

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

Internetversion zum

## Gutachten

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

für das Objekt:

Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 146,

Gebäude- u. Freifläche, Prioreier Str. 70, 445 m<sup>2</sup>

das Grundstück ist:

bebaut mit einem eingeschossigen, wahrscheinlich ehemaligen Supermarkt

Urbaujahr ca. 1980, Umbau (ca. ½ in Wohnung) und Teilsanierung

ca. 2012 (Der innere Zustand nach der letzten Flutkatastrophe ist nicht bekannt)

Gutachtennummer:

024-10-02

**Geschäftsnummer (Gericht):**

**031 K 73/24**

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



**ungeminderter Verkehrswert:**

**rd. 124.000,00 €**

**abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:**

**./. 12.400,00 €**

**(um Sicherheitsabschlag)**

**geminderter Verkehrswert (= 111.600,00 €):**

**rd. 111.600,00 €**

**(gemäß Anmerkungen im Gutachten)**

---

Grundbuch von:	Dahl
Blatt:	1009
Gemarkung:	Dahl
Flur:	16
Flurstück(e):	146
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	02.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	26.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	26. November 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
<b>Objektbeschreibung:</b>	<b>Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das in einfacher Lage im Ortsteil Priorei der Stadt Hagen gelegene, ca. 445 m<sup>2</sup> große und mit einem ehemaligen Lebensmittelladen, der wahrscheinlich im Jahre 2012 in einem Teil mit einer Wohnung ausgebaut wurde, bebauten Grundstück Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 146, Gebäude- u. Freifläche, Prioreier Str. 70. Laut Bauakte befinden sich im Objekt ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei nach Auffassung des Unterzeichners nicht dauerhaft von einer wohnbaulichen Nutzung auszugehen ist. Das Objekt liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes und grenzt direkt an die Volme. Der Unterzeichner hatte keinen Zutritt zum Objekt.</b>

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 16 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	12
6.2 Außenbeschreibung der Garage (rechts vom Haus)	14
6.3 Innenbeschreibung des Hauses	15
6.4 Innenbeschreibung der Garage (rechts vom Haus)	15
6.5 Beschreibung der Außenanlagen	15
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	16
<b>7.0 Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>17</b>
<b>7.1 Eingangswerte für Berechnungen</b>	<b>18</b>
<b>7.2 Bodenwertermittlung</b>	<b>19</b>
<b>7.3 Ertragswertermittlung</b>	<b>25</b>
8 Verkehrswert (Marktwert)	32
9 Literaturverzeichnis	33
10 Bilder	35

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

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]  
Auskunft über Erschließungskosten [2 Seite(n)]  
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]  
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]  
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]  
Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]  
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]  
Architektenpläne [5 Seite(n)]

## 1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV, ImmoWertA
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Grundbuchauszug vom 25.07.2024
- Teilungserklärung
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- Mietvertrag
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

### **Wichtige Anmerkungen:**

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

**Das Objekt (inklusive von Grundstücksbereichen) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt vom Eigentümer nicht ermöglicht wurde und das Gebäude und die Garage innen und z. T. außen nicht zugänglich waren.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und Akten entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

**Dieser Bereich nahe an der Volme war bei der letzten Flutkatastrophe größtenteils überflutet. Ob im Objekt Flutschäden entstanden und (noch) vorhanden sind kann vom Unterzeichner nicht eingeschätzt und gesagt werden. Falls eine Überflutung des Objektes Schäden im Objekt angerichtet hat, könnten diese möglicherweise auch schon wieder behoben sein, möglicherweise jedoch auch nicht behoben sein. Hierzu hat der Unterzeichner leider keine Information. Auf einen gesonderten, zusätzlichen Sicherheitsabschlag wird daher verzichtet. Ein Erwerber muss hier für sich selbst entscheiden, wie er diese unbekannt Situation einstuft.**

**Zu der zuvor beschriebenen Situation sind keine neuen Erkenntnisse hinzugekommen, da im Zusammenhang mit dem hiesigen Gutachten kein Kontakt zum Eigentümer bestand und sich das Objekt von außen in gleicher Weise darstellte, wie bei einem früheren Termin im Jahre 2023.**

## **2 Lage / Lageplan des Objektes:**

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite [www.zvg.nrw.de](http://www.zvg.nrw.de) zu finden.

### 3 Ortsbeschreibung:

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist mit ca. 190.000 Einwohnern (Stand Dezember 2022) und einer Fläche von ca. 160,40 km<sup>2</sup> die größte Stadt in Südwestfalen.

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

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

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

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

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

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

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

Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr.

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

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

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

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

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten:

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

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

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

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

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

---

## 4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

<b>Straßenfront in Metern:</b>	ca. 16 m
<b>Mittlere Tiefe in Metern:</b>	ca. 27,5 - 29 m
<b>Topographische Lage:</b>	Das Grundstück ist nahezu eben.
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
<b>Straßenart:</b>	die Prioreier Straße ist in diesem Bereich eine Bundesstraße mit höherem Verkehrsaufkommen
<b>Verkehrslage:</b>	das Objekt liegt im Hagener Ortsteil Priorei
<b>Straßenausbau:</b>	Die Straße scheint vollständig ausgebaut.
<b>Fahrbahn:</b>	Schwarzdecke
<b>Bürgersteig:</b>	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich beidseitig vorhanden, in den meisten Bereichen in Schwarzdecke, teilweise mit Betonsteinen.
<b>Parken:</b>	ist teilweise neben der Straße, am Straßenrand möglich
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	Das EG-Niveau liegt geschätzt ca. 20 cm oberhalb des Straßenniveaus.
<b>Anschlüsse an Versorgung:</b>	laut Bauakte Strom und Wasser (sonst ist nichts weiter bekannt)
<b>Abwasserbeseitigung:</b>	wahrscheinlich Kanalanschluss
<b>Grenzverhältnisse:</b>	geregelt
<b>Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:</b>	soweit aus der Flurkarte ersichtlich: einseitige Grenzbebauung der rechts von der Straße gelegenen Garage
<b>Art der Umgebungsbebauung:</b>	überwiegend ein- bis zweigeschossige insbesondere Wohngebäude mit Satteldächern und teilweise auch dreigeschossige Bebauung als Geschosswohnungsbau mit Flachdach; in der Nähe (ca. 100 m bis 150 m) entfernt befindet sich zudem eine Tankstelle
<b>Immissionen:</b>	Beim Ortstermin war erhöhter Verkehrslärm wahrzunehmen durch die recht stark befahrene Bundesstraße (Prioreier Straße). Auf der gegenüberliegenden Flussseite liegt eine Bahnlinie mit entsprechendem Verkehrslärm.
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	normaler Baugrund unterstellt

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

---

<b>Entfernungen:</b>	zum Zentrum von Hagen:	ca. 12 km
	zum Bus:	unmittelbar vor dem Objekt
	zum Hauptbahnhof Hagen-Mitte:	ca. 13 km
	zur Straßenbahn:	ca. ---
	zur U-Bahn:	ca. ---
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 2,5 km bis 3 km
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 12 km
<b>nächste Autobahnauffahrt:</b>	Hagen-Süd auf A45 in ca. 10 km	
<b>Geschäftslage:</b>	einfach	
<b>Wohnlage:</b>	einfach	
<b>Banken/Bankfiliale:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5-3 km	
<b>nächste Poststelle:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5-3 km	
<b>Kindergärten:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5-3 km	
<b>Grundschulen:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5-3 km	
<b>weiterführende Schulen:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5-3 km	
<b>Krankenhäuser:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 5-17 km	

---

## 5 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbuch:</b>	von: Dahl, Band: --- Blatt: 1009
<b>Herrschvermerke:</b>	keine
<b>Eintragungen in Abt. II:</b>	1) gelöscht am 17.08.1979 2) gelöscht am 02.07.2001 3) gelöscht am 11.04.2023 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 31 K 73/24). Eingetragen am 25.07.2024 (eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)
<b>Anmerkung:</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
<b>Erschließungskosten:</b>	frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 13.03.2023. <u>Diese Auskunft wird für das vorliegende Gutachten als noch zutreffend unterstellt, da die betreffende Behörde nicht in der Lage war, eine aktuelle Information in einem angemessenen Zeitrahmen zu erteilen.</u>
<b>Denkmalschutz:</b>	besteht nicht gem. Auskunft vom 22.10.2024
<b>Baulasten:</b>	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 25.10.2024
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 22.10.2024
<b>Altlasten:</b>	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 25.10.2024.
<b>Bergbau:</b>	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.11.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

---

**Darst. im Flächennutzungsplan:** Das Grundstück wird als gemischte Baufläche dargestellt. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die **Grenze des Überschwemmungsgebietes** (nachrichtliche Übernahme im FNP, wurde zur deutlicheren Darstellung in Magenta eingefärbt).  
*siehe geschützte Anlagen*

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

**Bauordnungsverfahren:** keines bekannt

**Entwicklungsstufe:** Baureifes Land

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

---

## 6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

### Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## 6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

<b>Gebäudeart:</b>	Es handelt sich um einen eingeschossigen, (wahrscheinlich) ehemaligen Supermarkt, der wahrscheinlich, laut Bauakte ca. zur Hälfte in eine Wohnung umgebaut wurde
<b>Konstruktionsart:</b>	Stahlrahmenkonstruktion laut ursprünglicher Planung mit Wänden aus Gasbetonplatten, aktuell Trapezbleche und oberhalb der Garage auch Wellbleche (die möglicherweise vor die älteren Gasbetonwände gesetzt wurden, als ca. 2012 der Umbau vorgenommen wurde)
<b>Fundamente:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Sohle und Geschossdecken:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Umfassungswände:</b>	Stahlrahmenkonstruktion (möglicherweise teilweise mit Gasbeton und teilweise gemauert u. geputzt)
<b>Innenwände:</b>	soweit aus der Baubeschreibung ersichtlich: wahrscheinlich Gasbeton
<b>Dachgeschoss bzw. Spitzboden:</b>	nicht vorhanden wahrscheinlich, laut Bauakte, Warmdach als Flachdach
<b>Heizungsanlage:</b>	laut Bauakte (Urbaujahr) Fußbodenheizung als Elektrospeicherheizung
<b>Anbau:</b>	das Gebäude ist lediglich an die rechts gelegene Garage angebaut
<b>Garagen:</b>	es ist rechts an das Gebäude eine Garage angebaut
<b>Fassade:</b>	die vordere Fassade klingt beim Klopfen hohl, augenscheinlich vorgebaute Faserzementplatten, ansonsten Trapezbleche (zwischen die Hauptstützen gesetzt), oberhalb der Garage Wellbleche
<b>Fenster:</b>	soweit ersichtlich größtenteils Kunststofffenster oder kunststoffkaschierte Metallrahmenfenster mit Rollläden, teilweise ohne Rollläden (an der linken Seite das kleine Fenster - wahrscheinlich WC-Räume)
<b>Dacheindeckung:</b>	wahrscheinlich Flachdachabklebung, möglicherweise mit Kies belegt (konnte nicht besichtigt werden)
<b>Dachrinnen:</b>	nicht ersichtlich, nur die Dachaufkantung aus Metall ist sichtbar
<b>Fallrohre:</b>	soweit ersichtlich: (neben der Haustür zur Wohnung) Kunststoff
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dachüberstand vorne lediglich die alten Anlagen für Außenwerbung, wie Leuchtreklamen und Reklameschilder des ehemaligen Geschäftes (das wahrscheinlich nicht mehr existiert) sind noch vorhanden, aber aktuell wertermittlungstechnisch irrelevant
<b>Zugang ins Gebäude:</b>	augenscheinlich in das Ladenlokal von vorne von der Straße aus und an der linken Seite hinten in den Wohnbereich, Ggf. befindet sich auch an der rechten Seite des Gebäudes ein rückwärtiger Eingang, durch den man ins Gebäude gelangen kann, wobei der Zutritt hier für den Sachverständigen nicht möglich war (nur über Fremdgrundstück) und ein solcher Eingang aus der Bauakte auch nicht hervorgeht.

---

<b>Haustür:</b>	vorne am Ladenlokal sind die Rollläden heruntergelassen und es ist lediglich eine Kunststoffkonstruktion sichtbar und ggf. ist eine eloxierte Blechkonstruktion vorhanden, die Haustür an der linken Seite ist wahrscheinlich eine kunststoffkaschierte Metallrahmentür mit Glasausschnitt und Edelstahlhandlauf
<b>Klingelanlage:</b>	vorne und an der linken Seite (wahrscheinlich Funkklingel) vorhanden
<b>Briefkasten:</b>	vorne am Objekt angebracht
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Das Objekt macht von außen einen relativ vernachlässigten Eindruck. In den sichtbaren Bereichen war z.B. die hintere große Terrassenrolllade aus der Verankerung gerissen. Die Fassade weist einige Roststellen und Beulen auf. Das Vordach sollte zeitnah abgesichert werden, da sich die Unterkonstruktion teilweise gelöst hat und herunterhängt. Die Faserzementplatten sind vorne teilweise gerissen. Die fremden (Nachbar-)Grundstücke wurden nicht betreten. Ob hinten weitere Schäden vorhanden / sichtbar sind, kann nicht gesagt werden. Augenscheinlich sind auch hier kleinere Risse im Sockelbereich der Garage vorhanden und zudem weitere kleine Schäden an der hinteren Blechfassade, soweit von der Straße aus einzuschätzen.</b>

---

## ***6.2 Außenbeschreibung der Garage (rechts vom Gebäude):***

<b>Gebäudeart:</b>	eingeschossige Garage
<b>Konstruktionsart:</b>	augenscheinlich Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Sohle und Geschossdecken:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Umfassungswände:</b>	wahrscheinlich Mauerwerk
<b>Fassade:</b>	verputzt
<b>Dacheindeckung:</b>	wahrscheinlich Flachdachdichtungsbahnen
<b>Tor:</b>	Sektionaltor ob dies ggf. elektrisch betrieben ist, kann nicht gesagt werden
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Die Garage macht von vorne, außen insgesamt, abgesehen von Witterungserscheinungen an der Fassade, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden konnten hier von außen von der Straße aus nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht</b>

### **6.3 Innenbeschreibung des Hauses:**

**Das Objekt (inklusive von Grundstücksbereichen) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt vom Eigentümer nicht ermöglicht wurde und das Gebäude und die Garage innen und z. T. außen nicht zugänglich waren.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und Akten entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

### **6.4 Innenbeschreibung der Garage:**

**Das Objekt (inklusive von Grundstücksbereichen) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt vom Eigentümer nicht ermöglicht wurde und das Gebäude und die Garage innen und z. T. außen nicht zugänglich waren.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und Akten entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

### **6.5 Beschreibung der Außenanlagen:**

Von der Straße aus links vom Gebäude befindet sich bis zum Ende des Gebäudes eine Befestigung in Betonsteinpflaster.

Zur Abtrennung des Zugangs zur Haustür und der Terrasse sind Steingabionen aufgestellt.

Auch zum Nachbargrundstück hin ist das Grundstück an der linken hinteren Seite durch eine Steingabionenwand abgetrennt.

Der hintere Grundstücksabschluss zum Fluss hin erfolgt durch eine Mauer, die allerdings nur bis zur EG-Ebene des Hauses reicht. Davor befindet sich eine niedrige Gabione.

Direkt vor dem Gebäude befindet sich Schwarzdecke, wobei im rechten Bereich vor dem Gebäude Betonsteinpflaster verlegt wurde, das bis zur rechts vom Gebäude liegenden Garage führt.

Der rechte Grundstücksbereich hinter der Garage konnte vom Unterzeichner nicht besichtigt werden, da hierzu ein fremdes Grundstück hätte betreten werden müssen.

Soweit von der Straße aus zu sehen, ist im hinteren Bereich hinter der rechts vom Gebäude liegenden Garage größtenteils Rasenfläche vorhanden und in Teilbereichen auch befestigte Fläche (aus welchem Material, ist von der Straße aus nicht zu erkennen).

## 7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen, wahrscheinlich ehemaligen Supermarkt, der wahrscheinlich, laut Bauakte, später ca. zur Hälfte in eine Wohnung umgebaut wurde, bebaute Grundstück Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 146, Gebäude- u. Freifläche, Prioreier Str. 70, 445 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Dahl	---	1009	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Dahl	16	146	445,00 m <sup>2</sup>
Fläche des Grundstücks insgesamt:			445,00 m <sup>2</sup>

## 7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

**Zusätzlich wird hier weder eine Sachwertermittlung noch eine Vergleichswertermittlung durchgeführt;** da die Objektart hierzu keine Möglichkeit bietet, dieses sachgerecht zu tun, da weder Vergleichswerte für derartige Objekte, noch Sachwertfaktoren vorliegen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1 Eingangswerte für die Berechnungen

GFZ für die Bodenwertermittlung:

$$(23,40 * 10 + 6 * 3) \text{ m}^2 / 445 \text{ m}^2 = 0,57$$

Wohn- Nutzflächenermittlung aus der Archivakte für die Ertragswertermittlung:

Raumbezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Nutzfläche qm	Wohnfläche qm
Ladenlokal	9,700	9,685	1,000	93,94	
Lager	3,900	2,425	1,000	9,46	
Flur	2,425	1,135	1,000	2,75	
WC Herren	1,150	1,510	1,000	1,74	
WC Damen	1,150	1,510	1,000	1,74	
Wohnen	4,845	5,395	1,000		25,06
Küche	3,250	4,305	1,000		14,03
Eltern	3,385	4,180	1,000		14,15
Kind 1	2,510	4,180	1,000		10,49
Kind 2	3,760	2,760	1,000		10,36
	1,385	1,125	1,000		1,56
Kind 3	2,220	3,760	1,000		8,35
Bad	2,300	3,760	1,000		8,65
Flur	3,885	1,200	1,000		4,66
	4,770	1,510	1,000		7,20
<b>Summe Erdgeschoss</b>				<b>109,63</b>	<b>104,53</b>
<b>Summe gesamt</b>			<b>qm</b>	<b>109,63</b>	<b>104,53</b>

## 7.2 Bodenwertermittlung

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

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen



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

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

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

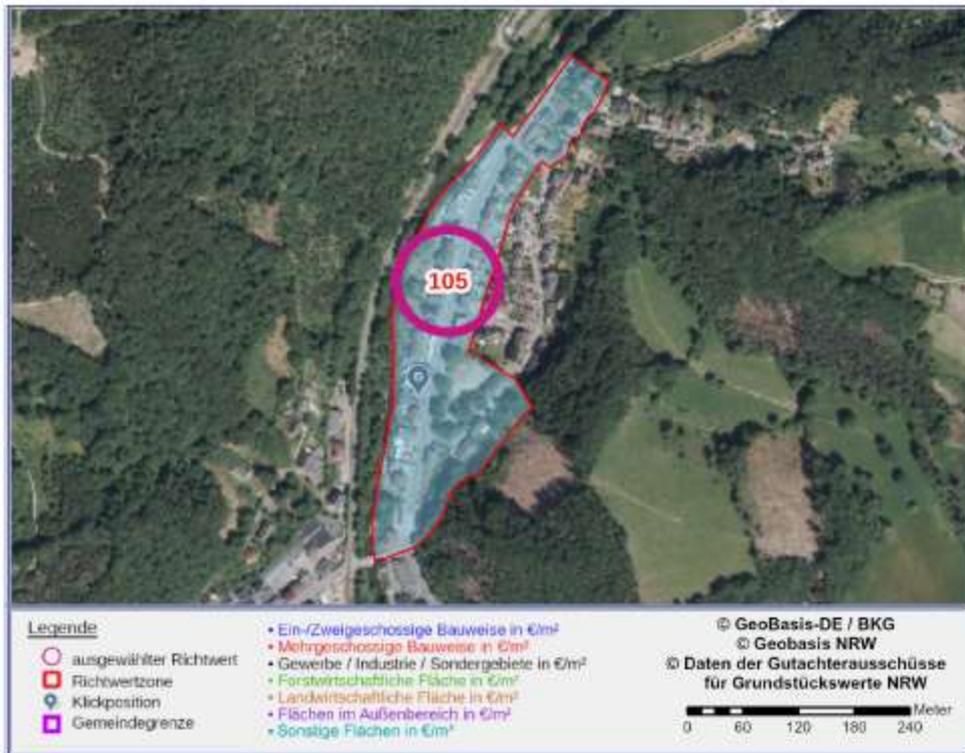


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hagen



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 in der Stadt Hagen



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	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

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

**Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe gefertigt am 10.10.2024 aus BORIS-NRW

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

anzupassen. Beinhaltet der Bodenrichtwert keine wGFZ-Angabe, so ist auch keine wGFZ-Umrechnung vorgesehen. Eine Flächenanpassung ist nicht durchzuführen.

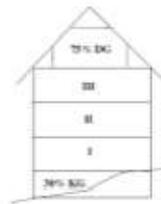
**Hagener Innenstadt (Bezirk 1, Zonen 1 bis 18, 23 bis 25, 27, 28, 35 bis 37, 51 und 54)**  
Für Grundstücke in der Hagener Innenstadt – Fußgängerzone ist der Bodenrichtwert nur in Abhängigkeit der unter 8. genannten Umrechnungsfaktoren hinsichtlich der **Grundstückstiefe** anzupassen. Eine zusätzliche wGFZ-Anpassung ist für die o.g. Zonen nicht vorgesehen.

**Lagemerkmal**

Für jeden Bodenrichtwert mit der Nutzung W (Wohnen) wurde bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück eine **Lagebeurteilung** ermittelt (siehe unter: 5. Lagebeurteilung). Abweichende Lagen innerhalb einer Bodenrichtwertzone sind sachverständig zu beurteilen.

**3. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)**

Die hier verwendete wGFZ ist nicht gleichzusetzen mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 18 ff. der BauNVO. Für die Ermittlung der wGFZ 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 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses (KG) ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Nr. 3.2 Abs. 4 und 5 BoRIWErI-Entwurf Stand 01.12.2010).

$$\text{wGFZ Bewertungsgrundstück} = \frac{\text{baurechtlich zulässige Geschossfläche}}{\text{mittlere Frontbreite} \times \text{Baulandtiefe}}$$

**Beispiel:** Wohnhaus, 3 Vollgeschosse, bebaute Fläche rd. 100 m², DG ausgebaut, KG mit Souterrainwohnung ausgebaut, Baulandtiefe 20 m, mittlere Breite rd. 15,5 m

$$\text{Wertrelevante GFZ des Bewertungsgrundstücks} = \frac{100 \text{ m}^2 \text{ KG} \times 30 \% + 100 \text{ m}^2 \times 3 \text{ VG} + 100 \text{ m}^2 \text{ DG} \times 75 \%}{\text{rd. } 15,5 \text{ m mittlere Frontbreite} \times 20 \text{ m Baulandtiefe}} = \frac{405 \text{ m}^2}{310 \text{ m}^2} = 1,3$$

**4. Ermittlung des wGFZ - Umrechnungsfaktors**

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen (gilt nur im angegebenen GFZ-Wertebereich bis GFZ 2,5)

GFZ	Koeffizient	GFZ	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,18
0,3	0,76	1,5	1,20
0,4	0,79	1,6	1,25
0,5	0,82	1,7	1,29
0,6	0,85	1,8	1,33
0,7	0,89	1,9	1,38
0,8	0,92	2,0	1,42
0,9	0,96	2,1	1,46
1,0	1,00	2,2	1,51
1,1	1,04	2,3	1,55
1,2	1,08	2,4	1,59
1,3	1,12	2,5	1,63

**Beispiel:** zentraler Bodenrichtwert 130 €/m²  
wGFZ Bewertungsgrundstück (siehe Beispiel unter Kap. 3) → Koeffizient aus Tabelle **1,12**  
Angabe wGFZ des zentralen BRW → Koeffizient aus Tabelle **1,04**  
Umrechnungsfaktor =  $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück mit } 1,12}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } 1,04} = 1,08$   
→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks =  $130 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \text{rd. } 140 \text{ €/m}^2$

**Nutzungsbedingungen**

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

**Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0**

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

**Geobasisdaten**

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

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

## Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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- / kostenersatzungsbeitragsfrei 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

Quelle / Nutzungsbedingungen siehe Seite zuvor (Auszug BORIS)

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26. November 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= M (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Geschossflächenzahl	= 0,57
Grundstücksfläche	= 445,00 m <sup>2</sup>
GFZ Berechnungsvorschrift	= sonstige

## Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b>		105,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an</b>		
- die <b>Allgemeinen Wertverhältnisse</b> zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		105,00 €/m <sup>2</sup>
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)		0,00 €/m <sup>2</sup>
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
• die GFZ (+ 2,40 %)		+ 2,52 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge und Abschläge insgesamt		+ 2,52 €/m <sup>2</sup>
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>		107,52 €/m <sup>2</sup>
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>		rd. 108,00 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

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

Anpassung an die **Geschossflächenzahl:**

GFZ	Koeffizient	GFZ	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

Quelle: siehe Seiten zuvor

Faktor bei GFZ 0,57: 0,84

Faktor bei GFZ 0,50: 0,82

0,84/0,82 = rd. 1,024; das entspricht einem Zuschlag von rd. 2,4 %.

Anpassung an die **Grundstücksfläche:**

Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Lage:**

Die Lage des Objektes ist schlechter zu bewerten als die Durchschnittslage der Richtwertzonen, da das Objekt zum einen sehr nah an der stark befahrenen Straße liegt, insbesondere jedoch, da hier nahezu kein Platz mehr zur Volme besteht und der hintere Grundstücksbereich direkt an den Überschwemmungsbereich grenzt.

Hier besteht ein derart erhöhtes Überschwemmungsrisiko, dass dieses Risiko mit der Minderung des Bodenwertes nicht ausreichend berücksichtigt ist, sondern sich auf das Gesamtobjekt auswirkt.

Daher wird an dieser Stelle um Doppel Berücksichtigung zu vermeiden beim Bodenwert kein Abschlag vorgenommen, sondern der Abschlag später im Gutachten auf das gesamte Objekt bezogen und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Anpassung an die **Form, Grundstückstiefe etc.:**

Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein, es ist als lagetypisch zu bezeichnen, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorgenommen werden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
gesamt	frei	445,00 m²	108,00	48.060,00
Summe		<u>445,00 m²</u>		<u>48.060,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 insgesamt **48.060,00 €**,  
 rd. **48.100,00 €**.

### 7.3 Ertragswertermittlung

#### Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnung 1	EG	105,00 m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	577,50 €	6.930,00 €
Gewerbe 2	EG	110,00 m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	605,00 €	7.260,00 €
Garage	rechts			50,00 €	600,00 €
<b>Rohertrag:</b>		<b>215,00 m<sup>2</sup></b>			<b>14.790,00 €</b>

<b>Rohertrag:</b>					<b>14.790,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)		0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 5,14%)		760,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 13,94%)		2.061,20 €		
Mietausfallwagnis:	(= 3,00%)		443,70 €		
Summe:	(= 22,08%)		3.264,90 €	-	3.264,90 €
<b>jährlicher Reinertrag:</b>				=	<b>11.525,10 €</b>
Liegenschaftszinssatz:	6,50%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	48.100,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	3.126,50 €
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:</b>				=	<b>8.398,60 €</b>
Barwertfaktor bei:	6,50% und 20 Jahren RND			X	11,02
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>				=	<b>92.552,57 €</b>
<b>Bodenwert Vorderland (ebp):</b>				+	<b>48.100,00 €</b>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:					<b>140.652,57 €</b>
ggf. Marktanpassung					1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:					140.652,57 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)				+	- rd. 16.600,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:					<b>124.052,57 €</b>
<b>gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:</b>					<b>124.000,00 €</b>

---

## Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

---

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

### **Wohn- bzw. Nutzflächen:**

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir der mir zur Verfügung stehenden Berechnung aus der Bauarchivakte übernommen und grob überschlägig auf Plausibilität geprüft, da dem Unterzeichner die tatsächlichen aktuellen Grundrisse wegen des nicht möglichen Zutritts nicht sicher bekannt sind. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechend Wert beeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

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

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

### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die durchschnittliche Wohnungsmiete von Objekten dieser Baujahres Gruppe (1978 bis 1994) liegt laut Mietspiegel 2023 im Mittel bei 5,95 € pro Quadratmeter. Beim Objekt sind zusätzlich Abschläge zu machen wegen der einfachen Lage und insbesondere auch der Belastung durch den starken Verkehr und die Gefahren von Überschwemmungen, sodass hier für das Objekt über alles mit einem Wertansatz von rund 5,50 € pro Quadratmeter kalkuliert wird. Die Gewerbemiete wird hier auch maximal in dieser Größenordnung gesehen. Insbesondere ist zudem davon auszugehen, dass man bei diesem Objekt insgesamt von einer Gewerbenutzung ausgehen muss, da es unter den aktuellen Voraussetzungen sicherlich schwierig ist, ihr Wohnungsmieter unterzubringen und zudem noch ein Gewerbe zu betreiben, sodass das Objekt wertermittlungstechnisch insgesamt als Gewerbeobjekt eingestuft wird, welches ist auch aus dem Ursprung heraus war und von der äußeren Bausubstanz her auch immer noch ist.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Das Objekt wird von seiner zukünftigen Nutzung her vom Unterzeichner im Bereich des Kleingewerbes gesehen, wobei auch bei der Nutzung als Kleingewerbe hier erhebliche Risiken gesehen werden, insbesondere aufgrund der klimatischen Bedingungen und der Lage im Randbereich des Überschwemmungsgebietes. Das Objekt bietet sich letztendlich an für Handwerker als Büro und Lagerfläche, wobei hier immer die Überschwemmungsgefahren zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird daher dem Kleingewerbe entnommen und im oberen Bereich der Spanne gesehen, da diese Risiken eindeutig zu beachten sind.

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV <sup>1</sup>								
2024	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl Kauffälle bzw. Umrechnungen	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
			Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten in % des Rohertrages	wirtschaftl. RND	GND
Gebäudeart	getr. Mittel		m²	€/m²	€/m²		Jahre	Jahre
Differenziertes Liegenschaftszinssatzmodell in der Stadt Hagen								
<b>Geschäftsgebäude Innenstadt<sup>2</sup></b> nur Fußgängerzone, gewerblicher Anteil Rohertrag > 80%	(5,5) +/-2,5	10 5	1233 (830-1.616)	2027 +/- 895	13 +/- 6,8	18 % +/- 7	34 +/- 9	80 +/- 4
<b>Geschäftsgebäude<sup>2</sup></b> Innenstadtrandlagen, Nebenzentren	(5,3) +/-1,2	22 5	1.025 (414 - 1.579)	908 (664 - 1.125)	6,15 +/- 1,5	24 % +/- 4	30 +/- 13	80 +/- 4
<b>Einzelhandel<sup>2</sup></b> Supermärkte, Textilier	(5,5) +/-1,8	10 5	2.073 (936 - 3.146)	1.493 (683 - 1.705)	7,82 (5,5-11,32)	19,5 % +/- 3,4	36 +/- 18	80 +/- 13
<b>Kleingewerbe</b> bis 550 m² Nutzfläche	(4,6) +/-2,8	11 5	415 +/- 102	845 +/- 201	5,38 +/- 1,3	22 % +/- 2,5	32 +/- 12	58 +/- 10

Quelle: Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024 (Seite 51)

Der Liegenschaftszinssatz wird für das Objekt, das dem Kleingewerbe zuzuordnen ist entsprechend bei 4,6 % (+/-2,8) gesehen. Aufgrund der diversen Lagenachteile und der Gefahren durch die Lage direkt am Rande des Überschwemmungsgebietes und in Verbindung mit der starken Verkehrslärmbelastung und Beengtheit des Grundstückes wird hier der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne mit (4,6 + 1,9=) 6,5 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend gewählt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für gewerbliche Objekte beträgt rund 40 Jahre. Bei reinen Wohngebäuden und auch für diesen Zweck gebauten Objekten 80 Jahren. Im vorliegenden Fall handelt es sich vom Grundsatz und der Bausubstanz her um ein Gewerbeobjekt bei dem allerdings unter Berücksichtigung der Umbauten und Umnutzung insgesamt von einer Gesamtnutzungsdauer von ca.60 Jahren ausgegangen wird. Bei Einschätzung der Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren ergibt sich hier unter Berücksichtigung von Umbauten und Sanierungen eine Gesamtnutzungsdauer von 63 Jahren. Siehe hierzu auch unter Restnutzungsdauer.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Die Restnutzungsdauer des Objektes wird vom äußeren Eindruck her mit rund 20 Jahren eingeschätzt.

### **Marktanpassung:**

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

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

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

**Das Objekt (inklusive von Grundstücksbereichen) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt vom Eigentümer nicht ermöglicht wurde und das Gebäude und die Garage innen und z. T. außen nicht zugänglich waren.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage und Akten entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

Berücksichtigt werden konnten an dieser Stelle daher nur die Wertminderungen, die dem Sachverständigen von den Positionen, die er von außen einnehmen konnte sichtbar waren und entsprechende Nachteile die sich aus der besonderen Lage und Art des Objektes ergeben.

### Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
* Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 2.500,00 €
**Lagenachteile durch Straßenlärmbelastung und Überflutungsgefahr rd. 10 % d. vorl. Ertragswertes (140.652,57 €* 0,1 = 14.065,26 €)	- rd. 14.100,00 €
Summe	- rd. 16.600,00 €

\*\*Das Objekt liegt zum einen sehr nah an der sehr stark befahrenen Straße und zudem sehr nah an der folgende mit direkter Eingrenzung an das Überflutungsgebiet. Diese Lagenachteile werden hier durch einen sachverständig geschätzten Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Ertragswert berücksichtigt. (Wurde zuvor nicht beim Bodenwert berücksichtigt)

#### \* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden konnte wegen nicht möglicher Innenbesichtigung des Objektes für das innere Objekt an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Ersatzweise wird am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Besichtigung von innen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden und Abweichungen von der angesetzten Ausstattung vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten.	+/- rd. 0,00 €
die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden am Äußeren des Objektes, soweit von den für den Sachverständigen außen zugänglichen Bereichen sichtbar.	- rd. 2.500,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

### Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m <sup>2</sup> WFL)	105,00 m <sup>2</sup>	13,80 €	1.449,00 €
Instandhaltung Garagen (€/Stück)	1,0 Stück	104,00 €	104,00 €
Instandhaltung Gewerbe (%)	7,00%	7.260,00 €	508,20 €
Summe Instandhaltung:			2.061,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	351,00 €	351,00 €
Verwaltung Garagen (Stück)	1,0 Stück	46,00 €	46,00 €
Verwaltung Gewerbe (%)	5,00%	7.260,00 €	363,00 €
Summe Verwaltung:			760,00 €
Mietausfall:	3,00%	14.790,00 €	443,70 €
Summe Mietausfall:		14.790,00 €	443,70 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			3.264,90 €

## 8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 124.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem eingeschossigen, wahrscheinlich ehemaligen Supermarkt bebaute Grundstück Gemarkung Dahl, Flur 16, Flurstück 146, Gebäude- u. Freifläche, Prioreier Str. 70, 445 m<sup>2</sup>

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Dahl	---	1009	1	Dahl	16	146

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 mit rd.

<b>ungeminderter Verkehrswert:</b>	<b>rd. 124.000,00 €</b>
<b>abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:</b>	<b><u>./ 12.400,00 €</u></b>
<b>(um Sicherheitsabschlag)</b>	
<b>geminderter Verkehrswert (= 111.600,00 €):</b>	<b>rd. 111.600,00 €</b>

geschätzt.

### Anmerkung:

**Das Objekt war dem Unterzeichner beim Ortstermin nicht zugänglich. Es besteht die Möglichkeit von Mängeln und Schäden, insbesondere am Innenausbau und Abweichungen bezüglich der unterstellten Ausstattung, die zuvor nicht berücksichtigt werden konnten. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von 10 % des Verkehrswertes für erforderlich gehalten.**

**Dieser Bereich nahe an der Volme war bei der letzten Flutkatastrophe größtenteils überflutet.**

**Ob im Objekt Flutschäden entstanden und (noch) vorhanden sind kann vom Unterzeichner nicht eingeschätzt und gesagt werden. Falls eine Überflutung des Objektes Schäden im Objekt angerichtet hat, könnten diese möglicherweise auch schon wieder behoben sein, möglicherweise jedoch auch nicht behoben sein. Hierzu hat der Unterzeichner leider keine Information. Auf einen gesonderten, zusätzlichen Sicherheitsabschlag wird daher verzichtet. Ein Erwerber muss hier für sich selbst entscheiden, wie er diese unbekannt Situation einstuft.**

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

Dortmund, den 2. Dezember 2024

---

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

## 9 Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

#### DRÖGE

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

#### GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

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

#### GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

#### KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)  
Wiesbaden, 1991.

#### KLEIBER:

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

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

#### KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

#### KRÖLL

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

#### METZMACHER - KRIKLER:

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

2. Auflage 2004, Köln

#### MITTAG:

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

#### POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

#### RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

#### REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

#### ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

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

#### SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

#### SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

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

#### SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

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

#### STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

#### THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

#### VOELCKNER:

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

#### VOGELS:

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

#### SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

---

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

ErbbauVO

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

Hypothekbankengesetz

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

MHG

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

WaldR 2000

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

Wohnungseigentumsgesetz

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

Zweites Wohnungsbaugesetz

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

II.BV

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

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

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

Bild 1: Prioreier Straße mit Blick in Richtung Süden

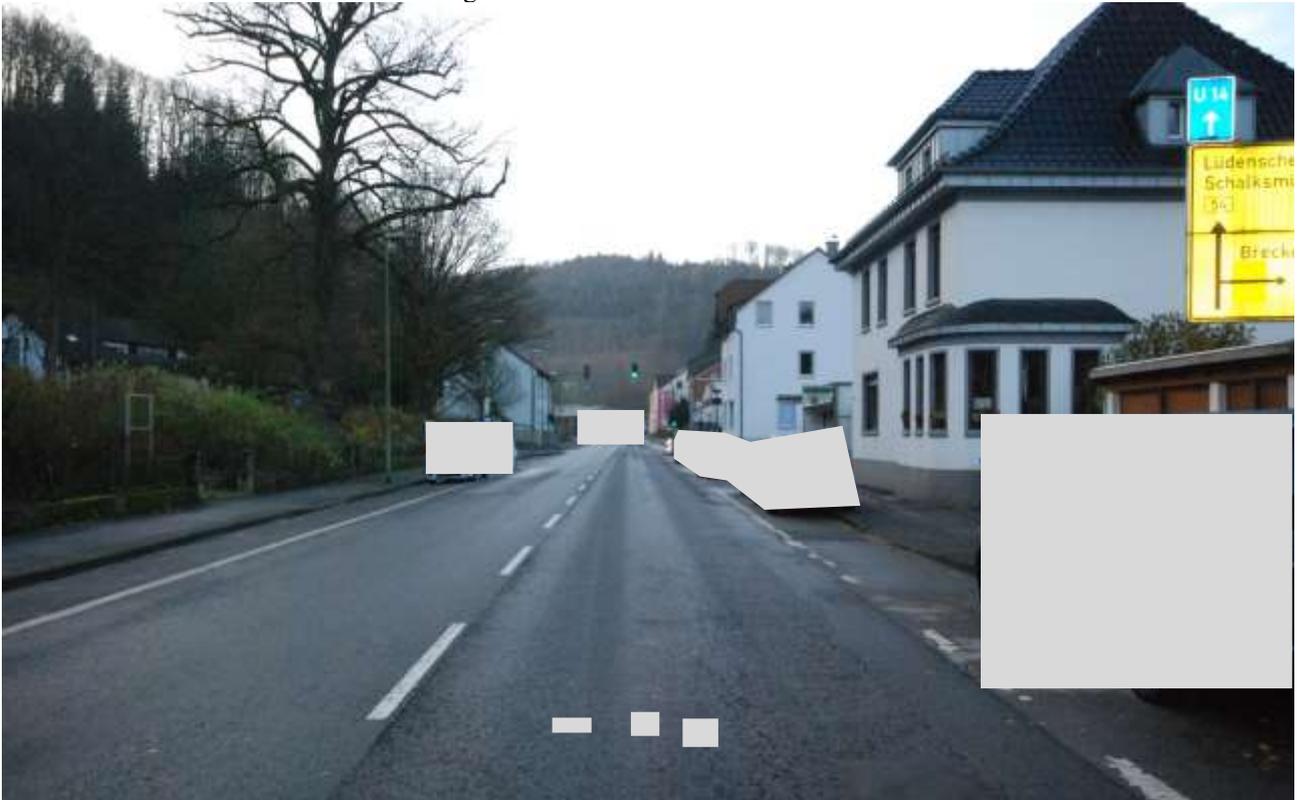


Bild 2: Prioreier Straße mit Blick in Richtung Norden



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjektes aus Richtung Nordosten



Bild 4: Straßenansicht des Objektes aus Richtung Südosten



Bild 5: Straßenansicht des Objektes aus Richtung Südosten

