

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.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

132,20/1.000 Miteigentum am Grundstück:
Gemarkung Boele, Flur 11, Flurstück 136,
Gebäude- u. Freifläche, Buschstr. 16, 800 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 2, EG rechts u. Keller.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte in den Blättern 17954 bis 17959 beschränkt.

das Grundstück ist:

bebaut mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 6 Wohnungen und einer integrierten Kellergarage, unterkellert (wobei das KG im hinteren Bereich aus dem Erdreich ragt), zweigeschossig mit ausgebautem DG
Urbaujahr ca. 1963 (Gebrauchsabnahmeschein vom 06.02.1963)

Gutachtennummer:

024-11-01

Geschäftsnummer (Gericht):

031 K 66/24

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



Verkehrswert:
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

rd. 73.000,00 €

Wohnungsgrundbuch von:	Hagen
Blatt:	17955
Gemarkung:	Boele
Flur:	11
Flurstück(e):	136
Eigentümer(in):	siehe Wohnungsgrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	11.11.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	12.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine anteilige Eigentümerin mit ihrem Mann, ein anteiliger Miteigentümer und weiterer Miteigentümer zeitweise, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	12. Dezember 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 132,20/1.000 Miteigentum am Grundstück: Gemarkung Boele, Flur 11, Flurstück 136, Gebäude- u. Freifläche, Buschstr. 16, Grundstücksfläche ca. 800 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (von der Straße aus gesehen) rechts, mit Keller. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte in den Blättern 17954 bis 17959 beschränkt. Die Wohnung besteht aus Flur, Wohnküche, Schlafzimmer und Balkon und hat insgesamt ca. 46 m² Wohnfläche. Der Wohnung ist als Sondernutzungsrecht ein Stellplatz vor dem Haus zugeordnet. Am Gemeinschaftseigentum besteht noch ein kleiner Unterhalt im Stau und in der Wohnung ein großer Unterhaltsstau.

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 12 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 12 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	12
6.2 Beschreibung des Treppenhauses	13
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses	14
6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 2 im EG	15
6.5 Beschreibung der Außenanlagen	16
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	17
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	18
7.1 Bodenwertermittlung	19
7.2 Ertragswertermittlung	25
7.3 indirekte Vergleichswertermittlung (unterstützend)	31
8 Verkehrswert (Marktwert)	37
9 Literaturverzeichnis	38
10 Bilder	40

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]

Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]

Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]

Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]

Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]

Architekten- / Teilungspläne [3 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Wohnungsgrundbuchauszug unbekanntes Datum (Zwangsversteigerungseintrag vom 07.06.2024)
- Teilungserklärung vom 05.11./26.11.1981, UR 320/81 Notar E. Titze, Hagen
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (siehe bei übergebene Unterlagen)
- Mietvertrag
- vom zeitweise beim Ortstermin anwesenden anteiligen Miteigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Kontaktdaten der Hausverwaltung
 - 6 Seiten Energieausweis v. 18.09.2015 (Endenergieverbrauch des Gebäudes 151,6 kWh/(m²*a)=E und Primärenergieverbrauch des Gebäudes 363,9 kWh/(m²*a))
Dieser Energieausweis ist aufgrund der zwischenzeitlich angebrachten Wärmedämmung an der Fassade wahrscheinlich überholt.
 - Grundbesitzabgabenbescheid Nr. 3 vom 19.04.2024
 - Kostenaufstellung Sanierung Außenfassade 2024
 - Aufstellung noch zu erwartende Kosten 2024 (wahrschl. Gemeinschaftseigentum)
 - Jahresabrechnung 2022/2023 (01.10.2022-30.09.2023)
 - Wirtschaftsplan 2023/2024
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Erwerber von Eigentumswohnungen neigen in der letzten Zeit immer häufiger dazu, vor der Kaufentscheidung Informationen über die Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft zu erfragen und für die Kaufentscheidung mit heran zu ziehen.

Aus diesem Grund pflegt der Unterzeichner, die entsprechenden Auskünfte von der WEG - Verwaltung anzufordern.

(Bei im Internet veröffentlichten Gerichtsgutachten befindet sich die Auskunft der Hausverwaltung nur in der Anlage der beim Gericht befindlichen Druckversion des Gutachtens, oder gesondert bei Gericht.)

Laut Angabe der anwesenden anteiligen Eigentümer wurden folgende Sanierungen vorgenommen:

2024 die Fassade des Hauses wurde mit Wärmedämmung versehen, geputzt u. gestrichen

2003 die Haustür und Fenster wurden erneuert

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist mit ca. 190.000 Einwohnern (Stand Dezember 2022) und einer Fläche von ca. 160,40 km² die größte Stadt in Südwestfalen.

Das Stadtgebiet Hagen wird in 5 Bezirke (Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg) untergliedert und besteht aus den Stadtteilen Haspe, Vorhalle, Hohenlimburg, Boele, Halden, Eilpe und Wehringhausen.

Hagen grenzt im Norden an die Stadt Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna.

Die Nachbargemeinden sind Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Der Stadtkern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen.

Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs. Hier befindet sich unter anderem auch die Volme-Galerie.

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

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte über Autobahnen (A1, A45 und A46) und Bundesstraßen (B7, B54 und B226).

Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr.

Der nächste Flughafen (Dortmund–Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen und der nächst größere Flughafen (Düsseldorf) ist ca. 70 km von Hagen entfernt.

In Hagen gibt es nach aktueller Angabe der Stadt 32 Grundschulen, 3 Hauptschulen, 4 Realschulen, 8 Gymnasien, 5 Gesamtschulen, 5 Berufskollegs, 5 Förderschulen und 1 Waldorfschule.

Außerdem ist Hagen Sitz der einzigen stattlichen Fernuniversität Deutschlands und führt offiziell den Namenszusatz „Stadt der FernUniversität“, der auch auf den Ortschildern vermerkt ist.

Ein Standort der Fachhochschule Südwestfalen und ein Studienort der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen sind hier auch zu finden.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten:

LWL Freilichtmuseum, Volkssternwarte, Planetenmodell, Brandts kleine Zwiebackwelt, Archäologiemuseum im Wasserschloss Werdringen, Schloss Hohenlimburg und die alte Synagoge.

Im Hagener Norden, wo sich Lenne und Volme mit der Ruhr vereinen, liegt der Hengsteysee und wenige Kilometer flussabwärts der Harkortsee. Die Gewässer sind beliebt bei Segelsportlern, Windsurfern, Kanuten und Ruderern. Fahrgastschiffe verkehren fahrplanmäßig auf beiden Seen.

Außerdem befindet sich hier der Lenne-Wildwasserpark als Trainingsgelände und Austragungsort von Rennen.

Beliebtes Ziel vieler Wanderer sind die Wildparks im Stadtwald und das nahe gelegene Sauerland, weswegen Hagen auch als „Tor zum Sauerland“ bezeichnet wird.

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	ca. 20 m
Mittlere Tiefe in Metern:	ca. 40 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist leicht hängig bis nahezu eben.
Grundstücksform:	rechteckig
Straßenart:	Wohnstraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen
Verkehrslage:	Das Objekt liegt im Hagener Ortsteil Boele.
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich beidseitig in Betonsteinpflaster vorhanden.
Parken:	ist in bestimmten Bereichen an der Straße möglich.
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	das Erdgeschossniveau liegt ca. 20-30 cm oberhalb des Straßenniveaus
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon u. Kabelfernsehen
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	(soweit aus der Flurkarte ersichtlich) jeweils einseitige Grenzbebauung der benachbarten Garagen und einseitige Grenzbebauung der (von der Straße gesehen) vorne links gelegenen zum Objekt gehörigen Garage
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten, in einer Entfernung von ca. 400 m auch etwas größere u. höhere Geschosswohnungsbauten mit Flachdach
Immissionen:	beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen wahrzunehmen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 500 m in Hefle
	zum Bus:	ca. 500 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 4.000 m in Hagen
	zur Straßenbahn:	---
	zur U-Bahn:	---
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 500 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	in Hagen und Dortmund
nächste Autobahnauffahrt:	Auffahrten auf A1 und A45 in ca. 4.000 m	
Geschäftslage:	keine	
Wohnlage:	gut	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m	
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m	
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m	
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 2.000 m	
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 2.000 m	
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca. 5.000 m	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungsgrundbuch: von: Hagen, Blatt: 17955

Herschvermerke: keine

Eintragungen in Abt. II:

- 1) gelöscht am 05.11.1990
- 2) gelöscht am 03.12.1990
- 3) gelöscht am 25.06.1992
- 4) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 031 K 66/24).
Eingetragen am 07.06.2024.
(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Wohnungsgrundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Erschließungskosten: Laut vorliegenden Informationen (des Fachbereichs Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen) der Stadt Hagen ist die Buschstraße zwischen Hagener Straße und dem Altenheim (Buschstr. 50) vorhanden und Erschließungsbeiträge sind nicht zu zahlen. Die Information wurde am 02.12.2024 ohne schriftlichen Beleg eingeholt, da die schriftliche Auskunft in keinem angemessenen Zeitraum für die Gutachtenerstellung erteilt werden konnte.

Denkmalschutz: besteht nicht gem. Auskunft vom 20.11.2024

Baulasten: Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 22.11.2024

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 21.11.2024

Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 22.11.2024

Bergbau: Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.11.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt in keinem Bebauungsplan.
Das Grundstück liegt in einem Bereich, der nach § 34 Baugesetzbuch einzustufen ist.
Für das Grundstück liegen zurzeit keine neuen Planungskonzepte / Planungen vor.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt. Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

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

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	eine Wohnungseigentumsanlage mit 6 Wohnungen und einer integrierten Kellergarage, unterkellert (wobei das KG im hinteren Bereich aus dem Erdreich ragt), zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, die obere Decke wahrscheinlich Holzbalkendecke
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss:	scheint mit anderen Wohnungen ausgebaut zu sein
Heizungsanlage:	alte Nachtspeicherheizungen (wahrscheinlich aus dem Urbaujahr)
Anbau:	an der linken Seite von der Straße aus gesehen ist eine Garage angebaut, das Gebäude steht ansonsten frei
Garagen:	eine Garage ist in das Kellergeschoss integriert, zwei Blechgaragen stehen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich, eine Garage ist vorne an der linken Seite an das Gebäude angebaut (diese geht aus der Flurkarte nicht hervor, gehört aber auch nicht zur Wohnung)
Fassade:	mit Wärmedämmung versehen und geputzt u. gestrichen, Dachhäuschen u. Schornsteine mit (Kunst-)schiefer versehen
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise mit Rollläden
Dacheindeckung:	Dachpfannen (Dachhäuschen mit Schiefer oder Kunstschiefer verkleidet)
Dachrinnen u. Fallrohre:	Zinkblech (soweit ersichtlich)
Besondere Bauteile:	eine kleine Terrasse und angebaute Balkone, ein großes Dachhäuschen hinten
Zugang ins Gebäude:	von vorne über ein einstufiges Zugangspodest in Terrazzo von hinten durch eine Kunststofftür mit Glasausschnitt
Haustür:	eine relativ neuwertig erscheinende (wahrscheinlich Stahl-) Tür mit seitlicher Abwand und integrierten Briefkästen (die aus 2003 sein soll)
Klingelanlage:	außen am Objekt angebracht
Briefkasten:	in seitliche Abwand der Haustür integriert
Bemerkungen:	Das Gebäude macht von außen größtenteils einen frisch renovierten Eindruck. Laut Angabe der anwesenden Anteiligen Eigentümer wurde das Gebäude im Jahr 2024 mit Wärmedämmung versehen und geputzt u. gestrichen und kleinere Sanierungen am Dach vorgenommen. Im hinteren Bereich sind noch Restarbeiten erforderlich im Treppenbereich zur linken EG-Wohnung und an den Balkonen. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen.

6.2 Beschreibung des Treppenhauses:

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, die Nutzung ist bei vermieteten Wohnungen schon durch die Wohnungsmiete abgegolten.
Grundriss:	Das Treppenhaus liegt augenscheinlich an der im Grundrissplan verzeichneten Stelle.
Bodenbelag:	Terrazzobelag
Wandoberflächen:	mit Rauputz versehen u. gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (soweit ersichtlich)
Fensterbänke:	Kunststein (möglicherweise noch Asbesthaltig mit entsprechendem gesundheitlichem Gefährdungspotential.)
Tür(en):	größtenteils normale Wohnungseingangstüren furniert mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Wohnungseingangstürbeschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster und Haustür
Treppe:	Massivtreppe mit Eisengeländer mit Kunststoffbezogenem Handlauf
Bemerkungen:	Das Treppenhaus macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Es sind kleinere Rissbildungen an den Terrazzobelägen festzustellen. Kleinere Ausbesserungen an den Malerarbeiten könnten vorgenommen werden. Größere Mängel oder Schäden waren hier allerdings nicht festzustellen.

6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, die Nutzung ist bei vermieteten Wohnungen schon durch die Wohnungsmiete abgegolten.
Grundriss:	Der Grundriss weicht insbesondere im linken besichtigen Bereich teilweise vom vorliegenden Grundrissplan ab. Der zur Wohnung gehörige Keller befindet sich laut Plan direkt von der Straße aus gesehen rechts vom Treppenhaus. Der Kellerraum konnte besichtigt werden und entspricht abgesehen von kleinen Abweichungen nahezu dem vorliegenden Plan.
Bodenbelag:	größtenteils Estrich oder Beton mit Betonfarbe gestrichen
Wandoberflächen:	größtenteils grob verputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	Beton gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	keine
Fenster:	teilweise Eisenfenster mit Isolierverglasung, teilweise feuerverzinkte Kellergitterfenster, teilweise Kunststoffkellerfenster
Fensterbänke:	größtenteils nicht vorhanden
Tür(en):	die Kellertüren sind relativ hochwertige Brettertüren, bei denen eine geschlossene Verbretterung vorliegt, mit Vorhängeschlössern
Besondere Einbauten:	keine Es ist ein Waschkeller u. ein Trockenraum vorhanden.
Einrichtungsgegenstände:	im Waschraum ein Waschbecken
Belichtung und Belüftung:	über Keller- u. Kellergitterfenster
Treppe:	
Bemerkungen:	Der Keller macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Es sind teilweise kleinere Putzabplatzungen an Wand und Boden vorhanden. Feuchtigkeitsmessungen an zugänglichen Stellen ergaben bis zu ca. 60 Digits, was auf zumindest zum Teil leicht erhöhte Wandfeuchtigkeit schließen lässt.

6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:

Mieter:	kein Mieter, die Wohnung steht derzeit leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon sind die beiden abgeteilten kleinen Räume hinten links nicht vorhanden. Hier ist lediglich eine Theke in dem großen Raum eingebaut, der aus den beiden kleinen und dem mittelgroßen Räumen entstanden ist.
Bodenbelag:	in Wohnbereich u. Schlafen ehemals PVC-Belag, in Küchenbereich u. Bad ältere Fliesen
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend ca. 1,50 m u. im Duschbereich ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten ehemals tapeziert u. ehemals gestrichen
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	in allen Räumen Echtholzpaneele auf Lattung
Elektro- und Sanitärinstallation:	älteren Datums und größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	in beiden Räumen, vorne und hinten, ältere Nachtspeicheröfen (wahrscheinlich aus dem Urbaujahr). In Flur und Bad sind keine Heizkörper vorhanden.
Fenster:	in allen Räumen Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (nach Angabe beim Ortstermin aus dem Jahr 2003)
Fensterbänke:	Kunststein (möglicherweise noch Asbesthaltig mit entsprechendem gesundheitlichem Gefährdungspotential.)
Tür(en):	ältere gestrichene Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und einfachen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine ältere Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein älteres Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine ältere Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschtasse u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. älterer Duschatrennung
Warmwasseraufbereitung:	soweit ersichtlich im Bad über älteren Durchlauferhitzer
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Die Balkonbeläge und der Balkonablauf sind noch nicht fertig gestellt. (wahrscheinlich bei allen Wohnungen des Hauses mit Balkon) Die Türen, Fußbodenbeläge und kompletten Malerarbeiten sind zu erneuern. Die Elektro- und Sanitärinstallationen müssen überarbeitet werden. Die gesamte Badeinrichtung ist nicht mehr nutzbar u. muss erneuert werden. Die Heizungen müssen ebenfalls ersetzt werden. Letztendlich sollte nahezu die gesamte Inneneinrichtung erneuert oder überarbeitet werden. Punktuelle Feuchtigkeitsmessungen ergaben keine explizit erhöhten Werte, der Maximalwert lag bei 36 Digits.

6.5 Beschreibung der Außenanlagen:

Der vordere Grundstücksbereich ist von der Straße aus gesehen im linken Bereich mit Betonwabensteinen gepflastert vor einer Garage.

Der linke Bereich direkt vor dem Haus besteht aus einer Rasenfläche mit einem kleinen Baum.

Der Zugang zur Haustür und daneben befindliche Parkplätze sind mit Betonsteinen gepflastert.

Neben dem Zuweg besteht eine Kiesschüttung mit Pflanzkübeln mit kleineren Sträuchern.

Vor dem Haus ist eine Kiesschüttung als Spritzschutz vorhanden.

Rechts neben dem Haus befindet sich eine Zufahrt aus Betonsteinpflaster. Eine Einfriedung ist hier im vorderen Bereich nicht vorhanden. Ab Höhe des Hauses befindet sich rechts eine benachbarte Garage als Einfriedung und dahinter eine Betonmauer mit Holzzaun und danach mit Maschendrahtzaun.

Der Garagenhof ist mit Betonsteinen gepflastert. Am Ende des Garagenhofes befindet sich eine Doppelgarage in Blechdurchführung mit Betonsohle u. -fundament und Blechwänden u. -dach.

Der Garagenhof ist durch einen Eisenzaun zum von der Straße aus gesehen linken und hinter den beiden Garagen liegenden Grundstücksbereich abgeteilt. Hier befindet sich auch ein Tor. Laut den zur Verfügung stehenden Informationen und Teilungserklärung ist dieser Bereich einem Wohnungseigentum (EG links) zur alleinigen Nutzung zugeschrieben.

Hinter der Garage befindet sich noch ein Holzhaus. Der hintere Grundstücksbereich konnte nicht besichtigt werden und vom Garagenhof aus zu erkennen war, dass der nicht öffentliche Bereich größtenteils aus Rasenfläche besteht und durch einen Eisenzaun eingefriedet ist. Auf der Rasenfläche befindet sich ein kleiner Sandkasten, eine Schaukel, eine Art Gewächshäuschen und kleinere Bäume, die wahrscheinlich von Sondernutzungsberechtigten aufgestellt wurden.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 132,20/1.000 Miteigentum an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 6 Wohnungen und einer integrierten Kellergarage, unterkellert (wobei das KG im hinteren Bereich aus dem Erdreich ragt), zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstück: Gemarkung Boele, Flur 11, Flurstück 136, Gebäude- u. Freifläche, Buschstr. 16, 800 m² verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 im EG rechts, mit Keller (Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte in den Blättern 17954 bis 17959 beschränkt.), zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	---	17955	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Boele	11	136	rd. 800,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			rd. 800,00 m ²
Flächenanteil des 132,20/1.000 Miteigentumsanteils			rd. 105,76 m ²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (siehe § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere **weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.**

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

Zusätzlich wird eine indirekte oder direkte Vergleichswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (gem. § 15 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der Marktgängigkeit und des Marktverhaltens bei Objekten bestimmter Art. Insbesondere bei Eigentumswohnungen bietet sich in der Regel auch das Vergleichswertverfahren an, wenn es sich um ein nicht zu individuelles Bewertungsobjekt handelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hagen.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58099
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Boele
Bodenrichtwertnummer	1400035
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	30
Lagebeurteilung	25

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 20.11.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

4. Ermittlung des wGFZ - Umrechnungsfaktors

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(gilt nur im angegebenen GFZ-Wertebereich bis GFZ 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

Beispiel: zonaler Bodenrichtwert 160 €/m²
wGFZ Bewertungsgrundstück (siehe Beispiel unter Kap. 3) 0,6
→ Koeffizient aus Tabelle **0,85**
Angabe wGFZ des zonalen BRW: 0,9
→ Koeffizient aus Tabelle **0,96**
Umrechnungsfaktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück mit } 0,85}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } 0,96}$
= **0,885**

5. Ermittlung des Flächen - Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengener Immobilienbewertung Marktdaten u. Praxiswissen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereitete Flächenumrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist zu beachten, dass zuvor selbstständig baulich nutzbare Grundstücksteile abzuspalten sind. Der Bebauung ist eine örtlich typische Grundstücksfläche (Hausgrundstück) zuzuordnen.

Bei über tiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.300 m² ist der übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise mit der Nutzung als „private Grünfläche“ mit rd. 10 bis 50 €/m² anzusetzen.

Fläche	Koeffizienten	Beispiel: zonaler Bodenrichtwert	160 €/m²
150 m²	1,35	wertrelevante Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks	550 m²
200 m²	1,27	→ Koeffizient aus Tabelle	1,04
300 m²	1,17	Grundstücksfläche Richtwertgrundstück	400 m²
400 m²	1,10	→ Koeffizient aus Tabelle	1,10
500 m²	1,05	Umrechnungsfaktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück } 1,04}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } 1,10}$	0,945
600 m²	1,03		
700 m²	1,00		
800 m²	0,95		
900 m²	0,91		
1.000 m²	0,87		
1.100 m²	0,82	→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks = 160 €/m² x 0,945 = rd. 151 €/m²	
1.200 m²	0,77		
1.300 m²	0,71		

6. Anwendung des Flächen- und des wGFZ-Umrechnungsfaktors

Muss der zBRW für den Bewertungsfall sowohl für die wGFZ als auch für die Fläche angepasst werden, so ist der zBRW mit beiden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.

Beispiel	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Umrechnungsfaktor
Maß der baulichen Nutzung wGFZ	0,9	0,6	0,885
Grundstücksfläche	400 m²	550 m²	0,945
zonaler Bodenrichtwert 160 €/m² B.W. I-II 0,9 25 m 400 m² relativer Bodenwert Bewertungsgrundstück = 160 €/m² x 0,885 x 0,945 = rd. 134 €/m²			

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlauf-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58099
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Boele
Bodenrichtwertnummer	1400035
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	700 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	30
Lagebeurteilung	25

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12. Dezember 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Geschossflächenzahl	= 0,47 (siehe nachfolgenden Bodenwertrechner)
Grundstücksfläche	= 800,00 m ²
GFZ-Baulandtiefe	= 30 (gerechnet entsprechend Vorgabe)
Lagebeurteilung	= 24 gut
Grundstückstiefe	= 40 m
GFZ-Berechnungsvorschrift	= sonstige

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
 Umrechnung des zonalen Bodenrichtwertes auf das jeweilige Bewertungsgrundstück

zonaler Bodenrichtwert		Bewertungsgrundstück				Korrekturen Vorschlag	Korrekturen Bewertungs- gutachten
zonaler BRW	Ermittlungsstichtag	Fläche	relativer Bodenwert	absoluter Bodenwert			
1400035	01.01.2024	800 m²	206,91 €/m²	165.528,00 €		0,95	0,95
220 €/m²		Baulandfläche					
Boele		Hinterlandfläche	0,00 €/m²	0,00 €			
10		reelles Hinterland	0,00 €/m²	0,00 €			
W		absoluter Bodenwert	800 m²	206,91 €/m²	165.528,00 €		
0		Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ					
1,8		GFZ relevante Grundstücksfläche	606 m²	20,0 m	30 m		
0,5		GFZ	800 m²				
30 m		Baulandhöhe GFZ					
700 m²		Baulandfläche	136 m²	2,0	0,8	1,8	374 m²
25 Punkte		Lagepunkte					
aktuell		Stand					
keine		GRZ					
		Bezeichnung Bewertungsobjekt:					1,00
		Lagemerkmale (0,0 - 10 %)					1,00
		Grundstückszuschnitt, Topographie					1,00
		wertbeeinflussende Rechte					
		norm. relativer Bodenwert der Baulandfläche des Bewertungsgrundstück €/m²	220 €/m² x	0,95	0,90	1,00	1,00
							206,91 €/m²

Quelle: Bodenwertrechner des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschoßflächenzahl:**

Diese Anpassung wurde über den Bodenwertrechner des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen über den Vergleich der Geschößflächenzahl des Bewertungsgrundstücks von 0,47 zu einer Geschößflächenzahl des Richtwertes von 0,5 vorgenommen. Hierbei ergab sich ein Faktor von 0,99 mit dem in obigem Bodenwertrechner gerechnet wurde.

Anpassung an die **Grundstücksfläche:**

Diese Anpassung wurde über den Bodenwertrechner des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen über den Vergleich der Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks von 800 m² zu einer Grundstücksfläche des Richtwertes von 700 m² vorgenommen. Hierbei ergab sich ein Faktor von 0,95 mit dem in obigem Bodenwertrechner gerechnet wurde.

Anpassung an die **Lage, Form etc.:** das Bewertungsobjekt stimmt in diesen Kriterien hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hierfür keine weiteren Anpassungen vorgenommen wurden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des 132,20/1.000stel Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 wie folgt ermittelt:

$$165.528,00 \text{ € (siehe oben)} * 132,20/1.000 = 21.882,80 \text{ €, rd. } 21.900,00 \text{ €}$$

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des 132,20/1.000stel Miteigentumsanteils am Grundstück** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 insgesamt 21.882,80 €, **rd. 21.900,00 €.**

7.2 Ertragswertermittlung

Eingangswerte für die Berechnungen:

Alle Eingaben in Metern												
Bauteil: Grobe Ermittlung der Wohnfläche Buschstraße 16, Hagen, ETW 2												
				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
EG links	Flur	1,50	2,85	1,00	4,28 m ²			1,00	0,00 m ²	4,28 m ²		
	Raum vorne	4,20	3,95	1,00	16,59 m ²	0,40	0,30	-1,00	-0,12 m ²	16,47 m ²		
	Bad	1,70	2,25	1,00	3,83 m ²	0,70	0,20	-1,00	-0,14 m ²	3,69 m ²		
	Raum hinten	4,20	4,75	1,00	19,95 m ²	0,40	0,30	-1,00	-0,12 m ²	19,83 m ²		
	Balkon	1,15	3,80	0,50	2,19 m ²			1,00	0,00 m ²	2,19 m ²		
Summe:										46,46 m ²	46,46 m ²	rd. 46 m ²
Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen												

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnung Nr. 2	EG rechts	46,00 m ²	7,08 €/m ²	325,68 €	3.908,16 €
Rohertrag:		46,00 m²			3.908,16 €

Rohertrag:					3.908,16 €
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)		0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 10,75%)		420,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 16,24%)		634,80 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)		78,16 €		
Summe:	(= 28,99%)		1.132,96 €	-	1.132,96 €
jährlicher Reinertrag:				=	2.775,20 €
Liegenschaftszinssatz:	1,60%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	21.900,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	350,40 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:				=	2.424,80 €
Barwertfaktor bei:	1,60% und 40 Jahren RND			X	29,38
Ertragswert der baulichen Anlagen:				=	71.240,62 €
Bodenwert Vorderland (ebp):				+	21.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:					93.140,62 €
ggf. Marktanpassung					1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:					93.140,62 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)				+	- rd. 20.400,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:					72.740,62 €
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:					73.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 ImmoWertV) 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 (Modellkonformität) 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.

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir anhand eines groben örtlichen Aufmaßes durchgeführt. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt).

Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigemessen werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die hier zu Grunde zu legenden Mieten wurden auf Basis des aktuellsten Mietspiegels der Stadt Hagen aus dem Jahre 2023 abgeleitet. Hierbei erreichte die Erdgeschosswohnung Nr. 2 bei der Ansetzung der Ausstattung in Anlage 2 des Mietspiegels ca. 109 Punkte, da hier die umfangreichen stichtagnahen Investitionen, die schon bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ als Abzugsbetrag angesetzt wurden, Berücksichtigung finden, wodurch dann die Einstufung in eine gute Ausstattung gegeben ist. Bei dieser Einstufung und der hier wegen des Baujahres 1967 zutreffenden Baujahres Klasse von 1949-1979 ergibt sich für die Wohnung ein Grundansatz von 5,95 €/m².

Bei Anwendung der Tab. 2 des Mietspiegels 2023 ergibt sich für die Erdgeschosswohnung Nr. 2 ein Zuschlag von + 19 %. Daraus ergibt sich wiederum für die Wohnung Nr. 2 ein Mietansatz von $(5,95 * 1,19 =) 7,08$ €/m²

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Käufälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohwertes	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,1 % +/- 2,1	179	1	78 +/- 26	1.484 +/- 514	5,7 +/- 0,9	30 % +/- 4	33 +/- 11	80
vermietetes Wohnungseigentum nur Weiterverkauf	1,4 % +/- 1,8	31	1	86 +/- 33	1.389 +/- 554	5,7 +/- 0,6	31 % +/- 5	32 +/- 9	80

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen (S. 60)

Das Bewertungsobjekt ist aktuell nicht vermietet. Es bietet sich für eine Vermietung an, jedoch auch als selbstgenutztes Wohnungseigentum, da das Objekt in einer relativ guten Lage liegt. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum gibt der aktuelle Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen einen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % (+/- 2,1) an. Da bei dem Objekt zum einen umfangreiche Sanierungsarbeiten anstehen und zudem der Grundriss den Käuferkreis einschränkt, da er aufgrund der Größe und Raumaufteilung nicht für Familien und auch nur eingeschränkt für Paare geeignet ist, sieht der Unterzeichner es hier als erforderlich an, den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % um 0,5 Prozentpunkte auf 1,6 % zu erhöhen und entsprechend mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 % zu rechnen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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 objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 Unterhaltungszustaus 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 sich an das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angelehnt. Bei dem Baujahr 1963 und (unter Berücksichtigung stichtagnaher Investitionen) 10 Modernisierungspunkten eine RND von rd. 40 Jahren.

Marktanpassung:

Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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. usw.

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt 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 etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Das Objekt weist am Gemeinschaftseigentum zum einen (wegen unverhältnismäßig hoher Kosten im Falle einer Sanierung) wahrscheinlich dauerhaft verbleibenden Mangel der noch relativ geringfügigen Kellerwandfeuchtigkeit auf, zudem sind noch Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum erforderlich (laut Angabe beim Ortstermin mit erwarteten Kosten in Höhe von ca. 7000 €). Zudem sind am Sondereigentum umfangreiche Sanierung erforderlich, insbesondere an Bodenbelägen, Badezimmer mit Fliesen und Einrichtung, Heizungen, Innentüren und Malerarbeiten. Diese Nachteile mussten entsprechend bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ Berücksichtigung finden. Zudem war an dieser Stelle das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz positiv zu berücksichtigen und der Nachteil durch fremde Sondernutzungsrechte, hier insbesondere das alleinigen Nutzungsrecht eines anderen Sondereigentums an dem größten Teil des rückwärtigen Gartens.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 26.900,00 €
(schuldrechtliches) Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 5	+ rd. 7.500,00 €
Grob geschätzte Wertminderung durch einschränkende Sondernutzungsrechte anderer Sondereigentümer (insbesondere großflächiges Gartennutzungsrecht eines anderen Sondereigentümers) eingestuft mit pauschal	- rd. 1.000,00 €
Summe	- rd. 20.400,00 €

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum, insbesondere die Erneuerung von Balkonen etc. 7.000 € * 132,20/1.000 = 925,40 €, rd. 900,00 €	- rd. 900,00 €
Mangel der (aufgrund der in der Regel zu teuren Sanierung) erfahrungsgemäß verbleibenden Kellerwand Feuchtigkeit, pauschal geschätzt mit: 5.000 € * 132,20/1.000 = 661,00 €, rd. 700,00 €	- rd. 700,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum, insbesondere die Erneuerung von Böden, Heizungen, Innentüren, teilweise Überarbeitung von Elektroinstallationen, Malerarbeiten und Erneuerung des Bades, geschätzt mit ca. 550 €/m ² WF * 46 m ² = 25.300,00 €	- rd. 25.300,00 €
Summe	- rd. 26.900,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL)	46,00 m ²	13,80 €	634,80 €
Summe Instandhaltung:			634,80 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	420,00 €	420,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	3.908,16 €	78,16 €
Summe Mietausfall:		3.908,16 €	78,16 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.132,96 €

7.3 Indirekte Vergleichswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§ 15 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist eine auf statistischen Berechnungen beruhende Wertermittlung. Ausgangspunkt sind dabei im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelte Kaufpreise untereinander vergleichbarer Grundstücke. Der Vorteil dieses Verfahrens gegenüber dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren besteht darin, dass es im **Allgemeinen direkt zum Verkehrswert** führt.

Bei Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke Eingang in die Verkehrswertermittlung. Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den **am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen** auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Auch die von den Gutachterausschüssen unter anderem mitzuteilenden **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke** werden vermutlich nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Anwendung des Verfahrens führen. Sie können – ähnlich wie die „Maklervervielfältiger“ – lediglich als **grobe Überschlagsfaktoren** dienen, weil dem Anwender nicht die Grundstücke bekannt sind, aus denen die Faktoren abgeleitet worden sind.

Fazit: Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren i. d. R. entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen. Steht das entsprechende Datenmaterial nicht zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren höchstens zur Stützung des nach einem anderen Verfahren ermittelten Werts heranzuziehen.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1810 €/m²		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100103		
Baujahr	1994	1963	-11.504426 %
Wohnfläche	46-79 m²	46 m²	0.0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6	6	0.0 %
Geschosslage	1	Erdgeschoss	1.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	8.0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	mittel	gut	14.0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.990 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		92.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.990 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 92.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Ausgabe gefertigt am 12.12.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Übertrag für die weitere Berechnung:
rd. 92.000,00 €

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hagen.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660



Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 12.12.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-otk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufge-ausgabe-otk500-v-1083.html>.

<u>Vorläufiger</u> Vergleichswert (s. Übertrag)	rd. 92.000,00 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	<u>- rd. 20.400,00 €</u>
Indirekter Vergleichswert des Bewertungsobjektes:	71.600,00 €
Indirekter Vergleichswert des Bewertungsobjektes:	rd. 72.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes.

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. usw.

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt 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 etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig. Das Objekt weist am Gemeinschaftseigentum zum einen (wegen unverhältnismäßig hoher Kosten im Falle einer Sanierung) wahrscheinlich dauerhaft verbleibenden Mangel der noch relativ geringfügigen Kellerwandfeuchtigkeit auf, zudem sind noch Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum erforderlich (laut Angabe beim Ortstermin mit erwarteten Kosten in Höhe von ca. 7000 €). Zudem sind am Sondereigentum umfangreiche Sanierungen erforderlich, insbesondere an Bodenbelägen, Badezimmer mit Fliesen und Einrichtung, Heizungen, Innentüren und Malerarbeiten. Diese Nachteile mussten entsprechend bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ Berücksichtigung finden. Zudem war an dieser Stelle das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz positiv zu berücksichtigen und der Nachteil durch fremde Sondernutzungsrechte, hier insbesondere das alleinige Nutzungsrecht eines anderen Sondereigentums an dem größten Teil des rückwärtigen Gartens.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 26.900,00 €
(schuldrechtliches) Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 5	+ rd. 7.500,00 €
Grob geschätzte Wertminderung durch einschränkende Sondernutzungsrechte anderer Sondereigentümer (insbesondere großflächiges Gartennutzungsrecht eines anderen Sondereigentümers) eingestuft mit pauschal	- rd. 1.000,00 €
Summe	- rd. 20.400,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum, insbesondere die Erneuerung von Balkonen etc. 7.000 € * 132,20/1.000 = 925,40 €, rd. 900,00 €	- rd. 900,00 €
Mangel der (aufgrund der in der Regel zu teuren Sanierung) erfahrungsgemäß verbleibenden Kellerwand Feuchtigkeit, pauschal geschätzt mit: 5.000 € * 132,20/1.000 = 661,00 €, rd. 700,00 €	- rd. 700,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum, insbesondere die Erneuerung von Böden, Heizungen, Innentüren, teilweise Überarbeitung von Elektroinstallationen, Malerarbeiten und Erneuerung des Bades, geschätzt mit ca. 550 €/m ² WF * 46 m ² = 25.300,00 €	- rd. 25.300,00 €
Summe	- rd. 26.900,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 73.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt **rd. 72.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 132,20/1.000 Miteigentum an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 6 Wohnungen und einer integrierten Kellergarage, unterkellert (wobei das KG im hinteren Bereich aus dem Erdreich ragt), zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstück: Gemarkung Boele, Flur 11, Flurstück 136, Gebäude- u. Freifläche, Buschstr. 16, 800 m² verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 im EG rechts, mit Keller (Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte in den Blättern 17954 bis 17959 beschränkt.)

Wohnungsgrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Hagen	---	17955	1	Boele	11	136

wird zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 mit rd.

Verkehrswert:

rd. 73.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 16. Dezember 2024

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.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte

Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Buschstraße mit Blick in Richtung Nordosten



Bild 2: Buschstraße mit Blick in Richtung Südwesten

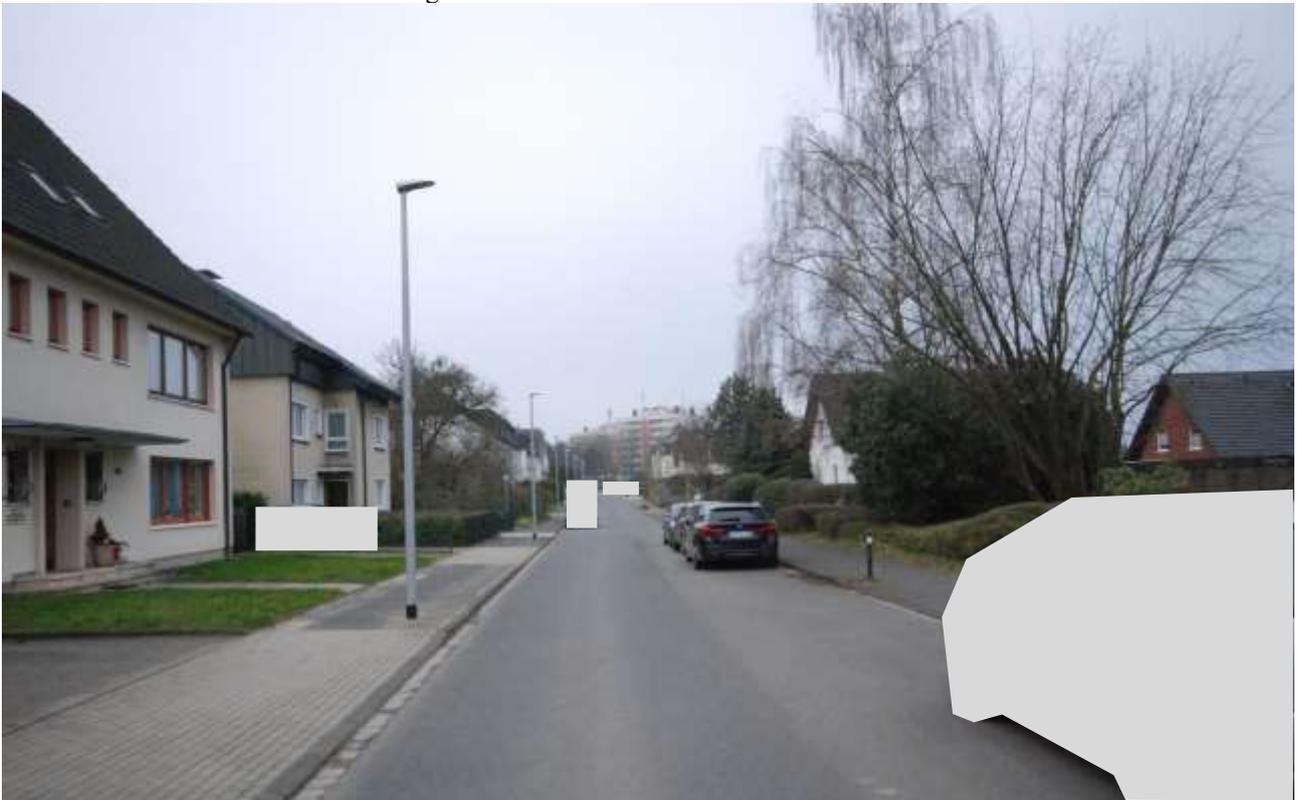


Bild 3: Straßenansicht der Wohnungseigentumsanlage in der die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts liegt



Bild 4: Straßenansicht der Wohnungseigentumsanlage in der die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts liegt



Bild 5: Rückansicht der Wohnungseigentumsanlage in der die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts liegt



Bild 6: Blick in das Treppenhaus der Wohnungseigentumsanlage



Bild 7: Blick in den Keller der Wohnung



Bild 8: Blick in Flur / Diele der Wohnung Nr. 2



Bild 9: Blick in den vorderen Raum (Schlafzimmer) der Wohnung Nr. 2



Bild 10: Blick in das Badezimmer der Wohnung Nr. 2



Bild 11: Blick in den hinteren Raum (Wohnküche) der Wohnung Nr. 2



Bild 12: Blick auf den Balkon der Wohnung Nr. 2

