nancy Ettelt



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwert-
mittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn-
und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der
DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der
DIN EN ISO/IEC 17024

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Datum 22.09.2025/bü-et

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 58093 Hagen, Sollingweg 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.08.2025 ermittelt mit rd.

433.000,00 €.

Diese Internetversion besteht aus 53 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
5.1	Einfamilienhaus	16
5.2	Garage.....	24
5.3	Außenanlagen	25
6	Ermittlung des Verkehrswerts	26
6.1	Grundstücksdaten.....	26
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
6.3	Bodenwertermittlung	30
6.4	Sachwertermittlung	35
6.4.1	Sachwertberechnung.....	39
6.5	Vergleichswertermittlung	47
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	48
6.5.2	Vergleichswert	49
6.6	Verkehrswert.....	50
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	51

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundfläche (3 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (6 Seiten)

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

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (4 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (10 Seiten)
- 11) Unterlagen Altarchivakte (35 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	07.08.2025 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche: Whg. EG / DG	132,42 m ²	
Baujahr ca.:	EFH 1990	Garage 1990
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	
Baualter:	35 Jahre	
Bodenwert:	113.455,00 €	
Vergleichswert:	425.000,00 €	
marktangepasster Sachwert	433.000,00 €	
Verkehrswert:	433.000,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Unterhaltungsstau / Bauschäden	7.500,00 €	
- Zeitwert Garage	12.960,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	856,78 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	41,23 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.269,90 €/m² WF/NF

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Sollingweg 8 in 58093 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 21839, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Halden, Flur 5, Flurstück 605 (444 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 17.07.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.08.2025 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag: 07.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 07.08.2025 um 9.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 28.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 23.07.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 04.08.2025
- Auskunft über Baulasten vom 25.07.2025
- Auskunft über Altlasten vom 24.07.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 16.09.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 19.08.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 23.07.2025
- Unterlagen aus der Archivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung des Objektes:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage.

Grundrissbeschreibung – nach Grundrisszeichnungen aus der Bauakte –

Kellergeschoss

Von der Verteilerdiele gelangt man links in einen Kellerraum, geradeaus links in einen Hausanschlussraum, geradeaus rechts in einen Verteilerflur aus dem rechts zugänglich die Kellerbar und geradeaus ein Abstellkeller „Sauna“ aus dem gefangen zugänglich ein weiterer Raum „Fitness“, von der Verteilerdiele rechts gelangt man in die Waschküche / Heizungsraum mit Ausgang zur Kelleraußentreppe die in den Garten und in die Garage führt.

Erdgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man in eine Eingangsdielen aus der rechts zugänglich ein Gäste-WC und geradeaus die Verteilerdielen aus der links zugänglich die Küche, zweite links das Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten und rechts die Treppe mit Zugang in den Keller und ins Dachgeschoss.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss gelangt man in einen Verteilerflur aus dem rechts zugänglich ein Gästezimmer, geradeaus rechts ein Schlafzimmer, geradeaus links ein Badezimmer und links ein Abstellraum „Boden“.

Spitzboden

Aus dem Verteilerflur im DG gelangt man über eine Holzeinschubtreppe in den Spitzboden.

Die Wohnflächenberechnung wurde der Altarchivakte entnommen und durch den Unterzeichner stichprobenartig - anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen - überprüft. Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Wohnfläche von 132,42 m², die in der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Die vorhandene Garage wurde rechts an das Gebäude angebaut und hat Übergröße. Die Zufahrtsfläche kann als weiterer Stellplatz genutzt werden.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.449 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen¹

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.686	188.687	188.713	189.783
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,7	0,7	0,7	1,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,1	-0,2	0,2	1,1
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	10,3	10,5	10,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	13,9	14,1	14,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,3	1,4	1,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	2,3	2,1	2,1	1,9
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,4	-3,6	-3,5	-3,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,6	48,7	48,5	49,6
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	49,6	45,7	44,8	44,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	2,0	3,0	3,7	4,7
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,6	8,2	8,9	10,4
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,5	7,4	11,1	13,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,8	-1,7	-1,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,2	-4,3	-4,8	-4,6

Stand: 14.01.2025

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+hagen+2019-2022>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4	44,3	44,2	44,0
Medianalter (Jahre)	46,1	45,7	45,3	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,8	34,4	34,9	35,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,3	38,2	38,2	38,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,1	72,7	73,1	73,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,5	17,8	18,0	18,4
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,8	16,8	16,9	17,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,9	14,7	14,5	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,3	7,5	7,6	7,5
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,8

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
 www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung		zurück zu den Daten
Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.	
Quelle	Statistische Ämter der Länder	
Einheit	Anzahl	
Abrufbar für	2006 - 2022	

Stand: 14.01.2025

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 197.449 Einwohner Stand 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal Autobahnzufahrt: ca. 2,2 km westlich AS Hagen auf die A46, von dort aus in südwestlicher Richtung erreichbar Kreuz Ha- gen mit Anschluss an die A45, ca. 7,7 km westlich AS Hagen West auf die A1 Bahnhof: Hbf. ca. 5,1 km südwestlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 31,1 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 86 km südwestlich gelegen, Düsseldorf ca. 80 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 – 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 260 m fußläufig erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,4 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Anlieger), je nach Windrichtung ver- stärkt durch Autobahn gegeben
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 16 m

mittlere Tiefe:
ca. 27 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 444 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten in der
Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;

eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.07.2025 der Stadt Hagen wird angegeben:

„Die Auswertung hat ergeben, dass das o.g. Grundstück als Teil einer Altablagerung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-0025 eingetragen ist. Der ganze Bereich wurde vor der Bebauung vermutlich mit Bodenmassen aus dem Bau der Autobahn A46 angefüllt. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans wurde die Anfüllung 1995 untersucht. Im Bereich des o.g. Hauses wurden aber keine auffälligen Werte festgestellt.“

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.08.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

Kampfmittel:

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

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 21839 **keine** Eintragung:

- ein Zwangsversteigerungsvermerk wird unterstellt

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 04.08.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 25.07.2025 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 04.08.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan Nr. 8/81** Entwicklungsbereich Unteres Lennetal / Halden – Bereich West – Rüggeweg folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
nur Einzel- und Doppelhäuser

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

“Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”

abgabenrechtlicher Zustand:

Das genannte Grundstück liegt an der öffentlichen Straße: Ringstraße

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

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

(Auskunft vom 16.09.2025)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 23.07.2025 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und ein Stellplätze vor der Garage. Das Objekt ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1990 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkannt
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Gelände und Differenzterrasse und ist somit nicht barrierefrei.

Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4:

“Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der all-gemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutz-bar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendi-ger Hilfsmittel zulässig.”

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

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

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

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

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Bauzeichnung

Fitnessraum, Sauna, Bar, Hausanschlussraum, Abstellkeller, Heizung / Wasch-/Trockenraum

Erdgeschoss:

gemäß Bauzeichnung

Eingangsdiele, Gäste-WC, Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche

Dachgeschoss:

gemäß Bauzeichnung

Flur, Gästezimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Boden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Kalksandlochsteine
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit 60 mm Wärmedämmung, innen Hochlochziegel, außen Klinker
Innenwände:	tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk nichttragende Innenwände: Gasbetonwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke im DG
Treppen:	Montagetreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach 35° <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Eingangsbereich: erreichbar über eine mehrzeilige Differenzterasse mit Edelstahlhandlauf

Eingangstür: Kunststoffoptik mit linksseitiger Belichtung

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden

Keller

Kellerinnentreppe: Betonkonstruktion, plattiert

Wandoberflächen: Kratzputz, gestrichen

Grundriss: Verteilerflur aus dem zugänglich mehrere Räume
rechts ein Abstellkeller, geradeaus ein Abstellkeller, rechts
die Waschküche mit integriertem Heizungsraum, weiterer
Verteilerflur aus dem zugänglich noch ein Abstellkeller und
eine Kellerbar

Kellerflur

Deckenuntersicht: mit Holz verkleidet

Waschküche / Heizraum

Wandkonstruktion: Mauerwerk
Feuchtigkeitseinwirkungen sowie leichte Rissbildungen
(ggf. Setzungsrisse) erkennbar

Keller beheizt: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Belichtung: einfachverglaste Metallfenster mit Vergitterung

Heizung: Gaszentralheizung
(aus dem Baujahr ca. 30 Jahre alt)

Einrichtungen: Standplatz für Waschmaschine eingerichtet
Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

vermutlich eine Wasserhebeanlage

Ausgangstür in den Garten: Stahltür

Installationen: auf Putz verlegte Leitungen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton, gestrichen

Verteilerflur / Kellerbar

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tlw. tapeziert und gestrichen Strukturputz
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten
Belichtung:	Kunststofffenster mit Isogals, Kellerlichtschächte

Abstellkeller

Wandkonstruktion:	Mauerwerk
Wandoberflächen:	meist roh verblieben
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Hausanschlussraum

Fußboden:	großformatige Fliesen
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Telefon

rückseitige Kelleraußentreppe: Betontreppe plattiert

Erdgeschoss

Grundriss: von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts die Aufgangstreppe ins DG, links die Küche, zweite links das Wohn-/Esszimmer – offen gestaltet zur Küche –

Im Erdgeschoss über Fußbodenheizung beheizt

Verteilerflur / Diele

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Kratzputz
Deckenuntersichten:	mit Holz verkleidet
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Gäste-WC

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Drahtsichtglas, Rollläden vorhanden, abschließbare Griffen dahinter gemauert
Einrichtungen:	WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Küche

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Kratzputz, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Marmor

Wohn-/Esszimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Kratzputz, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenstertür:	Schiebetürelemente Kunststoff mit Isoglas, Rollläden
Treppe ins Dachgeschoss:	Holzkonstruktion mit Holzhandlauf

Dachgeschoss

Grundriss:

Verteilerdiele aus der erste rechts ein Gästezimmer, links ein Kinderzimmer, geradeaus rechts links das Schlafzimmer, geradeaus links das Badezimmer

Verteilerdiele

Fußboden:

plattiert

Wandoberflächen:

Kratzputz, gestrichen

Deckenuntersichten:

mit Holz verkleidet

Türen:

Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Gästezimmer

Fußboden:

großformatigen Fliesen

Wandoberflächen:

Kratzputz, gestrichen

Deckenuntersicht:

mit Holz verkleidet

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe, Rollläden

Fensterbänke:

Naturstein

Schlafzimmer

Fußboden:

großformatigen Fliesen

Wandoberflächen:

Kratzputz, gestrichen

Deckenuntersicht:

mit Holz verkleidet

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe, Rollläden

Fensterbänke:

Naturstein

Fußbodenheizung

Kinderzimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Dachflächenfenster:	Holzfenster mit Isoglas tlw. Feuchtigkeitseinwirkungen in den Eckbereich erkennbar

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	abgemauerte Dusche mit Duschkabine, eingelassene Badewanne, P-Becken, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbänke:	plattiert
Heizkörper:	Handtuchheizkörper

Spitzboden

Zugang:	erreichbar über Holzeinschubtreppe
Boden:	mit Sperrholzplatten belegt
Dachflächen:	Unterspannbahnen vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzsparren, -pfetten

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kamin über Dach, Kellerlichtschächte
Bauschäden und Baumängel:	vgl. auch Baubeschreibung Feuchtigkeitseinwirkungen sowie leichte Rissbildungen im KG erkennbar, Feuchtigkeitseinwirkungen Dachflächenfenster DG erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung (bezogen auf den heutigen Standard)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und tlw. Modernisierungsbedarf.

5.2 Garage

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig (übertief); Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1990 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verklindert

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe
Zufahrtstor:	Schwingtor aus Stahl
Ausstattung:	Betonboden, Stromanschluss

<u>Garage</u>	rechtsseitig angebaut
Konstruktion:	Mauerwerksmassivbauweise
Fußbodenkonstruktion:	Beton
Wandoberflächen:	leichte Putzschäden im Wandbereich erkennbar
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Einrichtungen:	Stromanschluss vorhanden
Zufahrtstor:	Stahlschwinger
Zufahrt:	gepflastert

5.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Vorgarten:	begrünt durch kleine Büsche, Bepflanzungen, angelegt mit Pflanzkübeln, Vorgarten ist ungepflegt
Eingangsbereich:	erreichbar über eine mehrzeilige Differenzterrasse mit Edelstahlhandlauf
Terrassenfläche:	mit Naturstein belegt
rückseitiger Garten:	Rasenfläche mit Büschen und Bepflanzungen
Einfriedungen:	Metalldrahtzaun

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird **der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in 58093 Hagen, Sollingweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hagen	21839	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Halden	5	605	444 m ²	

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Vergleichswertverfahren

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**³ beträgt (mittlere Lage) **275,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	300,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,53
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	444,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	275,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.08.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,5	0,53	× 1,01	E3
Fläche (m²)	300,00	444,00	× 0,92	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 255,53 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 255,53 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	255,53 €/m²
Fläche	×	444,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	113.455,32 € <u>rd. 113.455,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 insgesamt

113.455,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: **18**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

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

Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	12,190 m	9,940 m	121,17 m ²	EG	121,17 m²
DG	12,190 m	9,940 m	121,17 m ²	DG	121,17 m²
					<u>242,34 m²</u>

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 400,00 m² (bezogen auf eine Baulandtiefe von 25 m)

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	121,17 m ² * 75%	=	90,88 m ²
Anteil KG + DG			90,88 m ²
übrige Geschosse			121,17 m ²
			212,05 m ²

$$212,05 \text{ m}^2 / 400,00 \text{ m}^2 = 0,530$$

wGFZ = rd. 0,53

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

bezogen auf die vorhandene wGFZ von 0,53 ergibt sich der gewichtete Koeffizient mit 0,83.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	wGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,53	0,83
Vergleichsobjekt	0,50	0,82

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,01

- E4** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2025

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors

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

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m²	1,17
400 m ²	1,10
500 m ²	1,05
600 m ²	1,03
700 m ²	1,00
800 m ²	0,95
900 m ²	0,91
1000 m ²	0,87
1100 m ²	0,82
1200 m ²	0,77
1300 m ²	0,71

Das Richtwertgrundstück wird mit 300 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,17. Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 444 m² und einen interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 1,08.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (wGFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	444,00	1,08
Vergleichsobjekt	300,00	1,17

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,92**

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. **Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts. Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen

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

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

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

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

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnung sh. Anlage -	361,96 m²
Baupreisindex (BPI) 07.08.2025 (2010 = 100)	188,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	789,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.488,84 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	538.900,53 €
• Zu-/Abschläge	
• werthaltige einzelne Bauteile	7.750,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	546.650,53 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	43,75 %
• Faktor	239.159,61 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	307.490,92 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	307.490,92 €

Gebäudesachwerte insgesamt	307.490,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 15.374,55 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	= 322.865,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 113.455,00 €
vorläufiger Sachwert	= 436.320,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ⁴	× 0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 427.594,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 5.460,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 433.054,06 €
	rd. 433.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, EFH mit Einliegerwohnung. Bei einem vorläufigen Sachwert von 425.000 € mit 1,07, bei 450.000 € mit 1,05, gewichtet 1,06. Für das Bewertungsobjekt bezogen auf die hohe RND und die derzeitige Marktlage angesetzt mit **0,98**.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	46,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	46,5	388,28
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,6			788,76

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		788,76 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	788,76 €/m² BGF
	rd.	789,00 €/m² BGF

Gebäude: **Einfamilienhaus**

Werthaltige einzelne Bauteile

	Herstellungskosten
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Kellerlichtschächte	2.500,00 €
Kamin über Dach	750,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Summe	7.750,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Einfriedungen (Mauer, Hecken) Gartenanlagen und Pflanzungen Wegebefestigung, Geländetreppe Befestigte Stellplatzfläche Terrasse prozentuale Schätzung: - nach dem Modell des Gutachterausschusses - ca. 5 % des Gebäudesachwerts insg.	15.374,55 €
Summe	15.374,55 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden Feuchtigkeitseinwirkungen sowie leichte Rissbildung KG erkennbar -2.500,00 €	-2.500,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen geschätzt -5.000,00 €	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten Zeitwert Garage (Rohertrag 80,00 € x 12 Monate = 960,00 € x 13,5 fache) = 12.960,00 €	12.960,00 €
Summe	5.460,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

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

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus dem Bewertungsmodell für die Stadt Hagen mit 80 Jahren übernommen (erforderlichen Modellkonformität).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2025 - 1990 = 35$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 35 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Angaben für das Gebäude „Einfamilienhaus“ wird für diese der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
 - ein Baujahr 1990
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, EFH mit Einliegerwohnung. Bei einem vorläufigen Sachwert von 425.000 € mit 1,07, bei 450.000 € mit 1,05, gewichtet 1,06.

Für das Bewertungsobjekt bezogen auf die hohe RND und die derzeitige Marktlage angesetzt mit **0,98**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

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

Zu-/Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerts⁵ ermittelt.

Eigenschaft	IRW		Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.480,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	200225		
		Bewertungsobjekt	
Ausstattungsklasse	einfach - mittelt	mittel - gehoben	20%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	0 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	vorhanden	1%
Wohnfläche	155 – 169 m ²	132,00 m ²	9,90%
Baujahr	1984	1990	0 %
Wohnlage	gut	gut	0%
Grundstücksgröße	500 - 799 m ²	444	-4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			3.171,20 €

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

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	3.171,20 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 132,42 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 419.930,30 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 5.460,00 €
Vergleichswert	= 425.390,30 € rd. <u>425.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd. **425.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.500,00 €
• Feuchtigkeitseinwirkungen sowie leichte Rissbildung KG erkennbar -2.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen geschätzt -5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	12.960,00 €
• Zeitwert Garage (Rohertrag 80,00 € x 12 Monate = 960,00 € x 13,5 fache) = 12.960,00 €	
Summe	5.460,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **433.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **425.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58093 Hagen, Sollingweg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	21839	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Halden	5	605

wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2025 mit rd.

433.000,00 €

in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 22. September 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2025
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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