

Sachverständige - Hangebrauk + Bückler 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 + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 22.01.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 24/10.29/077
Geschäfts – Nr.: 31 K 074/24
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 33549 eingetragenen **220,650/1.000 Mit-
eigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
58089 Hagen, Bachstr. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-
nung und dem Keller im 3. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
12.11.2024 ermittelt mit rd.

66.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	15
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG und dem Keller.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Grundstücksdaten.....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3	Bodenwertermittlung.....	25
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	29
6.4	Ertragswertermittlung.....	30
6.4.1	Ertragswertberechnung	35
6.5	Vergleichswertermittlung	41
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	43
6.5.2	Anpassung des Immobilienrichtwerts	44
6.5.3	Vergleichswert	44
6.6	Verkehrswert.....	46
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47

Anlagen

1) Fotobeschreibung (2 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (11 Seiten)

10) Teilungserklärung (20 Seiten)

11) Unterlagen Altarchivakte (6 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentume -
zu bewertende Wohnung:	3. Obergeschoss, Nr. 4 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	220,65/1.000
Räume der Wohnung:	Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer
Ortstermin:	12.11.2024 um 12.00 Uhr
Wohn-/Nutzfläche	96,70 m ² - nach Angabe Teilungserklärung -
Baujahr ca.:	1901
theoretisches Baujahr:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Baualter:	43 Jahre
Jahresrohertrag:	5.976,12 €
Bodenwert anteilig:	6.120,00 €
Ertragswert:	66.000,00 €
Vergleichswert:	62.800,00 €
Verkehrswert:	66.000,00 €
Bauschäden / Unterhaltungsstau(Risiko):	
- Gemeinschaftseigentum	2.096,17 €
Modernisierungsmaßnahmen (Risiko):	
- Gemeinschaftseigentum	23.719,88 €
- Wohnungseigentum	30.000,00 €

Relative Werte

relativer Bodenwert:	63,25 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-608,11 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	682,52 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,04
Verkehrswert/Reinertrag:	15,92

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Bachstr. 38, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 33549, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hagen, Flur 29, Flurstück 194 (198 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 24.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.11.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 12.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§4 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung: 12.11.2024 um 12.00 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden.

Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Das Einschreiben wurde durch die Post an den Unterzeichner zurückgesandt, da der Empfänger unter der Anschrift nicht zu ermitteln war. Dem Unterzeichner ist keine weitere Adresse für eine Benachrichtigung des Eigentümers bekannt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.08.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 29.10.2024
- planungsrechtliche Auskunft vom 31.10.2024
- Auskunft über Baulasten vom 05.11.2024
- Auskunft über Altlasten vom 30.10.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 22.01.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 12.11.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 14.11.2024
- Teilungserklärung
- Unterlagen aus der Altarchivakte (Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 liegt im 3. Obergeschoss eines 4-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Wohnung ist ein Abstellkeller im Kellergeschoss zugeordnet. In dem Gebäude befinden sich lt. Teilungserklärung fünf Wohnungen.

Die Wohnung ist dem äußeren Anschein vermietet. Eine Besichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

Grundrissbeschreibung lt. Zeichnung:

Aus der Verteilerdiele gelangt man rechts in eine Küche mit gefangen zugänglichem Badezimmer, geradeaus gelangt man in ein Wohnzimmer, im linken Flurbereich gelangt man geradeaus in ein Kinderzimmer und links in ein Arbeitszimmer aus dem gefangen zugänglichem ein Schlafzimmer ist.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen der Teilungserklärung – stichprobenartig überprüft. In den Zeichnungen zur Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit 96,70 m², die in der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Hinweis:

Durch den Unterzeichner konnte nicht geklärt werden, ob der in einem vorlaufenden Verfahren zuständige WEG Verwalter noch zuständig ist. Dementsprechend kann durch den Unterzeichner nicht angegeben werden, ob

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft vereinbart wurden,
- in welcher Höhe Rücklagen der Gemeinschaft bestehen und
- welche Höhe das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt
(alte Angabe: 200,00 €/Monat)

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 190.49 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen¹

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.686	188.687	188.713	189.783
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,7	0,7	0,7	1,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,1	-0,2	0,2	1,1
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	10,3	10,5	10,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	13,9	14,1	14,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,3	1,4	1,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	2,3	2,1	2,1	1,9
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,4	-3,6	-3,5	-3,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,6	48,7	48,5	49,6
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	49,6	45,7	44,8	44,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	2,0	3,0	3,7	4,7
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,6	8,2	8,9	10,4
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,5	7,4	11,1	13,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,8	-1,7	-1,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,2	-4,3	-4,8	-4,6

Stand: 14.01.2025

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+hagen+2019-2022>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4	44,3	44,2	44,0
Medianalter (Jahre)	46,1	45,7	45,3	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,8	34,4	34,9	35,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,3	38,2	38,2	38,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,1	72,7	73,1	73,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,5	17,8	18,0	18,4
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,8	16,8	16,9	17,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,9	14,7	14,5	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,3	7,5	7,6	7,5
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

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

zurück zu
den Daten

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 14.01.2025

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl:

Hagen (ca. 187.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ABK Hagen auf die A46, A45 ca. 6 km nordöstlich gelegen, AS Hagen West auf die A1 ca. 5 km nördlich gelegen

Bahnhof:

Hbf. Hagen ca. 1,5 km entfernt

S-Bahnhof Wehringhausen in 700 m erreichbar

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 33 km nordöstlich entfernt

Köln/Bonn ca. 79 km südwestlich entfernt

Düsseldorf ca. 70 km westlich entfernt

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,2 km entfernt; mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, 4-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

leicht hängig

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 11 m

mittlere Tiefe:

ca. 21 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 198 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.11.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.
In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung ist im Bereich des Grundstücks **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.08.2024 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Hagen, **Blatt 33549** folgende Eintragung:

lfd. Nr. 8) Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 31.10.2024 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück z.Zt. 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.

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

Des Weiteren wird angegeben:

“Das angefragte Flurstück liegt im Fördergebiet nach § 171 BauGB Soziale Stadt Wehringhausen. Für dieses Gebiet existiert eine Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB.”

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 vom 05.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 31.10.2024 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

(Planungsrechtliche Auskunft vom 31.10.2024)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen wurde nicht geprüft, 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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: Bachstraße

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

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

Auskunft vom 22.01.2025

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 14.11.2024 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 Mehrfamilienhaus – aufgeteilt in Wohnungseigentume – bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 im 3. OG ist vermutlich vermietet, jedoch wurde der Zutritt dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

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:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 4-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1901 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	gegenüber dem Urbaujahr erkennbar modernisiert Nach Angaben – entnommen einem vorlaufenden Gutachten - des damaligen Zwangsverwalters wurden im Jahr 1999 Modernisierungen durchgeführt) Fenster stammen aus ca. 1983 Die Angaben wurden aus einem zurückliegenden Gut- achten übernommen.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), es ist zu unterstellen, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt ist. 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 Wohnungen, Gemeinschaftskeller

Erdgeschoss:

eine Wohneinheit

Obergeschosse:

eine Wohneinheit

Dachgeschoss:

eine Wohneinheit

Spitzboden:

Trockenboden

- entnommen aus der Teilungserklärung -

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

- die Angaben wurden aus dem Datenmaterial eines vorlaufenden Gutachtens übernommen -

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein unterstellt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Betonkappendecke über Keller, Holzbalkendecke in den übrigen Geschossen, Kehlbalkenlage über Dachgeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt Hauseingang eingefasst mit Granit
Dach:	<u>Dachform:</u> Mansarddach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Gasetagenheizung als Kombitherme mit Warmwasserversorgung - unterstellt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: normal bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

leichte Putzabplatzungen im Sockelbereich der Fassade erkennbar, baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG unterstellt, dem äußeren Anschein sind Fehlstellen an der Dachhaut zu unterstellen

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist soweit von außen erkennbar als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
Es besteht Modernisierungs- und Unterhaltungsstau.

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer)

5.2 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG und dem Keller

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 3. OG und dem Keller mit gleicher Nummer

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 96,7 m².

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

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 15 m² straßenseitig gelegen
- Arbeitsraum rd. 16 m² rückseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 16 m² rückseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 18 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 14 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 8 m² innenliegend
- Bad rd. 10 m² rückseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

tlw. gefangene Räume

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude sowie die Wohnung konnten durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

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

Beurteilung der Gesamtanlage

Dem äußeren Anschein nach befindet sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es besteht ein Unterhaltungs- und Modernisierungstau.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 220,650/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Bachstr. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hagen	33549	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	29	194	198 m ²

anteilige Grundstücksfläche Whg. Nr. 4)

$$198 \text{ m}^2 \times 220,65 / 1.000 = \underline{\underline{43,69 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung 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 ImmoWertV2021). 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 ImmoWertV2021).

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.

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 ImmoWertV2021). 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 ImmoWertV2021).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

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

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 Bodenrichtwertgrundstücks³

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58089
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Wehringhausen
Bodenrichtwertnummer	900007
Bodenrichtwert	140 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-V
Geschossflächenzahl	2,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	140 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	14

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3-5

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.11.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 4
Grundstücksfläche (f)	= 198,00 m ²

³ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 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)	=	140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E2
GFZ	2,8	3,4	× 1,00	E3
Fläche (m ²)		198,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	3-5	4	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 140,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 140,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	140,00 €/m²	
Fläche	×	198,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	27.720,00 €	
	rd.	<u>27.720,00 €</u>	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 insgesamt

27.720,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als einfach einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: 14

Punktrahmen der Wohnlage:

- **einfache Wohnlage** **0-15**
- mittlere Wohnlage 6-22
- gute Wohnlage 23-25
- sehr gute Wohnlage 26-30

E3 Die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück ist mit 2,8 als gebietstypisch angegeben und wird nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.
Die Umrechnung von der wGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Tabelle der Bodenrichtwertinformation für den Stadtbereich Hagen.

"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 Treppenräume 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 darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Nr. 3.2 Abs. 4 und 5 BoRiWErl-Entwurf Stand 01.12.2010)."

Bruttogeschoßfläche**Grundlage wGFZ**

EG	134,24m ²
1.OG	151,25m ²
2.OG	151,25m ²
3.OG	151,25m ²
DG	112,48m ²
BGF ges.	700,47 m²

Berechnung der wGFZ:**Grundstücksgröße:** 198,00 m²**wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss der Stadt Hagen**

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	112,48 m ² * 75%	=	84,36 m ²
Anteil KG + DG			84,36 m ²
übrige Geschosse			587,99 m ²
			672,35 m ²

$$672,35 \text{ m}^2 / 198,00 \text{ m}^2 = 3,396$$

wGFZ = rd. 3,40

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	wGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,40	1,63
Vergleichsobjekt	2,80	1,63

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,00

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 220,650/1.000)** 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.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	27.720,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 220,650/1.000
anteiliger Bodenwert	= 6.116,42 € <u>rd. 6.120,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 **6.120,00 €**.

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 Bodenretragsanteil 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 (Modellkonformität) 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 Stadt Hagen Stand 01.01.2023**Einordnung im Mietspiegel**

Baualtersklasse bis 1948, mittlerer Ausstattungsstandard

angegebener Mietspanne: 5,10 /m² bis 6,05 €/m²**Median 5,60 €/m²**

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)			
Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/ Abschläge	Beurteilung
Wohnlage	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 %	-5,00%
Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² i.M. 39 m ² 46 m ² bis 99 m ² i.M. 68 m ² 100 m ² bis 160 m ² i.M 113 m ²	+ 14 bis + 1 % 0 % - 1 bis - 2 %	0,00%
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	-5,00%
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	0,00%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	-2,00%
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	3,00%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	0,00%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	0,00%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	1,00%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	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	0,00%
Summe der Zu- und Abschläge:			-8,00%

Nettokaltmiete €/m²	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
Standardwohnung Tabelle 1		
5,60 €/m ²	-8,00%	5,15 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Wohnung 3. OG	96,70		-	0,00	0,00
Summe			96,70	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Wohnung 3. OG	96,70		5,15	498,01	5.976,12
Summe			96,70	-		498,01	5.976,12

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -5.976,12 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.976,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.836,97 €
jährlicher Reinertrag	= 4.139,15 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 6.120,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 79,56 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.059,59 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,30 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁴ und $n = 37$ Jahren Restnutzungsdauer	× 29,224
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 118.637,46 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.120,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.757,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 58.804,11 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 65.953,35 €
	rd. 66.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,1 % +/- 2,1 (durchschnittliche Größe 78 m², Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m², Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Nach sachverständiger Auffassung kann die zu bewertende Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße als Eigennutzungsobjekt, aber auch als Vermietungsobjekt eingestuft werden, aufgrund der Lage gewichtet angesetzt mit **1,3 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86**Verwaltungskosten**

je Wohnungseigentum

412,00 €/Jahr**Instandhaltungskosten**je m² Wohnfläche**13,50 €/m²****Mietausfall** Wohnen**2,0 %**• **für die Mieteinheit Wohnung 3. OG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.305,45
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	119,52
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.836,97

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-882,60 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG	
• Putzabplatzungen im Sockelbereich / Rissbildung	
geschätztes Risiko	-4.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-1.213,57 €
• Unterhaltungsstau geschätzt (Risiko)	-5.500,00 €
Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig	-23.719,88 €
• Erneuerung der Dachpfannen, Dämmung der obersten Geschossdecke	-40.000,00 €
• Verbesserung der Leistungssysteme (Risiko)	-7.500,00 €
• die Fenster sind zu modernisieren	-60.000,00 €
Summe	-25.816,05 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr	-2.988,06 €
• Wohnung 3. OG	-2.988,06 €
Modernisierungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer, die Heizung sowie der Innenausbau zu modernisieren sind (Risikobeurteilung)	-30.000,00 €
Summe	-32.988,06 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft. Sie dient 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 2023, 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 von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die nach Anlage 3 WertR

für die Verwaltungskosten nach § 26 Abs.2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV,

für die Instandhaltungskosten nach § 28 Abs.2 und Abs. 5 II. BV,

für das Mietausfallwagnis nach § 29 Abs.2 II. BV

veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. 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 78 m², Mietniveau 5,70 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 1,4 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 66 m², Mietniveau 5,70 €, RND 32 Jahre). Nach sachverständiger Auffassung kann die zu bewertende Wohnung aufgrund der Wohnungsgröße als Eigennutzungsobjekt, aber auch als Vermietungsobjekt eingestuft werden, aufgrund der Lage gewichtet angesetzt mit 1,3 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das gemäß Bauzeichnungen ca. 1901 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 10,5 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	0,0	3,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	0,5	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	10,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Es ist zu unterstellen, dass sich keine ausreichende Wärmedämmung im Dach befindet und dem äußeren Anschein nach die Dacheindeckung zu modernisieren ist. 3 Pt.
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit der Wohnung die Fenster zu modernisieren sind 0,5 Pt.
- B03** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. zu modernisieren / ergänzen sind (Strom, Wasser, Abwasser) 1 Pt.
- B04** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 2 Pt.
- B06** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Bad ggf. zu modernisieren ist 2 Pt.
- B07** Es wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unterstellt, dass der Innenausbau komplett zu modernisieren ist. 2 Pt.

Ausgehend von den 10,5 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 ($2024 - 1901 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} =$) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 43 \text{ Jahre} =$) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

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 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts⁵

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Hagen
Ortsteil	Wehringhausen
Name	Lange Straße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100121
Immobilienrichtwert	1280 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1910
Wohnfläche	80-120 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	113 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁵ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

6.5.2 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1.280,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100121		
		Bewertungs- objekt	Anpassung
Baujahr	1910	1901	0 %
Wohnfläche	80-120 m ²	96,70 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-9 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	5	4 %
Geschosslage	1	3.OG	-5 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	überwiegend modernisiert	15%
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.257,27 €

6.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.257,27 €/m ²
Wohnfläche	× 96,70 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 121.578,01 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 121.578,01€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 58.804,11 €
Vergleichswert	= 62.773,90 € rd. <u>62.800,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit rd. **62.800,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-882,60 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG • Putzabplatzungen im Sockelbereich / Rissbildung	
geschätztes Risiko -4.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-1.213,57 €
• Unterhaltungsstau geschätzt (Risiko)	-5.500,00 €
Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig	-23.719,88 €
• Erneuerung der Dachpfannen, Dämmung der obersten Geschossdecke • Verbesserung der Leistungssysteme (Risiko) • die Fenster sind zu modernisieren	-40.000,00 € -7.500,00 € -60.000,00 €
Summe	-25.816,05 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr	-2.988,06 €
• Wohnung 3. OG	-2.988,06 €
Modernisierungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer, die Heizung sowie der Innenausbau zu modernisieren sind	-30.000,00 €
(Risikobeurteilung)	
Summe	-32.988,06 €

6.6 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. **66.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **62.800,00 €**.

Der Verkehrswert für den 220,650/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Bachstr. 38, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	33549	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hagen	29	194

wird zum Wertermittlungstichtag **12.11.2024** mit rd.

66.000,00 €

in Worten: sechshundsechzigtausend 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 22.01.2025

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 Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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