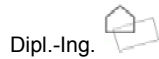


# Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

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](mailto:info@sabuero.de)

[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 07.10.2024 / bü-et

**Gutachten – Nr.: 24/08.08/062**

**Geschäfts – Nr.: 31 K 073/23**

**Zwangsversteigerung**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Dahl, Blatt 1553 eingetragenen 334,108/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58091 Hagen, Prioreier Str. 78, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 26.08.2024 ermittelt mit rd.

**103.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 98 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht Objekt-Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des zu bewertenden Objektes</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>15</b>
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller.....	19
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>23</b>
6.1	Grundstücksdaten.....	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
6.3	Bodenwertermittlung.....	27
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	31
6.4	Ertragswertermittlung.....	32
6.4.1	Ertragswertberechnung .....	38
6.5	Verkehrswert.....	44
6.6	Sonderbewertungen .....	45
6.6.1	„Einfluss Baulasteintragung“ .....	45
6.6.2	„Eintragungen Abt. II“ .....	46
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>47</b>

## **Anlagen**

- 1) Berechnung GF – Grundlage wGFZ Berechnung (1 Seite)**
- 2) Fotobeschreibung (12 Seiten)**

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

- 3) Lageplan (1 Seite)**
- 4) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)**
- 5) Auskunft über Baulasten (4 Seiten)**
- 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 (12 Seiten)**
- 11) Teilungserklärung / Eintragungsbewilligungen (42 Seiten)**
- 12) Unterlagen Archivakte (15 Seiten)**

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	freistehendes, 2-geschossiges, unterkellertes Dreifamilienhaus und Garage - aufgeteilt in Wohnungseigentume –	
zu bewertende Wohnung:	gelegen im Erdgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans nebst Keller und Sondernutzungsrecht an einem Kfz Stellplatz Nr. 3	
Ortstermin:	26.08.2024 um 10.30 Uhr	
Wohnfläche:	87,52 m <sup>2</sup>	
Baujahr:	<b>Dreifamilienhaus</b>	<b>Garage</b>
th. Baujahr	1895 1976	1912
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre	
Baualter:	48 Jahre	
Rohwert:	5.591,76 €	
Bodenwert anteilig:	29.700,00 €	
Ertragswert:	103.000,00 €	
<b>Unterhaltungsstau</b>		
Gemeinschaftseigentum:	1.002,32 €	
Wohnungseigentum	3.500,00 €	
<b>Modernisierungen</b>		
Wohnungseigentum	5.500,00 €	
<b>Einfluss Baulasteintragungen</b>		
Baulastenblatt Nr. 80162	1.616,55 €	
<b>Verkehrswert :</b>	<b>rd. 103.000,00 €</b>	
<b>Einfluss Eintragungen Abt. II</b>	<b>ohne Berücksichtigung</b>	
lfd. Nr. 1) Überbaurecht		
lfd. Nr. 5) Grenzbebauungsrecht		

<b>Relative Werte</b>	<b>Whg. Nr. 3</b>
relativer Bodenwert:	339,78 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-132,76 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.176,87 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohwert:</b>	<b>18,42</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>27,02</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus

Objektadresse: Prioreier Str. 78  
58091 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dahl, Blatt 1553, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 143 (883 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen

Auftrag vom 31.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 26.08.2024 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: 26.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der örtlichen Besichtigung: 26.08.2014 um 10.30 Uhr

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

Der Eigentümer sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.10.2023

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.08.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 15.08.2024
- Auskunft über Baulasten vom 16.08.2024
- Auskunft über Altlasten vom 08.08.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 24.09.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 23.08.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 08.08.2024
- Teilungserklärung / Eintragungsbewilligung
- Unterlagen Altarchivakte

### **Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

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

## **2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage – aufgeteilt in Wohnungseigentume.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans liegt im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Wohnung ist ein Kellerraum sowie das ehem. Podest-WC im Treppenhaus zugeordnet. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

### **Grundrissbeschreibung - nach Zeichnungen -**

Die zu bewertende Wohnung besitzt einen eigenen Zugang von der Straßenseite. Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der erste links gesehen zugänglich ein Wohnzimmer, zweite links ein Kinderzimmer geradeaus ein Badezimmer, erste rechts gelangt man in einen Küche, zweite rechts erreicht man einen weiteren Flurbereich aus dem geradeaus zugänglich das allgemeine Treppenhaus und links ein Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wird in der vorliegenden Berechnung mit 87,52 m<sup>2</sup> angegeben. Diese wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – stichprobenartig überprüft und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Angaben zur WEG Verwaltung wurden dem Unterzeichner nicht gemacht. Es kann nicht angegeben werden, ob für die Gemeinschaft Rücklagen gebildet wurden bzw. in welcher Höhe das Hausgeld für die zu beurteilende Wohnung gezahlt wird.

### **3 Ortsbeschreibung**

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.677 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 Hagen<sup>1</sup>

# Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.814	188.686	188.687	188.713
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,8	0,7	0,7	0,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,5	1,1	-0,2	0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,9	10,2	10,3	10,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,6	13,9	14,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,2	1,3	1,4
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	2,3	2,1	2,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-3,4	-3,6	-3,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,0	51,6	48,7	48,5
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,4	49,6	45,7	44,8
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,6	2,0	3,0	3,7
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,4	6,6	8,2	8,9
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,4	5,5	7,4	11,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,2	-1,8	-1,8	-1,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-4,2	-4,3	-4,8

Stand: 14.05.2024

<sup>1</sup> Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+hagen+2018-2021>



Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,5	44,4	44,3	44,2
Medianalter (Jahre)	46,3	46,1	45,7	45,3
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	33,8	34,4	34,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,1	38,3	38,2	38,2
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	71,5	72,1	72,7	73,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,3	17,5	17,8	18,0
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,7	16,8	16,8	16,9
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,1	14,9	14,7	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,2	7,3	7,5	7,6
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,8

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

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

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung		<a href="#">zurück zu den Daten</a>
Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.	
Quelle	Statistische Ämter der Länder	
Einheit	Anzahl	
Abrufbar für	2006 - 2021	

Stand: 14.05.2024

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen (ca. 197.677 Einwohner Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 13 km südwestlich AS Schalksmühle auf die A45  
von dort aus Anschluss an das ABK Hagen auf die  
A46 / A45

Bahnhof:

Bf. Dahl ca. 2,9 km nördlich entfernt

Hbf. Hagen ca. 12,8 km nördlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 40 km nördlich gelegen,

Düsseldorf ca. 90 km westlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 106 km südwestlich gelegen.

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 11,3  
km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 – 3,5 km  
entfernt; Schulen und Ärzte ca. 8 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 12 km entfernt;  
einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

## **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 40 m

mittlere Tiefe:

ca. 23 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 883 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße) B54;  
Straße mit starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun

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.

**Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Volme (siehe Anlage).** Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.08.2024 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

**Bergschäden:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.08.2024 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.  
(siehe Anlage)

**Kampfmittel:** Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

**Privatrechtliche Situation**  
grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.10.2023 vor.

**Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1553 folgende Eintragungen:**

lfd. Nr. 1) Überbaurecht

lfd. Nr. 5) Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht)

lfd. Nr. 8) Zwangsversteigerungsvermerk

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

**Bodenordnungsverfahren:** Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 15.08.2024 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

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

---

<sup>2</sup> 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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 16.08.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Baulastenblatt Nr. 80162

„Verpflichtung, der Stadt Breckerfeld zu gestatten, im Erdreich des Flurstücks 98 einen Abwasserkanal und einen Kontrollschacht zu verlegen bzw. zu errichten, dauernd zu belassen, zu unterhalten und zu diesem Zwecke das Flurstück 98 zu betreten.“

#### Hinweis:

Das damals angegebene Flurstück 98 ist zum Bewertungszeitpunkt Bestandteil des zu bewertenden Flurstücks 143.

- sh. Sonderbewertung -

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 15.08.2024 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** 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-.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 15.08.2024)

## **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: Prioreier Straße

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

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

(Auskunft vom 24.09.2024)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 08.08.2024 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen - Abteilung Wohnen) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

## **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude - aufgeteilt in Wohnungseigentum - bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich lt. Teilungserklärung 2 KFZ-Stellplätze und eine Garage. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

## **5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

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

### **5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1895 gemäß Archivakte
Modernisierung:	Aufgrund des Baujahres des Gebäudes wurden im Laufe der Jahrzehnte Modernisierungen am Gebäude durchgeführt (Heizung, Fenster, Bäder etc.)
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk

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 ausreichend gedämmt sind, konnte nicht geprüft 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**

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den einzelnen Wohnungen, Heizung, Waschküche

Erdgeschoss:

eine Wohnung

Obergeschosse:

eine Wohnung

Dachgeschoss:

eine Wohnung



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe / Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

## **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

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

### **Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkannt; Aufgrund des Baujahres sowie der Nähe zur Volme ist mit Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller zu rechnen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.
Eingangstreppe:	mehrzeilige Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung in Metallkonstruktion
rechts auskragend:	eine Vorbau, der im 1. OG als Loggia errichtet wurde
Eingangstür:	Aluminiumtür mit Sichtelement
<b><u>Keller</u></b>	
Kellerabgangstreppe:	Holztreppe mit Holzhandlauf
Kellerfußboden:	plattiert
Deckenkonstruktion:	Gewölbekappendecke
Heizung:	Gaszentralheizung Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
<b>Waschküche:</b>	mit Standplatz für Waschmaschinen und Wäschetrockner
Fußboden:	Klinkermauerwerk
Hinweis:	Brunnenwasser vorhanden, Wasserwerk und Waschmaschine über Brunnenwasser betrieben.
Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Isoglas und Vergitterung Kunststofffenster nicht öffnen
Einrichtungen:	Handwaschbecken, Kaltwasseranschluss vorhanden
Kelleraußentreppe:	5-zeilige Betontreppe

### **Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

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

Einfriedungen:	Metalldrahtzaun
rechts neben dem Gebäude:	Hoffläche mit einer Garage
Hoffläche:	mit Kies befestigt
Garage:	(dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet) Mauerwerksmassivbauweise, Toranlage

### **5.2 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller**

#### **Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, einem Keller sowie einem Podest-WC. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 87,52 m<sup>2</sup>.

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Zeichnungen aus der Teilungserklärung stichprobenartig überprüft.

Die Nutzflächen betragen 18,36 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Keller, 1 Abstellraum außerhalb der Wohnung (ehem. Podest-WV)

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer 18,54 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13,35 m<sup>2</sup>
- 1. Kinderzimmer 18,35 m<sup>2</sup>
- Küche 13,17 m<sup>2</sup>
- Diele 18,45 m<sup>2</sup>
- Bad 5,66 m<sup>2</sup>

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

### **Wohnung Erdgeschoss**

Nr. 3 des Aufteilungsplans

tlw. wurden die Fenster in 2016 erneuert

Warmwasserversorgung:

in der Küche zentral über die Heizung  
vermutlich wird Warmwasser nach Personen abgerechnet

im Badezimmer über elektr. Durchlauferhitzer (im KG aufgehängt)

Grundriss:

von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus links gesehen dann erste rechts zugänglich die Küche, links das Wohnzimmer, zweite links ein Kinderzimmer, geradeaus ein Badezimmer, zweite rechts weiterer Flurbereich aus dem geradeaus zugänglich das Treppenhaus und links ein Schlafzimmer

### **Verteilerdiele**

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

Kratzputz

Deckenuntersichten:

geputzt und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2016)

Fensterbank:

plattiert

Heizkörper:

elektrischer Plattenheizkörper

### **Küche**

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

tapeziert und gestrichen

Installationswand:

Fliesenspiegel (ca. 2 m hoch)

Deckenuntersichten:

geputzt und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

### **Wohnzimmer**

Fußboden:	Klick-Vinyl
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Stuckornamenten versehen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2016), Kunststoffrollläden
Fensterbänke:	plattiert
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

### **Kinderzimmer**

Fußboden:	Klick-Vinyl
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Stuckelementen versehen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2016), Kunststoffrollläden
Fensterbänke:	plattiert
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

### **Badezimmer**

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersichten:	mit Holz verkleidet, Einbauleuchten
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, P-Becken, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasser zentral über die Heizung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	plattiert

### **Schlafzimmer**

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersichten:	tlw. mit Stuck versehen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
<b>ehem. Podest-WC:</b>	umgestaltet als Abstellraum

### **Zustand des Sondereigentums**

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 334,108/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58091 Hagen, Prioreier Str. 78, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 ermittelt:**

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsbuch	Blatt	lf. Nr.		
Dahl	1553	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Dahl	16	143		883 m <sup>2</sup>

#### anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum

$$883 \text{ m}^2 \times 334,108 / 1.000 = \underline{\underline{295,02 \text{ m}^2}}$$

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung mit KFZ-Stellplatz 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

### **Ertragswertverfahren**

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 6.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>3</sup>

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58091
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Dahl-Rummenohl
Bodenrichtwertnummer	2500021
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>105 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	15

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,41
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	883,00 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> Tabelle 1 entnommen BORIS-NRW

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>105,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.08.2024	× 1,00	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	<b>E2</b>
GFZ	0,5	0,41	× 0,96	<b>E3</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		883,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	100,80 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>100,80 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>100,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	883,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	89.006,40 € <b><u>rd. 89.006,00 €</u></b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.08.2024 insgesamt

**89.006,00 €.**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als einfach einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

Lagebeurteilung: 15

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 0,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden 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."

## Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung:</u>	Ergebnis			
EG			136,33 m <sup>2</sup>	<b>EG 136,33m<sup>2</sup></b>
1.OG			134,42 m <sup>2</sup>	<b>1.OG 134,42m<sup>2</sup></b>
DG			127,50 m <sup>2</sup>	<b>DG 127,50m<sup>2</sup></b>
				<b><u>398,25 m<sup>2</sup></u></b>

## Berechnung der wGFZ:

**Grundstücksgröße:** 883,00 m<sup>2</sup>

**wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen**

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m <sup>2</sup>	*	30%	=	0,00 m <sup>2</sup>
DG	127,50 m <sup>2</sup>	*	75%	=	95,63 m <sup>2</sup>
Anteil KG + DG					95,63 m <sup>2</sup>
übrige Geschosse					270,75 m <sup>2</sup>
					366,38 m <sup>2</sup>

$$366,38 \text{ m}^2 / 883,00 \text{ m}^2 = 0,415$$

**wGFZ =** rd. 0,41

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

	wGFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,41	0,79
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,50	0,82

**Anpassungsfaktor** (wGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,96**

### 6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 334,108/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	89.006,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 334,108/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 29.737,62 € <b><u>rd. 29.700,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 **29.700,00 €**.

## 6.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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 der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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.

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

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

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

"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."

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

### Ermittlung der Miete nach Mietspiegel der Stadt Hagen

monatliche Nettokaltmieten für eine Standardwohnung bis Baujahr 1994 - Tabelle 1			
Baujahres- klasse	Ausstattungszustand Wohnung (Frage 3.8)	Regressions- ergebnis	Mietspanne
bis 1948	einfach	5,40 €/m <sup>2</sup>	4,55 – 5,85 €/m <sup>2</sup>
	<b>mittel</b>	<b>5,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,10 – 6,05 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,70 €/m <sup>2</sup>
1949	einfach	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
bis 1977	<b>mittel</b>	<b>5,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,50 – 6,25 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,45 – 6,40 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	6,25 €/m <sup>2</sup>	5,50 – 6,80 €/m <sup>2</sup>
1978	einfach	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,20 – 6,15 €/m <sup>2</sup>
bis 1994	<b>mittel</b>	6,05 €/m <sup>2</sup>	<b>5,30 – 6,35 €/m<sup>2</sup></b>
	gut	6,15 €/m <sup>2</sup>	5,70 – 6,55 €/m <sup>2</sup>
	gehoben	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,15 – 7,20 €/m <sup>2</sup>

Baujahr:	Ausstattung	€/m <sup>2</sup>
<b>bis 1948</b>	<b>mittel</b>	<b>5,60 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)</b>			
<b>Einflussgrößen</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Zu-/Abschläge</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Wohnlage</b>	einfach (bis 15 Punkte) i.M 14 mittel (16 - 22 Punkte) i.M 19 gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24	- 7 bis - 3 % - 2 bis + 2 % + 3 bis + 18 %	<b>-3,00%</b>
<b>Wohnfläche</b>	18 m2 bis 45 m2 i.M. 39 m2 46 m2 bis 99 m2 i.M. 68 m2 100 m2 bis 160 m2 i.M 113 m2	+ 14 bis + 1 % 0% - 1 bis - 2 %	<b>0,00%</b>
<b>Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten</b>	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	<b>-5,00%</b>
<b>Aufzug</b>	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	<b>0,00%</b>
<b>Wohnungsgrundriss</b>	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	<b>0,00%</b>
<b>Garage / Stellplatz</b>	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	<b>1,00%</b>
<b>Sanitärräume</b>	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	<b>0,00%</b>
<b>Gäste-WC</b>	Gäste-WC vorhanden	1%	<b>0,00%</b>
<b>barrierearme Wohnungselemente</b>	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	<b>0,00%</b>
<b>Energetischer Gebäudezustand</b>	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	<b>0,00%</b>
<b>Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)</b>	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	<b>0,00%</b>
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>			<b>-7,00%</b>

<b>Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup></b> Standardwohnung Tabelle 1	<b>Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2</b>	<b>Nettokaltmiete</b>
5,60 €/m <sup>2</sup>	-7,00%	<b>5,21 €/m<sup>2</sup></b>

### 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	3	Wohnung EG	87,52	1,00	5,21	455,98	5.471,76
	3	Kfz - Stellplatz			10,00	10,00	120,00
Summe			87,52	1,00		465,98	5.591,76

Aufgrund der Eigennutzung wird die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.591,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.780,36 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.811,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,50 % von <b>29.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 445,50 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.365,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz <sup>4</sup> und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,267
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 85.046,20 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 29.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 114.746,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 11.618,87 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 103.127,32 €</b>
	<b>rd. 103.000,00 €</b>

<sup>4</sup> **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,1 % +/- 2,1 (durchschnittliche Größe 78m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4% +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Aufgrund des niedrigeren Mietpreisniveaus, der Lage und der Marktlage angesetzt mit **1,5 %**.

## Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86

### Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum **412,00 €/Jahr**  
 je Einstellplatz **45,00 €/Jahr**

### Instandhaltungskosten

je m<sup>2</sup> Wohnfläche **13,5 €/m<sup>2</sup>**  
 je Einstellplatz **30,00 €/Jahr**

### Mietausfall Wohnen

**2,0 %**

### für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.181,52
Mietausfallwagnis	2,00	----	109,44
<b>Summe</b>			<b>1.702,96</b>

### für die Mieteinheit Kfz - Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	30,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	2,40
<b>Summe</b>			<b>77,40</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-1.002,32 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -3.000,00 €	
<b>Weitere Besonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-1.616,55 €</b>
• Einfluss Baulasteintragung - sh. Sonderbewertung - -4.838,40 €	
<b>Summe</b>	<b>-2.618,87 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	<b>-3.500,00 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -3.500,00 €	
<b>Modernisierungsbesonderheiten</b>	<b>-5.500,00 €</b>
• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren -5.500,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-9.000,00 €</b>

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

### **Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

### **Rohertrag**

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Hagen, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,1 % +/- 2,1 (durchschnittliche Größe 78m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4% +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m<sup>2</sup>, Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Aufgrund des niedrigeren Mietpreisniveaus, der Lage und der Marktlage angesetzt mit 1,5 %.

### **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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1895 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 7,5 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	2,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B04
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		6,5	1,0	

### **Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

- B01** Es ist zu unterstellen, dass das Dach beim Dachgeschossausbau gedämmt wurde. Dem äußeren Anschein nach ist das Dach vor einiger Zeit, bezogen auf das Baujahr erneuert worden 2 P.
- B02** Nach Angabe wurde der größte Teil der Fenster der Wohnung im Jahr 2016 modernisiert 2,0 Pt.
- B03** Aufgrund des Baujahrs ist zu unterstellen, dass die Leitungssysteme modernisiert worden sind (1 Pt.)
- B04** Die Heizungsanlage ist vor einigen Jahren erneuert worden (1,5 Pt)
- B07** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist 1 Pt.

Ausgehend von den 7,5 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 ( $2024 - 1895 = 129$  Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 129 \text{ Jahre} = 0$  Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 48$  Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 48 \text{ Jahre} = 1976$ ).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **103.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 334,108/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebauten Grundstück in 58091 Hagen, Prioreier Str. 78, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet**

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Dahl	1553	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Dahl	16	143

wird zum Wertermittlungstichtag **26.08.2024** mit rd.

**103.000,00 €**

**in Worten: einhundertdreitausend 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 07. Oktober 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

## 6.6 Sonderbewertungen

### 6.6.1 „Einfluss Baulasteintragung“

**Im Baulastenverzeichnis von Hagen, Baulastenblatt Nr. 80162 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragung vorhanden:**

**„Baulastenverzeichnis von Stadt Breckerfeld, Baulastenblatt Nr. 162 Seite 1**

Grundstück Priorei, Prioreier Str. 78  
 Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 98

**lfd. Nr. 1)** Verpflichtung, der Stadt Breckerfeld zu gestatten, im Erdreich des Flurstücks 98 einen **Abwasserkanal und einen Kontrollschacht** zu verlegen bzw. zu errichten, dauernd zu belassen, zu unterhalten und zu diesem Zweck das Flurstück 98 zu betreten.  
 Hinweis: sh. Baulasterklärung vom 26.04.1971  
 eingetragen am 05.05.1971

#### **Beurteilung:**

Das mit der Baulast belastete Flurstück „98“ entspricht zum Bewertungszeitpunkt der neuen Flurstückbezeichnung „Flurstück 143“. Die Baulast ist somit auf dem Bewertungsobjekt eingetragen.

#### **benötigte Fläche für den Abwasserkanal u. Kontrollschachtrecht:**

Gemäß Angaben zur Eintragung ergibt sich eine belastete Grundstücksfläche von 16 m Länge und 6 m Breite, somit 96 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### **Berechnung:**

96 m<sup>2</sup> x 100,80 €/m<sup>2</sup> (angepasster Bodenwert) = 9.676,80 €

	<b>Wohnungsgrundstücke</b>	<b>Gewerbegrundstücke</b>
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70 <b>X</b>	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung im konkreten Fall (teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit)  
 50 % von 9.676,80 € = 4.838,40 €

#### **anteilig für das Wohnungseigentum Nr. 3**

334,108/1000 von 4.838,40 € 1.616,55 €  
**Einfluss „Baulasteintragung“ rd. 1.600,00 €**

## 6.6.2 „Eintragungen Abt. II“

**In Abt. II des Grundbuchs von Dahl Blatt 1553 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:**

**lfd. Nr. 1) Folgende Lasten:**  
**Überbaurecht** für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 12 Nr. 387/97, 388/96.  
Auf Grund des notariellen Vertrages vom 14. Juli 1897 in Dahl Band 4 Blatt 59 Abt. II Nr. 3 eingetragen am 04. August 1897. Die Ausübung ist auf das frühere Grundstück Dahl Flur 16 Nr. 58 beschränkt.

**Beurteilung:**

Gemäß Angaben des Grundbuchamts sowie des Landesarchiv NRW konnte die Eintragungsbewilligung für das eingetragene Überbaurecht nicht aufgefunden werden.

Zum Bewertungszeitpunkt konnte durch den Unterzeichner kein Überbau auf dem Bewertungsgrundstück bzw. durch das Bewertungsgrundstück festgestellt werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass im Laufe der Jahre (seit 1897) die Grundstücksbezeichnungen so oft geändert wurden / neue Flurstücke gebildet wurden, dass ein Überbau nicht mehr gegeben ist.

Ggf. kann durch die Eigentümer geprüft und recherchiert werden, ob die Eintragung im Grundbuch gelöscht werden kann.

**lfd. Nr. 5) Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer von Dahl Flur 16 Nr. 144 (Blatt 22). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23.05.1990 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 31.05.1990. sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1371 als einheitliche Belastung und bzgl. Nr. 3 in Gesamthaft, nach Blatt 1551 bis 1553 übertragen am 18.03.1993.

**Beurteilung:**

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Garage ist an die Grenze des begünstigten Flurstücks 144 errichtet. Bei der Eintragung handelt es sich – nach sachverständiger Auffassung um ein Gegenseitigkeitsrecht – sodass der Einfluss als marginal zu bezeichnen ist.

**auftragungsgemäß bleiben die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.**

Dortmund, den 07. Oktober 2024

\_\_\_\_\_  
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
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- WMR:** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
- II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
- WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



### **Hinweise zum 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 Schadensersatzhaftung 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.