



Datum: 25.03.2026

Gutachten-Nr.: 6456-25

GUTACHTEN **-keine Innenbesichtigung-**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Mehrfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in
Brinkstraße 8, 58135 Hagen



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

Grundbuch von:	Hagen
Blatt:	28326
Gemarkung:	Eckesey
Flur:	17
Flurstück:	70
Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 61/25
Wertermittlungsstichtag:	03.12.2025

Verkehrswert (unbelastet): 194.000,- €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch	12
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	13
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	13
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Bauleitplanung	13
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Gebäude	15
4.1.1	Vorbemerkung	15
4.1.2	Energetische Qualität	15
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	16
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	17
4.3	Rohbau des Gebäudes	18
4.4	Innenausbau/Ausstattung	19
4.5	Außenanlagen	20
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.1	Baumängel und Bauschäden	21
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	21
6	Grundstückszubehör	22
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	22
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	23
9	Verkehrswertermittlung	24
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
9.3	Bodenwertermittlung	27
9.4	Ertragswertermittlung	29
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
9.4.3	Ertragswertberechnung	33
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
9.5	Verkehrswert (unbelastet)	37
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	38
11	Anlagen	39
11.1	Lagepläne	39
11.2	Flurkarte	41
11.1	Auskünfte	42
11.1.1	Baulastauskunft	42
11.1.2	Altlastenauskunft	43
11.1.3	Planungsrechtliche Auskunft	44
11.1.4	Anliegerbescheinigung	46
11.1.5	Wohnungsbindung	48
11.1.6	Bergbauauskunft	49
11.2	Grundrisse /Schnitt	52
11.3	Fotos	58

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen; Aktenzeichen: 031 K 61/25
Auftrag vom:	22.10.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit vermutlich 6 Wohnungen lt. ursprünglicher Bauakte
Derzeitige Nutzung:	Das Haus steht komplett leer.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	03.12.2025
Qualitätsstichtag:	03.12.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 03.12.2025 Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
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 24.06.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Hagen
- Bauaktenarchiv der Stadt Hagen: 1 PDF-Datei 31 Seiten
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen
- Baulastenauskunft der Stadt Hagen
- Altlastenauskunft des Kreises 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 Insolvenzverwalters
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Hagen
- Auskunft der Stadt Hagen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: Wikipedia

Bundesland: NRW

Kreisfreie Stadt: Hagen

Bezirk: Mitte

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. Es sind die Stadtbezirke Mitte, Nord, Haspe, Elpe/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 bewertende Grundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Hagen, in zentrumsnaher innerstädtischer Ortslage, in verkehrsgünstiger Lage. Gegenüber dem Grundstück befinden sich Brachflächen der Deutschen Bundesbahn, im Anschluss daran die Bahnanlagen.

Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite der Brinkstraße im Stadtgebiet Hagen und ist in eine überwiegend innerstädtisch geprägte Umgebung eingebunden. Die Brinkstraße stellt eine innerörtliche Erschließungsstraße dar, die eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht. In südlicher Richtung ist das Stadtzentrum von Hagen in kurzer Entfernung erreichbar.

Die nähere Umgebung ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Entlang der Brinkstraße sowie in den angrenzenden Straßenzügen finden sich Wohngebäude, vereinzelt teilweise mit gewerblichen Nutzungen. Westlich des Grundstücks schließen sich die genannten Bahnflächen mit Gleisanlagen und begleitenden Betriebsflächen an. Östlich und südöstlich erstrecken sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke.

Im Innenhof der Gebäudezeile befinden tlw. gewerblich genutzte Gebäude.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Hagen:	500 m
Bushaltestelle:	130 m
Hauptbahnhof:	1,2 km
Autobahnauffahrt A 1:	3,2 km
Flughafen Dortmund:	30 km
Kita:	350 m
Grundschule:	400 m
Gesamtschule:	3,9 km
Gymnasium:	1,8 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 500 m entfernten Stadtkern von Hagen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Hagen abgedeckt.

Wohnlage:

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

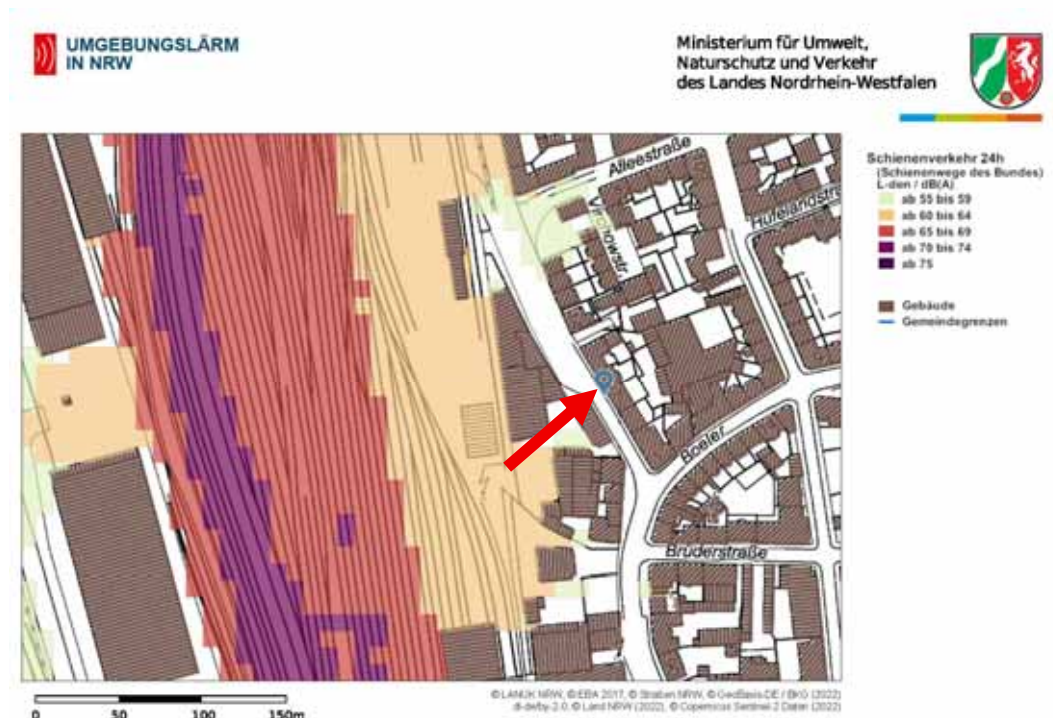
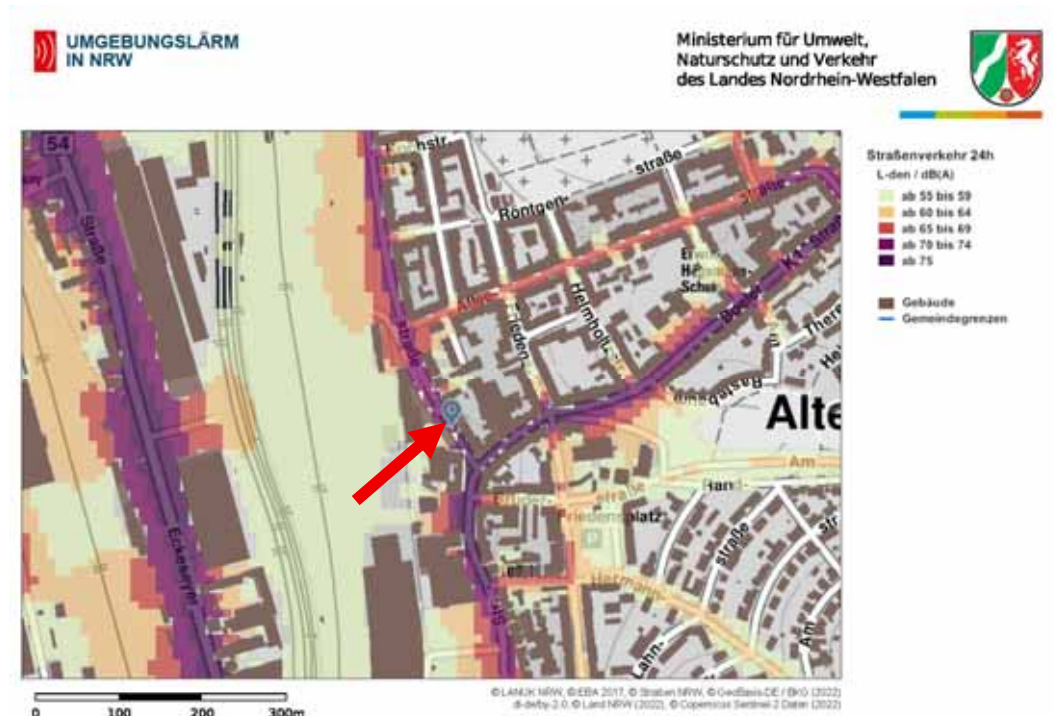
Lagebeurteilung: 14

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Starke Lärmbelastungen von der Brinkstraße und der Boeler Straße sowie der westlich verlaufenden Eisenbahntrasse 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 (m²)	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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:	13,5 m
mittlere Tiefe, ca.:	12,5 m
mittlere Breite, ca.:	13 m
Grundstücksgröße:	272 m ²
Form:	fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss - unterstellt
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße Brinkstraße.

Die Straße ist eine vorhandene Straße, 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 Voraussetzungen 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: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Brinkstraße ist 2-spurig asphaltiert, einseitig mit asphaltiertem Gehweg, einseitig mit schmalem Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/

Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

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

Das o. g. Flurstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen mit dem Aktenzeichen 9.61-1166 als Teilfläche eines Altstandorts registriert. An dem Standort wurde u. a. eine ehemalige Spedition und ein Großviehhandelt betrieben. Der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) liegen im Bereich des o. g. Flurstücks bislang keine Bodenuntersuchungen vor. Daher weist die UBB darauf hin, dass bei einem Antrag auf Neubebauung oder Nutzungsänderung Untersuchungen gefordert werden können. (...)

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

Bewertung:

Das Flurstück ist mit 272 m² sehr klein, wobei bereits 154 m² überbaut sind und nur 118 m² unbebaute Restfläche verbleiben. Eine großflächige oder relevante Bodenverunreinigung ist auf dieser begrenzten Fläche sachverständig nur eingeschränkt plausibel.

Zudem lag die eigentliche altlastenrelevante Nutzung (Großviehhandel/Stall) laut Bauakten auf dem Nachbargrundstück Hausnr. 6.

Lediglich die Nutzung der Spedition ist in der Bauakte nicht aufgeführt. Für das Flurstück selbst besteht daher aus sachverständiger Sicht keine konkrete Nutzungshistorie mit typischem Altlastenpotenzial.

Das verbleibende Restrisiko kann angemessen durch einen Risikoabschlag berücksichtigt werden, sodass ein Altlastengutachten im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht erforderlich ist bzw. unverhältnismäßig wäre.

Das Risiko wird durch einen Risikoabschlag in Höhe von 5.000 € ausreichend berücksichtigt.

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:

„Der o. g. Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich 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.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 24.06.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Hagen	
Blatt:	28326	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Eckesey
	Flur:	17
	Flurstück:	70
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Brinkstraße 8
	Größe:	272 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 24.06.2025

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung 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.

3.2 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.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

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

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 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.

4.1.2 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.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Mehrfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit insgesamt 6 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 4-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: es wird unterstellt, dass eine durchschnittliche, aber bereits wirtschaftliche abgenutzte Modernisierungen vorliegen

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 1910

Alter: ca. 115 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre
unterstellt

sonstige bauliche Änderungen: **In der Bauakte sind lediglich die ursprünglichen Baupläne vorhanden. Es sind mit großer Wahrscheinlichkeit diverse Maßnahmen durchgeführt worden, die aber nicht dokumentiert sind. Insofern ist damit zu rechnen, dass die tatsächliche Raumeinteilung nicht den ursprünglichen Bauplänen entsprechen.**

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: einfach bis mittlere Ausstattung – unterstellt

Bauweise: zweiseitig angebaut

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

Keller:

- 5 Kellerräume
- Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

- Diele
- 4 Zimmer
- WC im Treppenhaus

Wohnung 2:

- Diele
- 2 Zimmer
- WC im Treppenhaus

1. Obergeschoss:

Wohnung 3:

- Diele
- 5 Zimmer
- Küche
- WC im Treppenhaus

2. Obergeschoss:

Wohnung 4:

- Diele
- 5 Zimmer
- Küche
- WC im Treppenhaus

3. Obergeschoss:

Wohnung 5:

- Diele
- 5 Zimmer
- Küche
- WC im Treppenhaus

Dachgeschoss:

Wohnung 6:

- Diele
- 5 Zimmer
- Küche
- WC im Treppenhaus

Grundrissgestaltung:
Besonnung/Belüftung:

zweckmäßig
gut

Anmerkung:

Wie bereits erwähnt, ist davon auszugehen, dass die Örtlichkeiten nicht mehr den Bauplänen aus dem Jahr 1910 entsprechen.

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss: Kappendecke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke über Obergeschosse: Holzbalkendecke über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung
Dacheindeckung:	Tondachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk, zwei
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Fassade:	straßenseitig: Putz mit Anstrich, ca. 2 m hoch im EG: Natursteinverkleidung rückseitig: glatter Putz
Innentreppen:	Holztreppe mit eingestemmten Setz- und Trittstufen
Hauseingangstür:	1 flg. Aluminiumkonstruktion, teilweise verglast mit Drahtglas, im unteren Bereich mit einer Holzplatte provisorisch verkleidet.
Besondere Bauteile:	vierstufige Eingangstreppe mit Granitbelag Erkervorbau ab dem 1. OG Balkone Dachgauben

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Fenster:

KG:

Glasbausteine,
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter

EG-OG:

Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. außenliegend

DG:

Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
mit Rollläden aus Kunststoff

Innentüren:

unterstellt: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Balkon/Terrassentür:

unterstellt: Dreh-/Kipptüren

Wohnungseingangstür:

unterstellt: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Balkon/Loggia:

Tragkonstruktion:

Kappendecke,
Stützen in Stahlkonstruktion

Belag:

nicht bekannt

Brüstungsgeländer:

Metallkonstruktion mit
Wellfaserplattenfüllung, tlw. Mauerwerk
mit Putz

obersten Balkone:

Überdachung in Metallkonstruktion mit
Glaseindeckung

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz
durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Warmwasserbereitung:

Elektrodurchlauferhitzer - unterstellt

Art der Beheizung:

Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasser-
speicher – unterstellt

Heizkörper:

Flachheizkörper - unterstellt

Bauzustand:

Das Gebäude macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen und

vernachlässigten Gesamteindruck.

Der Zustand der Wohnungen kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
Es wird ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt.

Instandhaltungszustand: unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss - unterstellt
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: keine

Befestigungen: Zum hinteren Grundstück gelangt man nur über den Innenhof der Nachbargrundstücke. Zum Innenhof gelangt man durch eine Durchfahrt.

Gärtnerische Anlagen: Freifläche komplett überwuchert mit Brombeersträuchern, kleiner Baum

Einfriedungen: niedrige Mauer zu den Parkplätzen des Nachbarn und ein Holzlamellenzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen.

5 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).

5.1 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.

- Außenfassade (Straßenseite)
Die straßenseitige Fassade befindet sich in einem insgesamt stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es sind zahlreiche Rissbildungen im Putz sowie allgemeine Abnutzungserscheinungen der Fassade (Verschmutzung) vorhanden. Fenster und Rollläden sind stark verschmutzt und ungepflegt

Rückwärtige Fassade

Balkone mit erheblichen Schäden an der Tragkonstruktion und sind als dringend instandsetzungsbedürftig einzustufen. Putzabplatzungen an gemauerten Balkonbrüstung, Unterseite der Balkone.

Auch die Hoffassade ist deutlich sanierungsbedürftig. umfangreiche Putzrisse, starke Feuchtigkeitsschäden, insbesondere im Bereich des Fallrohres.

- Straßenseitige-gemauerte Gaube
Die Gaube im Dachgeschoss weist erhebliche Witterungsschäden auf. Es sind fortgeschrittene Putzabplatzungen vorhanden, die auf eine langfristige Durchfeuchtung und unzureichenden Witterungsschutz schließen lassen.
- 1.OG-Erkerbereich:
Im Brüstungsbereich ist der Außenputz flächig abgeschlagen. Im Bereich des Erkers wurde eine nachträgliche Stahlkonstruktion zur Abfangung eingebaut.
- Gartenseitig:
Die Hauseingangstür ist im unteren Bereich lediglich provisorisch mittels Holzplatte verschlossen.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

- Altlastenverdacht: Risikoabschlag 5.000 €
- Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird unter Berücksichtigung des allgemeinen Bauzustands ein Risikoabschlag von 20 % angesetzt.

6 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.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	13,2	11,26	1	148,63
	EG	13,2	11,14	1	147,05
		5	1,45	1	7,25
	1.OG	13,2	11,14	1	147,05
		5	1,45	1	7,25
					2,70
	2.OG	13,2	11,14	1	147,05
		5	1,45	1	7,25
					2,70
	3.OG	13,2	11,14	1	147,05
		5	1,45	1	7,25
					2,70
	DG	13,2	11,14	1	147,05
		5	1,45	1	7,25
			BGF	Summe	928,22

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

	m	m	Faktor	m ²	Wohnung
Erdgeschoss	ca.	ca.		ca.	
Zimmer 1	5,70	3,10	1	17,67	
Zimmer 2	4,00	3,70	1	14,80	
Zimmer 3	4,00	3,20	1	12,80	
Balkon 1	1,45	2,5	0,25	0,91	
Flur	3,85	1,45	1	5,58	
Küche	4,15	3,35	1	13,90	
			Summe	65,66	WE 1
Zimmer 1	4,00	3,95	1	15,80	
Küche	4,15	3,50	1	14,53	
Flur	4	1,45	1	5,80	
Balkon 2	1,45	2,5	0,25	0,91	
			Summe	37,03	WE 2
1. Obergeschoss	ca.	ca.		ca.	
Zimmer 1	5,70	3,10	1	17,67	
Zimmer 2	4,00	4,40	1	17,60	
Zimmer 3	4,00	3,90	1	15,60	
	0,52	3,90	1	2,03	
Erker				2,70	
Zimmer 4	4,00	4,40	1	17,60	
Küche	4,15	3,50	1	14,53	
Zimmer 5	4,15	3,35	1	13,90	
Flur	6,65	1,45	1	9,64	
Balkon 1	1,45	2,5	0,25	0,91	
Balkon 2	1,45	2,5	0,25	0,91	
			Summe	113,08	WE 3
2.Obergeschoss	wie 1.OG			113,08	WE 4
3.Obergeschoss	wie 1.OG			113,08	WE 5
Dachgeschoss	147,05 m ² x 0,66			97,05	WE 6
	geschätzt				
Wohnfläche	insgesamt			538,99	

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 Grundstücks teilmarkt 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).

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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: €/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 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 €/m².

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	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-5
Geschossflächenzahl	=	1,9

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):	272 m²
davon:	
Bauland	272 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	110 €/m²
-------------------------------	----------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- gem. zonaler Bodenrichtwertrechner	18%
- Weiterentwicklung des Grundstücks	10 €/m²

Auf- / Abschlag gesamt:	29,8 €/m²
-------------------------	-----------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	139,8 €/m²
----------------------------------	------------

Wert des Baulandes, gerundet:	140 €/m²
-------------------------------	----------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	272	140,00 € rd.	38.080,00 € 38.000,00 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Gem. zonaler Bodenwertrechner: 18%

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 10 €/m² geschätzt. Eine Anpassung ist daher erforderlich.

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 Vergleichswertverfahren (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

Instandhaltungsstau 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 (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	1	Wohnen	538,99		-	0,00	Leerstand
Summe			538,99	-		0,00	Leerstand

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	1	Wohnen	538,99		5,75	3.099,19	37.190,28
Summe			538,99	-		3.099,19	37.190,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		37.190,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	10.443,67 €
jährlicher Reinertrag	=	26.746,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 38.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.710,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	25.036,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,008
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	325.676,22 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	363.676,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	121.400,00 €
Ertragswert	=	242.276,22 €
	rd.	242.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

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 bis Baujahr 1995

Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte)	-7 bis -3 %	-5%
	mittel (16 - 22 Punkte)	-3 bis +2 %	0%
	gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte)	+3 bis +18 %	
Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ²	+14 bis +1 %	
	46 m ² bis 99 m ²	0 %	0%
	100 m ² bis 160 m ²	-1 bis -2 %	
Balkon / Loggia	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert)	+2 bis +6 %	3%
	Terrasse, ggf. mit Gartennutzung	+3 bis +6 %	
	Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	-5 %	
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	+6 %	0%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	-2 %	0%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	+3 %	0%
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	+7 %	0%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	+1 %	0%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	+2 %	0%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	+5 %	0%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen			0%
		Summe der Zu- und Abschläge:	-2%

Nettokaltmiete	Standardwohnung Baujahre bis 1994	€/m ²
	Ausstattung	mittel 5,85
Zu- und Abschläge		-2% -0,12
		5,73
	ortsübliche Vergleichsmiete	rd. 5,75

Bewirtschaftungskosten

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

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

verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.154,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	7.545,86
Mietausfallwagnis	2,00	----	743,81
Summe			10.443,67 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe mit 4 bis 7 Wohneinheiten sind folgende Daten zum Liegenschaftszinssätze aufgeführt:

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt 4,0 % mit einer Streuung von $\pm 1,7$ %. Die Auswertung basiert auf 61 Kauffällen und 2 Vertragsjahren.

Die mittlere Wohn-/Nutzfläche liegt bei 407 m² (± 91 m²). Der durchschnittliche normierte Kaufpreis beträgt 894 €/m² mit einer relativ hohen Streuung von ± 277 €/m². Die Nettokaltmiete liegt im Mittel bei 5,8 €/m² ($\pm 0,6$ €/m²).

Die Bewirtschaftungskosten betragen durchschnittlich 30 % des Rohertrags (± 3 %). Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) liegt bei 27 Jahren (± 7 Jahre), während die Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren angesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der Lage, unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der großen Wohnfläche und des Sanierungsrisikos wird der Liegenschaftszinssatz angesetzt mit 4,50 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Es wurde unterstellt, dass das ca. 1910 errichtete Gebäude tlw. modernisiert wurde und daher noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren vorliegt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20

Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 60 Jahren =) 1965.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1965

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-36.400,00 €
• Mietmindereinnahmen 1 Jahr (Leerstand) -36.400,00 €	
Weitere Besonderheiten	-85.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -80.000,00 € • Altlastenverdacht: Risikoabschlag -5.000,00 €	
Summe	-121.400,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete für 1 Jahr Leerstand mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Wohnen (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre - Leerstand	
Kapitalisierungszinssatz	k = 4,5 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	37.190,28 €	0,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 0,979949 (1,00 Jahre; k = 4,5 %, i _m = 0 %)	× 0,979949 (1,00 Jahre; k = 4,5 %, i _t = 0 %)
= Barwert	= 36.444,58 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -36.444,58 €; rd. -36.400,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

9.5 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. **242.000,00 €** ermittelt.

Trotz rechtzeitig schriftlich angekündigter Ortstermine an den Eigentümer und Insolvenzverwalter war es nicht möglich, eine Innenbesichtigung durchzuführen.

Aus diesem Grunde wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20 % vorgenommen.

Ertragswert inkl. Sicherheitsabschlag: 242.000 € x 0,80 = rd. 194.000,00 €

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in

Brinkstraße 8, 58135 Hagen

Grundbuch von: Hagen
Blatt: 28326
Gemarkung: Eckesey
Flur: 17
Flurstück: 70

zum Wertermittlungsstichtag **03.12.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

194.000,- €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

Relative Werte

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -225,24 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 359,93 €/m² WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag: 5,22

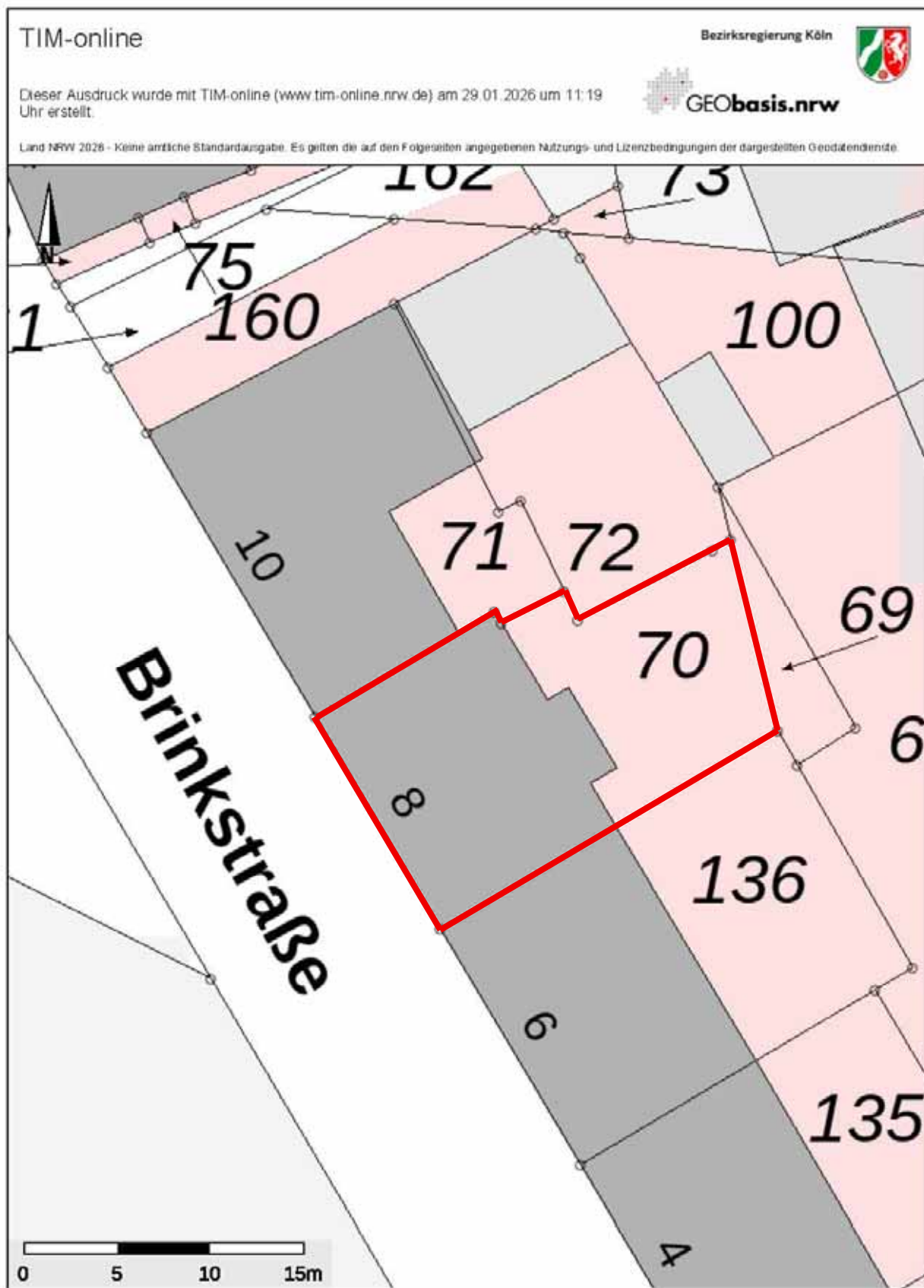
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 25.03.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

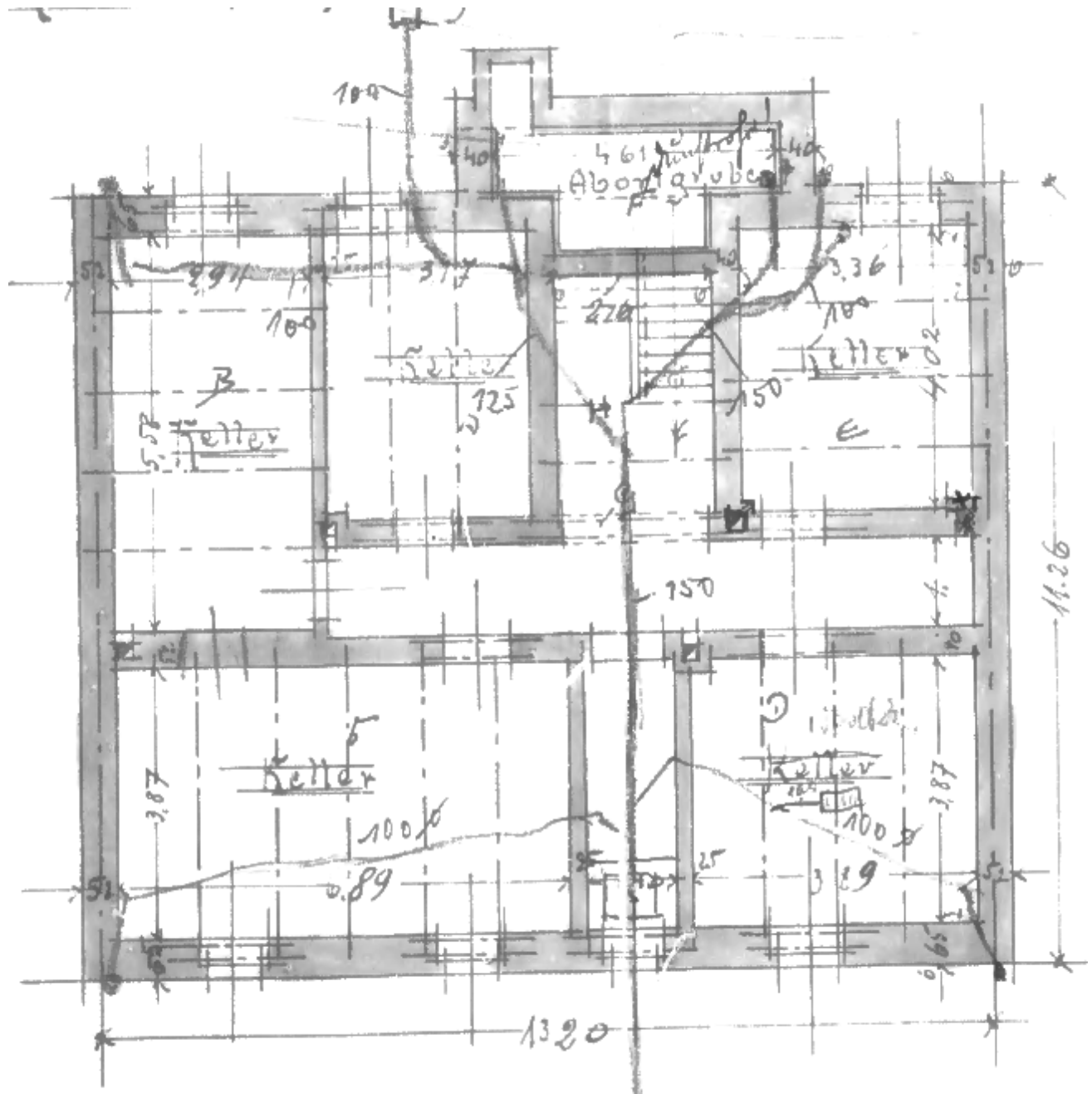
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11.2 Flurkarte

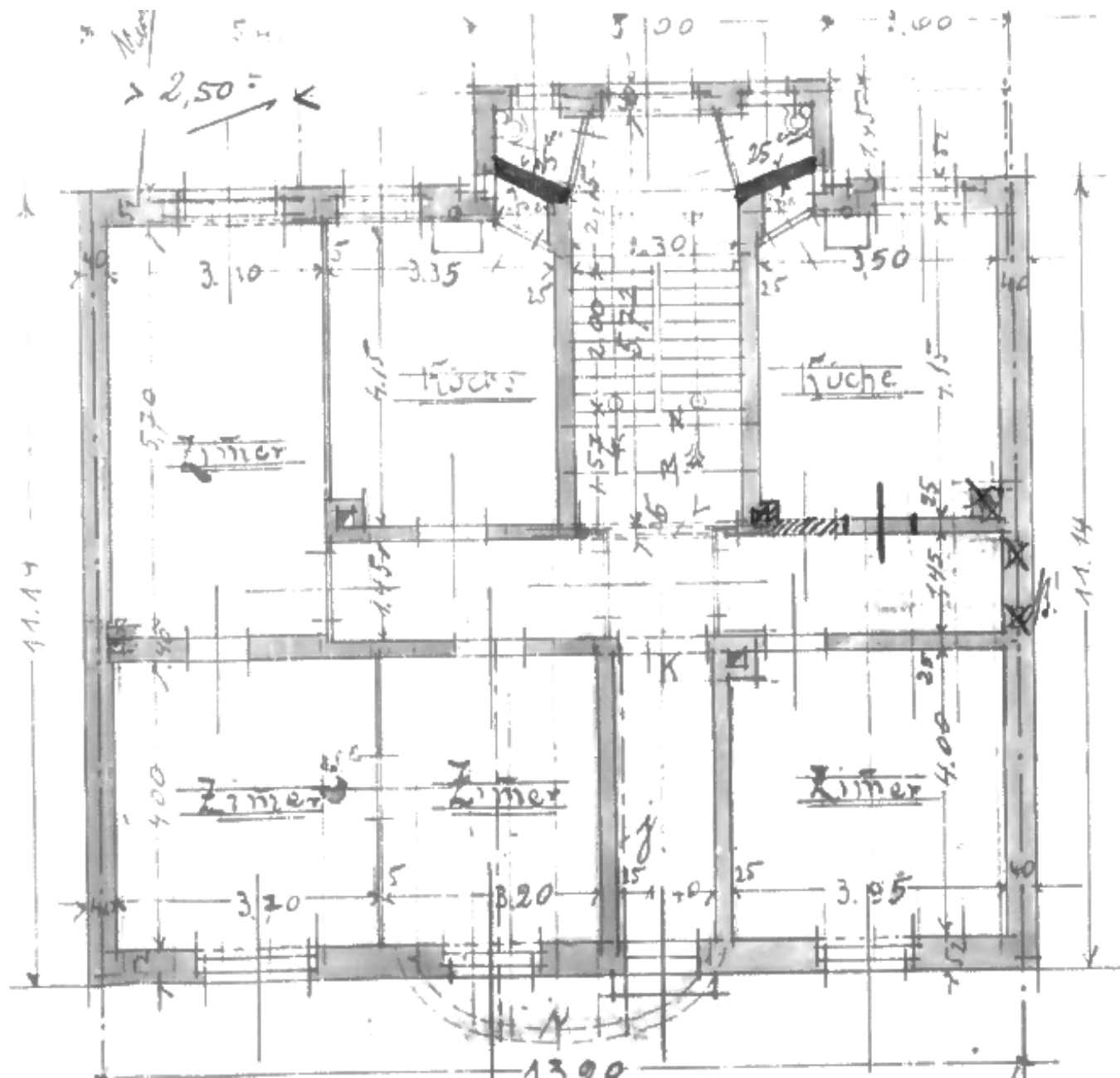


11.2 Grundrisse /Schnitt

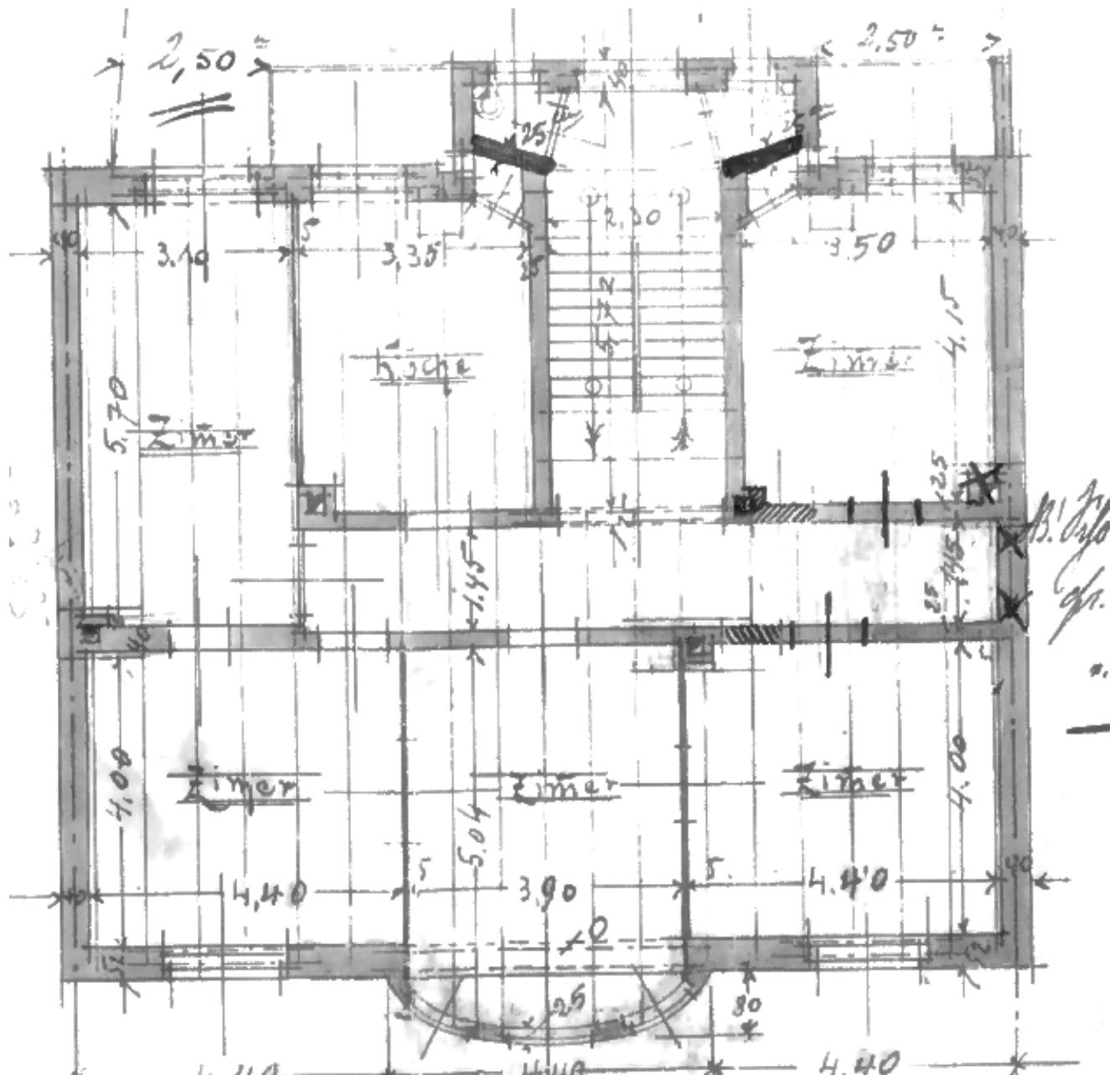
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



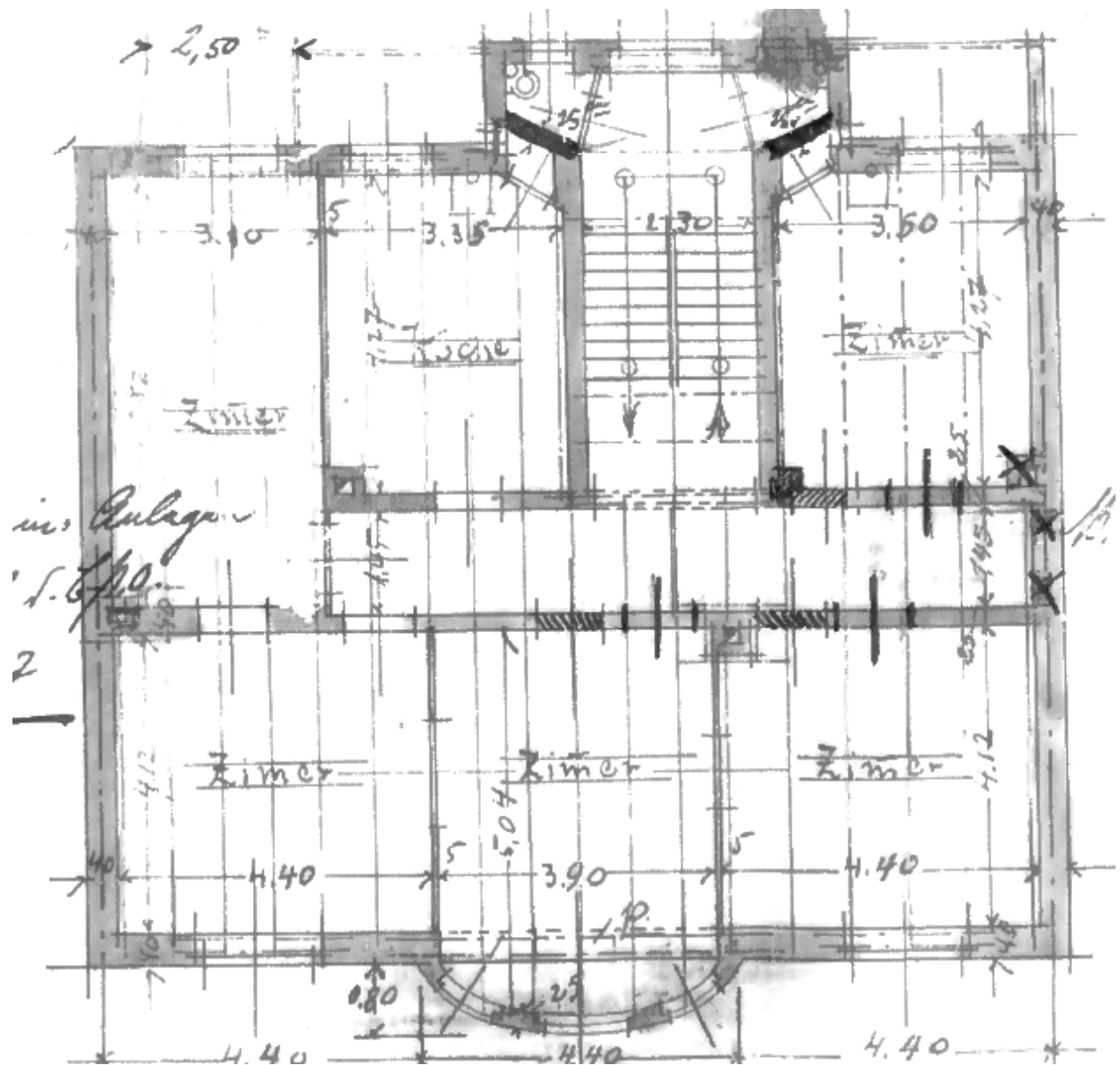
Kellergeschoss



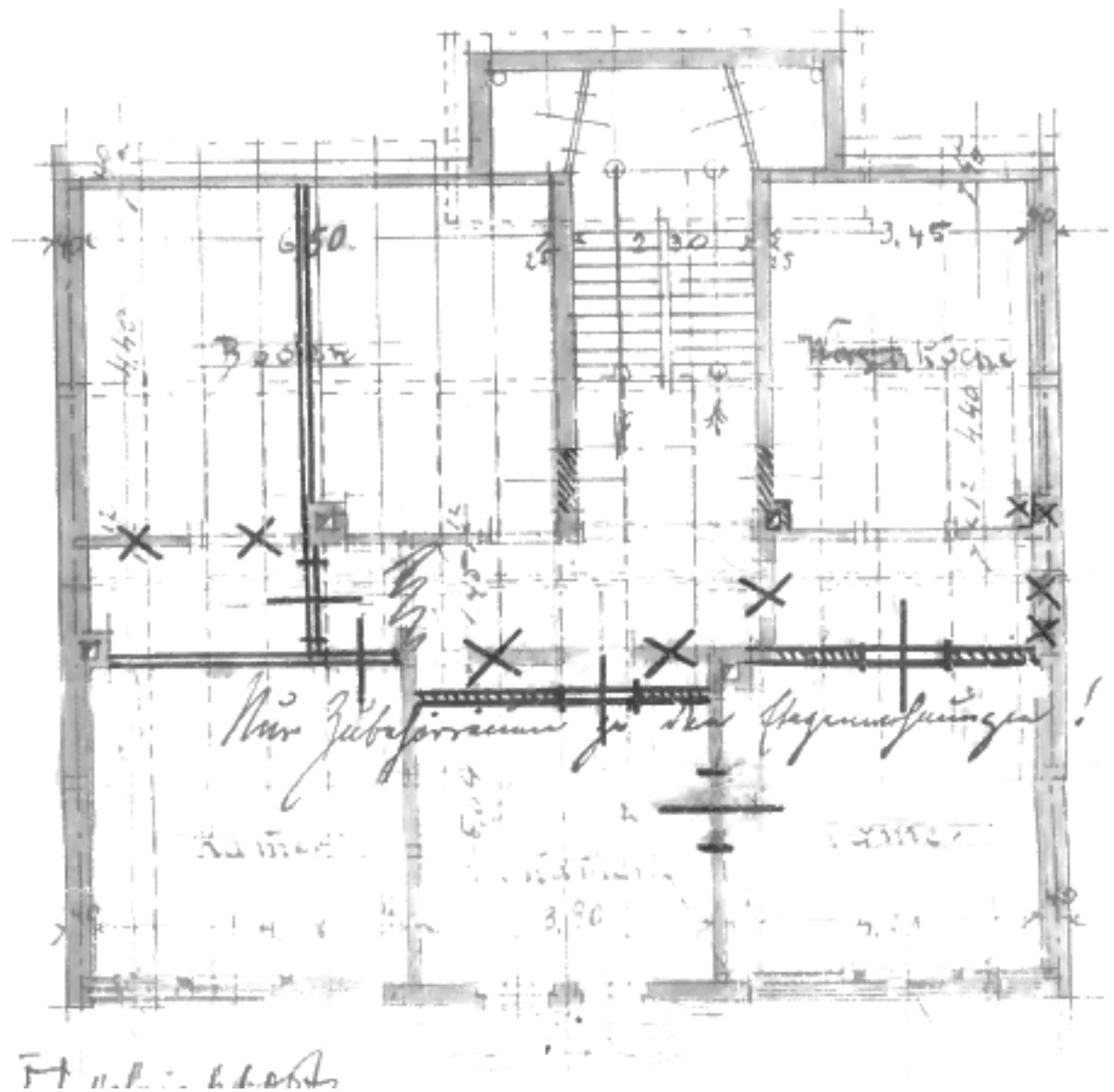
Erdgeschoss



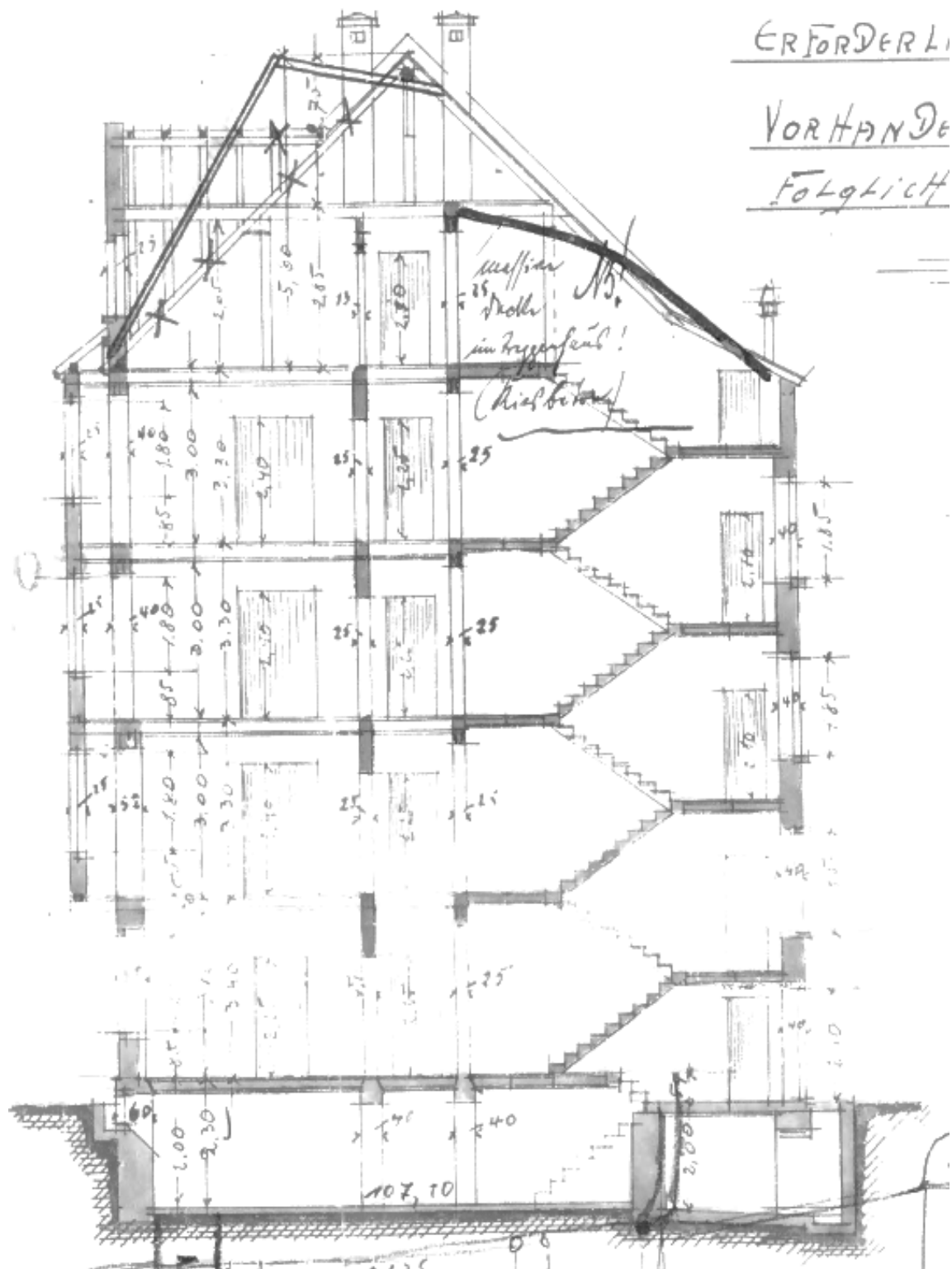
1. Obergeschoss



2.-3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

11.3 Fotos



Westansicht



Blick Richtung Süden - Brinkstraße



Blick Richtung Norden



Gegenüberliegende Straßenseite



Innenhof



Ostansicht



Ostseite- Nahaufnahmen

