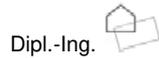


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

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

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

Hangebrauk + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen



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

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Datum 21.03.2023 / bü-et

Gutachten – Nr.: 23/01.18/008
Geschäfts – Nr.: 31 K 072/22
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück
in 58089 Hagen, Espenweg 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.02.2023 ermittelt mit rd.

209.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 82 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	6
3	Ortsbeschreibung	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Einfamilienhaus.....	15
6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Grundstücksdaten.....	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
6.3	Bodenwertermittlung	23
6.4	Sachwertermittlung	28
6.4.1	Sachwertberechnung	32
6.5	Vergleichswertermittlung.....	42
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	43
6.5.2	Vergleichswert	44
6.6	Verkehrswert.....	46
6.7	Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“.....	47
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49

Anlagen

- 1) Fotobeschreibung (5 Seiten)
- 2) Berechnung BGF / Wfl. (2 Seite)

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

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (16 Seiten)
- 11) Eintragungsbewilligung (24 Seiten)
- 12) Unterlagen Archivakte (23 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Reihendhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Ortstermin:	02.02.2023 um 9.00 Uhr
Wohnfläche:	113,61 m ² (überschlägig ermittelt)
Baujahr ca.:	1961
theoretisches Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Baualter:	47 Jahre
Bodenwert:	57.629,00 €
Sachwert:	175.610,49 €
marktangepasster Sachwert:	209.000,00 €
Vergleichswert:	208.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 209.000,00 €
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Risiko fehlende Innenbesichtigung	45.700,00 €
Risiko für Unvorhergesehenes:	5.000,00 €

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Objektadresse: Espenweg 22, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 1825, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Vorhalle, Flur 6, Flurstück 321 (432 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 11.01.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 02.02.2023 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag: 02.02.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 02.02.2023 um 9.00 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte **keine Innenbesichtigung** des Gebäudes durchgeführt werden.

Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Der Rückschein wurde am 21.01.2023 durch den Eigentümer unterschrieben und an den Unterzeichner zurückgesandt.

Mit Einladungsschreiben vom 18.01.2023 wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 18.01.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 24.01.2023
- Auskunft über Baulasten vom 24.01.2023
- Auskunft über Altlasten vom 18.01.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 23.01.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 23.01.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.01.2023
- Eintragungsbewilligung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit nicht ausgebaute Dachgeschoss.

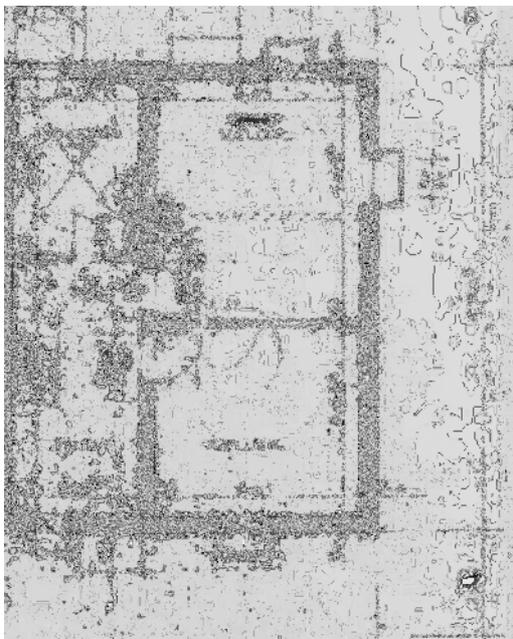
Grundrissbeschreibung nach Zeichnungen

Kellergeschoss

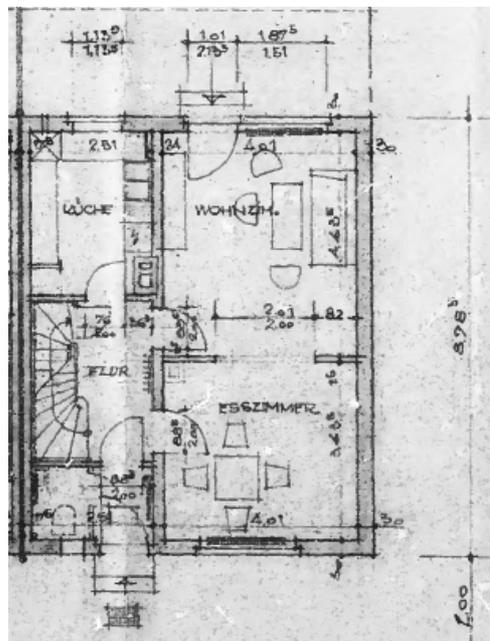
Verteilerflur aus dem vom Treppenabgang links gesehen eine Waschküche, geradeaus ein Kellerraum und geradeaus rechts ein weiterer Kellerraum zugänglich ist.

Erdgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man in eine Vorflur aus dem links zugänglich ein Gäste-WC, geradeaus die Verteilerdiele aus dem erste rechts zugänglich das Esszimmer mit Zugang zum Wohnzimmer, zweite rechts das Wohnzimmer, geradeaus die Küche, und links die Treppe ins KG und OG.



Kellergeschoss



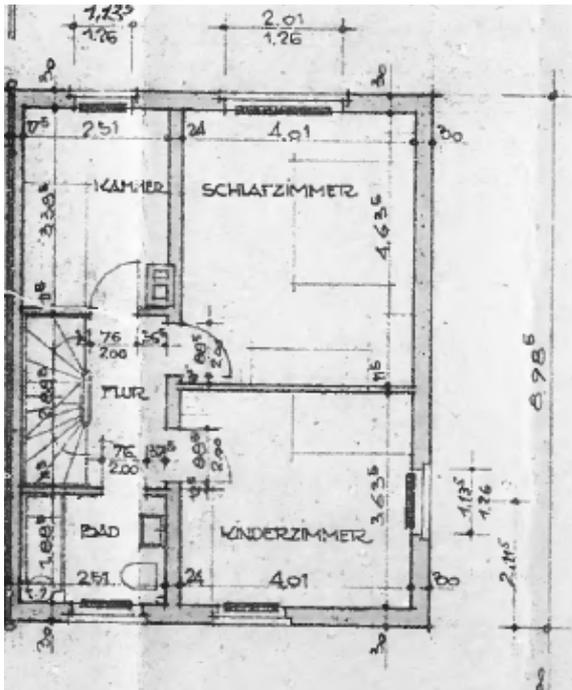
Erdgeschoss

Obergeschoss

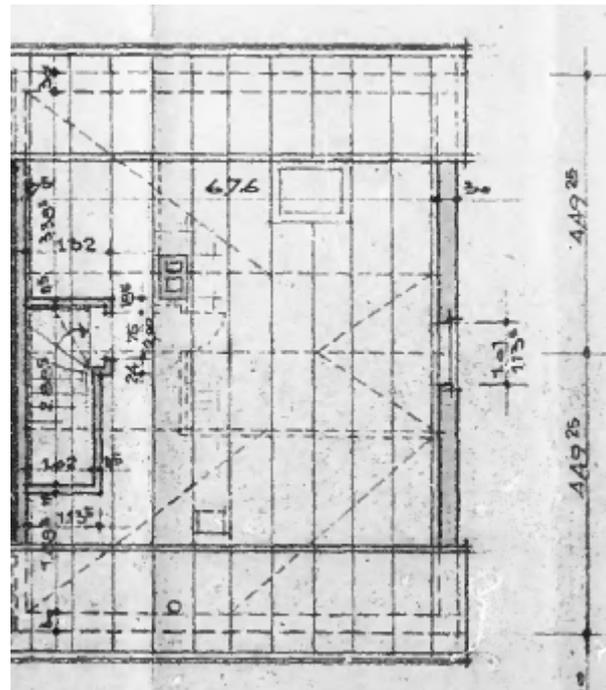
Von der Treppe gelangt man in einen Verteilerflur aus dem links zugänglich ein Kinderzimmer, geradeaus ein Schlafzimmer, im Flur rechts gelangt man links wiederum in ein Kinderzimmer und geradeaus in das Schlafzimmer.

Dachgeschoss

Anhand der Grundrisszeichnungen wurde das Dachgeschoss nicht ausgebaut.



Obergeschoss



Dachgeschoss

Die Wohnfläche wurde mit 113,61 m² überschlägig ermittelt und für diese Bewertung zugrunde gelegt.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 195.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen¹

Datum: 31.03.2020



Demographischer Wandel Alle Indikatoren

Indikator	2015	2016	2017	2018
Anteil 0- bis 4-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 5- bis 14-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 15- bis 24-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 25- bis 34-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 35- bis 44-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 45- bis 54-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 55- bis 64-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 65- bis 74-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil 75- bis 84-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil ab 85-Jährige (%)	10,1	10,1	10,1	10,1
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,4	16,4	16,5	15,9
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,6	15,4	19,4
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,5	6,8	7,0	7,7

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, ies, Deenst GmbH

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2015-2017+tabelle>

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen ca. 196.536 Einwohner, Stand Dezember 2022

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 1 km nördlich AS Hagen West auf die A1,
ca. 5,5 km östlich ABK Hagen auf die A46 / A45,

Bahnhof:

Hbf. ca. 4 km südlich entfernt
S-Bahn Haltestelle Vorhalle ca. 1,5 km

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 30 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 78 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 70 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 2 - 4 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, 2- bis 3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch die unmittelbare Nähe zur
Autobahn A1) siehe Anlage Umgebungslärmkarte
NRW

Topografie:

eben; Garten mit Südwestausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

mittlere Tiefe:
ca. 32 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 432 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.01.2023 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.01.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).</p>
Kampfmittel:	<p>Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.</p>
Privatrechtliche Situation grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 25.10.2022 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 1825 folgende Eintragung: lfd. Nr. 1) Wegerecht lfd. Nr. 3) Rückauflassungsvormerkung lfd. Nr. 5) Zwangsversteigerungsvermerk</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 24.01.2023 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren befindet.</p> <p>In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 24.01.2023 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 24.01.2023 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB - Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 24.01.2023)

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: Espenweg

“Die Straße ist 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.”

Die Straße wurde durch einen Erschließungsvertrag hergestellt.

Auskunft vom 23.01.2023

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 19.01.2023 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienreihenendhaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Aufgrund des Baujahres und der Aussenbesichtigung wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), ob der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt worden sind kann nicht angegeben werden.

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

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Waschküche und zwei Abstellkeller

Erdgeschoss:

Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, WC

Obergeschoss:

Bad, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk (unterstellt)
Umfassungswände:	Mauerwerk (unterstellt)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk (unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken (unterstellt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz (unterstellt) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Wohngebäude konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

In der Bewertung wird von einem **durchschnittlichen Ausstattungsstandard** ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Markise, Kamin über Dach
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds keine Wesentlichen erkennbar..
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz (baujahrsbedingt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand (soweit von außen erkennbar) ist leicht unterdurchschnittlich. Es wird Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

Außenanlagen

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 58089 Hagen, Espenweg 22 zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hagen	1825	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vorhalle	6	321	432 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58089
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Vorhalle
Bodenrichtwertnummer	1300026
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2022-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,4
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	300 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	145.00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	35
Lagebeurteilung	19

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	300,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,41
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	432,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	32 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	145,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.02.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,4	0,41	× 1,00	E3
Fläche (m ²)	300,00	432,00	× 0,92	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Tiefe (m)	35	32	× 1,00	E5
Zuschnitt	lageüblich		× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	133,40 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	133,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	133,40 €/m²
Fläche	×	432,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	57.628,80 € rd. 57.629,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 insgesamt

57.629,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: 19

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,4 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

Berechnung der Bruttogeschosßfläche

Berechnung der

BGF:

	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	7,235 m	8,985 m	65,01 m ²	EG	65,01m²
1.OG	7,235 m	8,985 m	65,01 m ²	1.OG	65,01m²
DG	7,235 m	8,985 m	65,01 m ²	DG	65,01m²
			BGF ges.	=	195,03 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße:

432,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	*	30%	=	0,00 m ²
DG	65,01 m ²	*	75%	=	48,76 m ²
Anteil KG + DG					48,76 m ²
übrige Geschosse					130,02 m ²
					<u>178,78 m²</u>

$$\text{wGFZ} = \frac{178,78 \text{ m}^2}{432,00 \text{ m}^2} = 0,414$$

rd. 0,41

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

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

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,41	0,79
Vergleichsobjekt	0,40	0,79

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,00$

E4 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Doppelhaushälfte

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	432,00	1,08
Vergleichsobjekt	300,00	1,17

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,92}$

- E5** Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächen- und wGFZ-Anpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze (Prozentsätze) in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnung sh. Anlage -	260,17 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.02.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	586,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.006,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	261.926,15 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	7.900,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	269.826,15 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre
• prozentual	58,75 %
• Faktor	158.522,86 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	111.303,29 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	111.303,29 €

Gebäudesachwerte insgesamt		111.303,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.678,20 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	117.981,49 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	57.629,00 €
vorläufiger Sachwert	=	175.610,49 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)³	×	1,48
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	259.903,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.700,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	209.203,52 €
	rd.	209.000,00 €

³ Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,00 € angegeben mit **1,36**. Aufgrund der Marktlage – bezogen auf den zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Hagen 2022 – und nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von **1,12** angesetzt.
angemessener Sachwertfaktor = 1,48

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	37,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	23,0	123,05
2	595,00	37,0	220,15
3	685,00	40,0	274,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			617,20
gewogener Standard =			2,3

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		617,20 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	586,34 €/m ² BGF
	rd.	586,00 €/m² BGF

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Markise	1.900,00 €
Kellerlichtschächte	2.500,00 €
Kamin über Dach	1.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.500,00 €
Summe	7.900,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (111.303,29 €)	6.678,20 €
Summe	6.678,20 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-45.700,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus sh. nachfolgende Berechnung -45.700,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ - Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung - 	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung für Unvorhergesehenes -5.000,00 € 	
Summe	-50.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)	532,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 114,61 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 60.972,52 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 60.972,52 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.069,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 114,61 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 351.738,09 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,17
Erstnutzungsfaktor	1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 259.903,52 € x 0,17 x (1,25 – 1)	= 11.045,90 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	106,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 114,61 m ²
Kostenanteil	× 7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 4.252,03 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

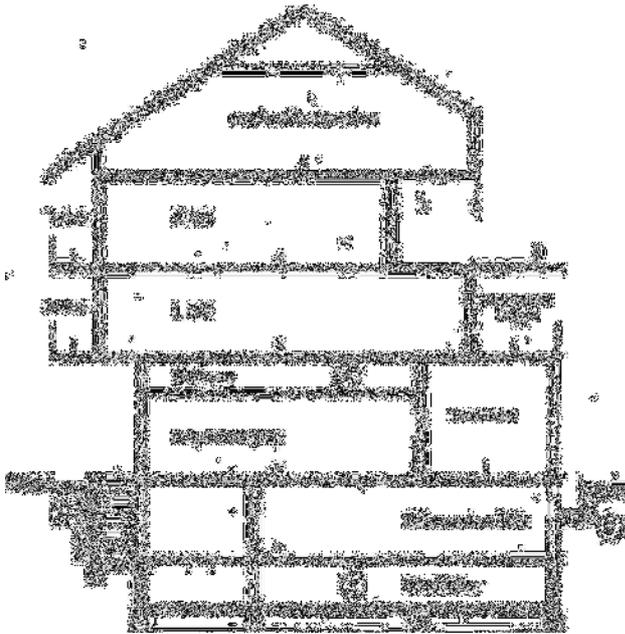
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 60.972,52 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 11.045,90 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 4.252,03 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –45.674,59 €
	rd. –45.700,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.



Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

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

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

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

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Baunebenkosten

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1961 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	7,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt..
- B04** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des Baujahrs des Gebäudes wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 2 Pt.
- B06** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des Baujahrs des Gebäudes wird unterstellt, dass die Bäder ggf. zu modernisieren sind 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass der Innenausbau aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung zu modernisieren ist 2 Pt.

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1961 = 62 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 47 Jahre =) 1976.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,00 € angegeben mit **1,36**

Aufgrund der Marktlage – bezogen auf den zurückliegenden Veröffentlichungszeitpunkt der Marktdaten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Hagen 2022 – und nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist nach sachverständiger Auffassung ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt.

Für das Bewertungsobjekt wird ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von **1,12** angesetzt.
angemessener Sachwertfaktor = 1,48

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Immobilienrichtwerte

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

Zu-/Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Name	Vorhalle
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	201211
Immobilienrichtwert	2060 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1968
Wohnfläche	115-129 m ²
Ausstattungsklasse	einfach - mittel
Keller	vorhanden
Dachgeschoss	nicht ausgebaut nicht nutzbar
Denkmalschutz	Nein
Alter	54 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Grundstücksgröße	351-600 m ²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW	Bewertungs- objekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2.060,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	201211		
Ausstattungs-klasse	einfach - mittelt	mittel	6%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	14%
Garage / Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Wohnfläche	115 - 129 m ²	113,61 m ²	11%
Baujahr	1968	1961	-4 %
Wohnlage	mittel	einfach	-14%
Grundstücksgröße	351-600	432	0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			2.281,24 €

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.281,24 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 113,61 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 259.171,68 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 50.700,00 €
Vergleichswert	= 208.471,68 € rd. 208.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit rd. **208.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-45.700,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus sh. nachfolgende Berechnung -45.700,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ - Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung - 	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung für Unvorhergesehenes -5.000,00 € 	
Summe	-50.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		532,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	114,61 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	60.972,52 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	60.972,52 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.069,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	114,61 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	351.738,09 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,17
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 259.903,52 € x 0,17 x (1,25 – 1)	=	11.045,90 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		106,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	114,61 m ²
Kostenanteil	×	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	4.252,03 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	60.972,52 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	11.045,90 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.252,03 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-45.674,59 €
	rd.	-45.700,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **209.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **208.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück in 58089 Hagen, Espenweg 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	1825	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vorhalle	6	321

wird zum Wertermittlungstichtag **02.02.2023** mit rd.

209.000,00 €

in Worten: **zweihundertneuntausend Euro**

geschätzt.

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

Dortmund, den 21. März 2023

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücker

6.7 Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“

Im Grundbuch von Hagen Blatt 1825 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1) **Wegerecht** für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 6 Nr. 292, 294, 295, 296, 297, 298 (in Hagen Blatt 1810, 1811, 1812, 1802, Hagen Band 331 Blatt 11549, 1813). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. Mai 1962 eingetragen und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 4. März 1965.

In der Eintragungsbewilligung vom 10.05.1962 UR-Nr. 153/1962 wird u.a. angegeben:

§ 5 Nutzung des Grundstücks, Punkt 4 d:

„Es ist den Erwerbern bekannt, dass sich im Teil nördlich des verkauften Grundstücks ein ca. 2 m breiter Zugangsweg befindet, der nicht besonders vermessen, sonder in der im § 1 genannten Grundstücksgröße enthalten ist. Die Erwerber verpflichten sich, diesen Weg dauernd zu erhalten und zu unterhalten und den in Betracht kommenden Eigentümern und deren Beauftragten das Begehen und Befahren dieses Zugangsweges jederzeit zu gestatten. Die Erwerber verpflichten sich, bei der Auflassung hierfür zugunsten der in Betracht kommenden Eigentümer eine Grunddienstbarkeit zu bestellen.“

§ 10 Eintragung Grunddienstbarkeit

„Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Hagen von Hagen, Band 331, Blatt 11549, Parzelle Nr. 292, 294-298 folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 321 sind verpflichtet, den jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Grundstücke bzw. deren Beauftragten das Begehen und Befahren des im nördlichen Teil des Grundstücks in einer Breite von 2 m gelegenen Hauszugangsweges zu gestatten. Sie sind ferner verpflichtet, diesen Weg dauernd zu erhalten und zu unterhalten.“

Bewertung:

Im Bestandsverzeichnis ist zugunsten des Bewertungsobjektes folgendes Wegerecht eingetragen:

„Wegerecht an den Grundstücken Flur 6 Nr. 349, 348, 347, 324, 345,322, 326, 317 und 327, eingetragen in Hagen Blatt 1834, 1833, 1832, 1827, 1831, 1826, 1828, 1822 Abt. II Nr. 1.

Wegerecht an den Grundstücken Flur 6 Nr. 346, 325, 323 eingetragen in Blatt 2135, 2057 Abt. II Nr. 1, in Blatt 2226 Abt. II Nr. 2.“

Bei den eingetragenen Wegerechten handelt es sich um Gegenseitigkeitsrechte. Die Wegflächen dienen als Zuwegungen der einzelnen Reihenhäuser.

Der Einfluss des eingetragenen Wegerechtes kann mit den Vorteil der im Bestandsverzeichnis eingetragenen Wegerechte gewichtet werden, sodass der Einfluss mit „Null“ angesetzt werden kann.

Einfluss auf den Verkehrswert:

0,00 €

lfd. Nr. 3) Auf die **Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung** für Elke Anni Lotte Karaus geb. Arnold, geboren am 07.09.1947.
Bezug auf die Bewilligung vom 10.10.2016 (UR-Nr. 198/2016, Notar Paul Rainer Zernikow, Hagen). Eingetragen am 15.02.2017.

Auftragsgemäß bleibt die in Abt. II, lfd. Nr. 3 eingetragene Rückauflassungsvormerkung in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Dortmund, den 21. März 2023

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2022
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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