

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 Hagen, Flur 5, Flurstück 53,
Hof- u. Gebäudefläche, Rembergstr. 21, 524 m²

das Grundstück ist:

bebaut mit einem augenscheinlich unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit wahrscheinlich 4 Wohnungen bzw. Einheiten das Urbaujahr ist nicht bekannt, es handelt sich um einen Vorkriegsbau, der 1945 zu 22 % Kriegszerstört war und zwischen ca. 1948 und 1950 wiederaufgebaut wurde. Umbau des Haupthauses und Erweiterung und Wiederaufbau des Saalbaus ca. 1955. Ölheizungseinbau ca. 1968 und Garage laut Bauakte ca. 1975

Gutachtennummer:

022-05-04

Geschäftsnummer (Gericht):

031 K 017/22

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



ungeminderter Verkehrswert:

rd. 358.000,00 €

**abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:
(um Sicherheitsabschlag)**

./. 35.800,00 €

**geminderter Verkehrswert (= 322.200,00 €):
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)**

rd. 322.000,00 €

Grundbuch von:	Hagen
Blatt:	8683
Gemarkung:	Hagen
Flur:	5
Flurstück(e):	53
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	02.03.2023 (Fortsetzung des Auftrags vom 24.05.2022)
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der 1. Ortsbesichtigung:	02.08.2022
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	23.03.2023
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	23. März 2023
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit hinten gelegenen eingeschossigen Anbau (ggf. mit einem gewerblichen Bereich im EG) und Garage bebaute und in einfacher Lage gelegene Grundstück, Gemarkung Hagen, Flur 5, Flurstück 53, Hof- u. Gebäudefläche, Rembergstr. 21, Grundstücksgröße ca. 524 m². Laut Briefkastenanlage und Klingel befinden sich im Objekt wahrscheinlich vier Wohnungen (und im hinteren Anbau ggf. eine weitere. Wie das Objekt aufgeteilt ist, ist nicht sicher bekannt, da dem Sachverständigen kein Zutritt gewährt wurde. Aus den zur Verfügung stehenden Informationen gehen grob folgende Wohn- / Nutzflächen hervor: EG Haupthaus ca. 93 m², 1. OG Haupthaus ca. 94 m², 2. OG Haupthaus ca. 93 m² und Anbau ca. 119 m². Das Objekt konnte vom Sachverständigen nicht von innen und auch nicht vom Hof aus besichtigt werden.

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 20 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	12
6.2 Beschreibung der Garage hinten rechts	13
6.3 Beschreibung der Loggia hinten rechts	14
6.4 Außenbeschreibung des Anbaus hinten	15
6.5 Innenbeschreibung des Hauses	16
6.6 Innenbeschreibung des Anbaus hinten	16
6.7 Innenbeschreibung der Garage hinten rechts	16
6.8 Beschreibung der Außenanlagen	17
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	18
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1 Eingangswerte für Berechnungen	20
7.2 Bodenwertermittlung	21
7.3 Ertragswertermittlung	27
7.4 Plausibilitätskontrolle	33
8 Verkehrswert (Marktwert)	36
9 Literaturverzeichnis	37
10 Bilder	39

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 [9 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin
- ☒ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- ☒ Grundbuchauszug vom 17.03.2022
- ☐ Teilungserklärung
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (wurde nicht übergeben)
- ☐ Mietvertrag (wurde nicht übergeben)
- ☒ 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 Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

Für Fotos auf dem Grundstück lag keine Genehmigung vor, sodass sich im Gutachten nur Fotos befinden, die vom öffentlichen Straßenraum aufgenommen wurden.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

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

3 Ortsbeschreibung:

Hagen ist eine Stadt mit derzeit zwischen 190.000 und 200.000 Einwohnern, die sich über eine Fläche von 160,40 km² erstreckt.

Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

Hagen besteht aus den Stadtteilen Haspe, Vorhalle, Hohenlimburg, Boele, Halden, Eilpe und Wehringhausen.

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, Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke zu nennen.

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 auch Geschäfte des gehobenen Bedarfs. U.A. befindet sich hier auch die Volme-Galerie.

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

In Hagen gibt es nach aktueller Angabe der Stadt sechsunddreißig Grundschulen, acht Hauptschulen, drei Gesamtschulen, sechs Realschulen, neun Gymnasien, fünf Berufskollegs, sieben Förderschulen und eine Waldorfschule.

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 (zeitweise geschlossen), Rundfahrt auf Hagener Seen, Kanu-Tour auf der Lenne, Hohenlimburger Schloss, Planetenmodell, Volkssternwarte Hagen, Freilichtmuseum, Wasserschloss Werdringen und die alte Synagoge Hohenlimburg.

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

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	ca. 14,5 m
Mittlere Tiefe in Metern:	zwischen ca. 28 m und ca. 33 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist teilweise leicht hängig (Zufahrt) bis nahezu eben
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	Stadtstraße, hauptsächlich als Wohnstraße
Verkehrslage:	das Objekt liegt im Bereich der Hagener Innenstadt
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich beidseitig vorhanden.
Parken:	in dafür vorgesehenen Seitenstreifen / Parkbuchten a. d. Straße möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt geschätzt ca. 50 cm oberhalb des Straßenniveaus
Anschlüsse an Versorgung:	ist nicht bekannt, wahrscheinlich Strom, Wasser, Telefon - laut Bauakte wurde 1968 eine Ölheizung eingebaut. Ob diese noch vorhanden ist, ist nicht bekannt
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes (ist in der Flurkarte nicht grenzständig eingezeichnet, in der Örtlichkeit befindet sich jedoch keine Lücke zwischen Bewertungsobjekt und linkem Nachbargebäude. Laut Flurkarte zweiseitige Grenzbebauung des eingeschossigen Anbaus. Die Garage hinten rechts ist laut Flurkarte geringfügig, geschätzt ca. 3 m² überbaut. Wegen der Geringfügigkeit, der Lage und der frühzeitigen Überbauung (damals geringer Bodenwert) sieht der Unterzeichner hier keine nennenswerte Wertbeeinflussung, sodass hier auf eine Sonderbewertung verzichtet wird.

Art der Umgebungsbebauung: überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude, z. T. mit Läden o. Ä. in den Erdgeschossen

Immissionen: Beim Ortstermin war nur der übliche städtische Verkehrslärm wahrzunehmen.

**Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):** normaler Baugrund unterstellt

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

Entfernungen:

zum Zentrum (Hagen):	ca. 1 km
zum Bus:	fußläufig gut erreichbar
zum Hauptbahnhof (Hagen):	ca. 2 km
zur Straßenbahn:	./.
zur U-Bahn:	./.
zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 500 m
zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 1 km bis 2 km

nächste Autobahnauffahrt: Autobahnkreuz A45/A46 und Auffahrt Hagen-Süd auf die A45
jeweils in ca. 4 km Entfernung

Geschäftslage: ./.

Wohnlage: einfach (Lagebeurteilung 14 Punkte)

Banken/Bankfiliale: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 2.000 m

nächste Poststelle: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 2.000 m

Kindergärten: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 400 m bis 2.000 m

Grundschulen: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 2.000 m

weiterführende Schulen: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 2.000 m

Krankenhäuser: ausreichend vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 2.000 m

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	von: Hagen, Blatt: 8683
Herschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) gelöscht 2) gelöscht 3) gelöscht am 14.12.2011 4) gelöscht am 04.06.1981 5) gelöscht am 04.11.2013 6) gelöscht am 20.01.2014 7) gelöscht am 26.02.2020 8) gelöscht am 11.06.2021 9) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 031 K 017/22). Eingetragen am 17.03.2022. (eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließungskosten:	frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 07.06.2022
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 02.06.2022 (Das Gebäude befindet sich jedoch im Denkmalnahbereich des Baudenkmals Rembergstr. 23.)
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 30.06.2022
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 02.06.2022
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 10.06.2022.
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.06.2022 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Für das Grundstück gibt es einen gültigen Fluchtlinienplan IV 38a (Bebauungsplan Nr. IV Straße 38).
Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens für das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB).
Zu dem Grundstück gibt es zurzeit keinen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

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

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

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

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

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

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

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

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

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

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

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	Ein augenscheinlich (und gemäß Bauakte) unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit wahrscheinlich (laut Klingelschild) 4 Wohnungen.
Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, ggf. Bruchstein
Sohle und Geschossdecken:	Sohle: wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton oder Ähnliches Geschossdecken: möglicherweise Holzbalkendecken, ggf. Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	augenscheinlich und gemäß Bauakte nicht ausgebaut
Heizungsanlage:	nicht bekannt, möglicherweise, der Bauakte zu entnehmen wurde ca. 1968 eine Ölzentralheizung eingebaut
Anbau:	an das Gebäude ist hinten ein eingeschossiger Anbau angebaut
Garagen:	im hinteren Grundstücksbereich ist rechts eine große Garage vorhanden
Fassade:	größtenteils geputzt u. gestrichen, vorne teilweise kleinere Stuckelemente im EG-Bereich, die Fassade ist nicht wärmegeklämmt
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, hinten größtenteils mit Rollläden und vorne im EG mit Rollläden, ansonsten ohne Rollläden
Dacheindeckung:	augenscheinlich ältere Dachpfannen
Dachrinnen:	Zinkblech
Fallrohre:	Zinkblech
Besondere Bauteile:	waren nicht zu erkennen, abgesehen von einem Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf, das im Zufahrtsbereich an der Fassade angebracht ist
Zugang ins Gebäude:	erfolgt seitlich von der rechts gelegenen Zufahrt über eine Zugangsstufe und von vorne ist scheinbar ein zugemauerter bzw. anderweitig verschlossener ehemaliger Zugang über eine Außenstufe erkennbar
Haustür:	Metalltür mit Glasausschnitten
Klingelanlage:	augenscheinlich mit Gegensprechanlage vorhanden
Briefkasten:	eine Briefkastenanlage mit 4 Kästen ist hinten im Torbereich rechts von der Haustür vorhanden
Bemerkungen:	Das Objekt macht insgesamt von außen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Fassade weist nur geringfügige Witterungserscheinungen auf. Teilweise sind kleinere Abplatzungen erkennbar. Der Putz ist in manchen Bereichen nicht besonders gut ausgeführt. Es sind teilweise außen kleinere (Telefon-)Leitungen geführt. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen.

6.2 Beschreibung der hinten rechts gelegenen Garage (vom offenen Tor aus):

Gebäudeart:	geräumige Garage
Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbauweise
Sohle und Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Geschossdecke:	vom offenen Tor aus nicht sichtbar ggfs. Holzbalkendecke oder Stahlbeton
Außenwände:	augenscheinlich Mauerwerk
Dacheindeckung:	wahrscheinlich Dachbahnen
Dachrinnen:	Zinkblech
Fallrohre:	Kunststoff
Zugang ins Gebäude:	erfolgt über Eisendeckenschwingtor
Garagentor:	Eisendeckenschwingtor soweit aus der Entfernung zu erkennen, ohne elektrischen Antrieb
Bemerkungen:	Die Garage weist einige Witterungserscheinungen auf. Soweit ersichtlich, ist das Tor teilweise verrostet und die Dacheindeckung sieht erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftig aus.

6.3 Beschreibung der hinten rechts gelegenen „Loggia“ (vom offenen Tor aus):

Gebäudeart:	überdachte Terrasse
Konstruktionsart:	Massivbauweise die „Loggia“ hat zwei gemauerte Säulen
Sohle und Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	eine Abwand ist mit Holzpaneelen verkleidet, die Wand zum Tor hin besteht aus Betonmustersteinen mit Aussparungen
Anbau:	die Loggia ist an die Wand zum Nachbargrundstück angebaut
Dacheindeckung:	augenscheinlich Sparren und Holz mit Flachdachabklebung
Dachrinnen:	Zinkblech oder ggf. Kunststoff
Fallrohre:	Kunststoff
Bemerkungen:	Diese überdachte Terrasse wirkt relativ vernachlässigt.

6.4 Außenbeschreibung des hinter dem Haus gelegenen Anbaus (vom offenen Tor aus):

Gebäudeart:	wahrscheinlich zumindest teilweise unterkellertes eingeschossige Saalanbau
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, ggf. Bruchstein
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, Decke ggf. auch Holzbalkendecke
Umfassungswände:	augenscheinlich Mauerwerk
Anbau:	der kleine „Souterrainbereich“ neben der Zufahrt ist an das eigentliche eingeschossige rückwärtige Gebäude angebaut
Fassade:	verputzt u. gestrichen
Fenster:	Anbau und Souterrain: jeweils älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung und vorgesetzten u. gestrichenen Eisenstreben (andere Fenster waren von der Position, bis zu der der Unterzeichner gehen durfte nicht zu sehen.
Dacheindeckung:	nicht bekannt ggf. Holz oder Stahlbeton mit Dachbahnen belegt
Dachrinnen:	Zinkblech
Fallrohre:	Zinkblech
Besondere Bauteile:	keine
Zugang ins Gebäude:	von der genehmigten Position nicht sichtbar
Haustür:	von der genehmigten Position nicht sichtbar
Klingelanlage:	von der genehmigten Position nicht sichtbar
Briefkasten:	von der genehmigten Position nicht sichtbar
Bemerkungen:	Dieser Anbau hat einen kleinen Bereich, der augenscheinlich eine Art Souterrainbereich ober Halbkeller ist, welcher sich direkt neben der Zufahrt befindet. Wahrscheinlich befindet sich neben/hinter dem Souterrainanbau eine Treppe mit herabführenden Stufen, die vermutlich zu einer vom Tor aus nicht sichtbaren Tür (in den Anbau) führt mit einem Überdach, das vom Tor aus erkennbar ist. Der Anbau weist vom Tor aus keine größeren sichtbaren Mängel und Schäden auf, abgesehen von der etwas älter erscheinenden Dacheindeckung und der nicht komplett gestrichenen Fassade. Hier wird der Eindruck vermittelt, dass die Farbe nicht ausgereicht hat.

6.5 Innenbeschreibung des Hauses:

Das Objekt (inklusive Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

6.6 Innenbeschreibung des hinteren Anbaus:

Das Objekt (inklusive Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

6.7 Innenbeschreibung der Garage hinten rechts:

Das Objekt (inklusive Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

6.8 Beschreibung der Außenanlagen:

Rechts am zu bewertenden Haus vorbei teilen sich das rechte Nachbargrundstück und das Bewertungsgrundstück eine Zufahrt, die in Betonsteinpflaster befestigt ist. Hier befindet sich ein an der Fassade angebrachtes Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf. Am Ende dieser Pflasterung befindet sich ein Tor.

Ab diesem Punkt wurde dem Sachverständigen (telefonisch am Tag vor dem Ortstermin) kein weiterer Zutritt zum Objekt erlaubt, sodass dieser von hier aus das Grundstück nicht weiter betreten hat.

Sichtbar vom Tor aus ist jedoch, dass der restliche Grundstücksbereich größtenteils in einfacher z. T. defekter Schwarzdecke befestigt ist.

Im hinteren rechten Bereich befinden sich eine Art größere Garage und eine Art überdachte „Loggia“, beides älteren Datums und mit Witterungserscheinungen.

Im hinteren Bereich links, hinter dem Haus befindet sich ein eingeschossiger Anbau, augenscheinlich mit normalen Dachbahnen als Dacheindeckung.

Soweit vom genehmigten Zugangspunkt aus zusehen, ist zur rechten Seite hin eine geschätzt ca. 4-5 m hohe Mauer zum Nachbargrundstück vorhanden.

Im Zufahrtsbereich ist keine Einfriedung vorhanden, da die Zufahrt von beiden Grundstückseigentümern geteilt wird.

Welche Einfriedung sich an der von der Straße aus gesehen linken Seite befindet, konnte vom genehmigten Zugangspunkt nicht besichtigt werden.

Die Einfriedung an der hinteren Grundstücksgrenze besteht aus einer geschätzt ca. 6-8 m hohen Mauer und darauf befindlichen Bauten der dahinter befindlichen Straße.

Laut Flurkarte sollte das zu bewertende Grundstück mit dem links daneben liegenden Grundstück zwischen den Gebäuden eine Lücke aufweisen, die in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Die Gebäude sind hier tatsächlich, zumindest von der Straße aus, aneinander angebaut. Ob dies von hinten genauso ist, kann nicht sicher gesagt werden. Vom genehmigten Zugangspunkt aus gesehen erscheint es jedoch auch hinten aneinander angebaut zu sein.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwерtermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem augenscheinlich unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit wahrscheinlich 4 Wohnungen bebaute Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 5, Flurstück 53, Hof- u. Gebäudefläche, Rembergstr. 21, 524 m², zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	---	8683	4

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Hagen	5	53	524,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			524,00 m²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine grobe Plausibilitätskontrolle über den Rohertragsfaktor durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

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-Berechnung für die Bodenwertermittlung:

Bauteil: Auf GFZ anrechenbare Gebäudeflächen						
Geschoss	BI	LI	Faktor	FlächeI	Flächensumme	Flächensumme
EG	9,50	13,50	1,00	128,25 m²	128,25 m²	
	1,75	11,50	1,00	20,13 m²	20,13 m²	
	10,50	10,80	1,00	113,40 m²	113,40 m²	
	3,70	2,14	1,00	7,92 m²	7,92 m²	
1. OG	9,50	13,50	1,00	128,25 m²	128,25 m²	
2. OG	9,50	13,50	1,00	128,25 m²	128,25 m²	
DG	9,50	13,50	0,75	96,19 m²	96,19 m²	
Summe:					622,39 m²	rd. 622 m²
Die Maße wurden grob aus den Plänen und Flurkarte heraus gemessen						
GFZ:		rd. 622 m²	zu	rd. 524 m²		rd. 1,2

Wohn- / Nutzflächenberechnungen für die Ertragswertermittlung:

Alle Eingaben in Metern																						
Bauteil: Wohn- / Nutzfläche																						
				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund										
EG	Gastraum	8,70	7,30	1,00	63,51 m²	0,60	4,10	-1,00	-2,46 m²	61,05 m²												
		0,50	2,00	-1,00	-1,00 m²	0,80	0,50	-1,00	-0,40 m²	-1,40 m²												
		0,70	0,80	-1,00	-0,56 m²	0,20	0,70	-1,00	-0,14 m²	-0,70 m²												
		1,50	0,90	-1,00	-1,35 m²	8,70	1,00	0,50	4,35 m²	3,00 m²												
		kleiner Raum vorne	1,40	2,30	1,00	3,22 m²			1,00	0,00 m²	3,22 m²											
	Wohnraum	4,10	3,80	1,00	15,58 m²	3,10	1,30	1,00	4,03 m²	19,61 m²												
	Flur	1,40	1,20	1,00	1,68 m²			1,00	0,00 m²	1,68 m²												
	Küche	1,80	3,80	1,00	6,84 m²	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m²	6,59 m²												
		0,30	0,70	-1,00	-0,21 m²			1,00	0,00 m²	-0,21 m²	92,84 m²	rd. 93 m²										
1. OG	Schlafzimmer 1	4,26	3,20	1,00	13,63 m²	4,26	0,40	0,50	0,85 m²	14,48 m²												
	Küche	2,66	4,45	1,00	11,84 m²	0,70	2,60	-1,00	-1,82 m²	10,02 m²												
	Diele 1	1,50	2,80	1,00	4,20 m²	0,60	0,60	1,00	0,36 m²	4,56 m²												
		1,50	1,60	1,00	2,40 m²			1,00	0,00 m²	2,40 m²												
	Diele 2	1,30	2,90	1,00	3,77 m²	0,50	1,10	1,00	0,55 m²	4,32 m²												
	Bad / WC	1,80	2,00	1,00	3,60 m²	0,30	0,60	-1,00	-0,18 m²	3,42 m²												
	Wohnzimmer 1	4,20	4,40	1,00	18,48 m²	4,20	0,40	0,50	0,84 m²	19,32 m²												
	Wohnzimmer 2	4,20	4,30	1,00	18,06 m²	0,50	2,10	1,00	1,05 m²	19,11 m²												
	Schlafzimmer 2	4,20	3,80	1,00	15,96 m²			1,00	0,00 m²	15,96 m²	93,59 m²	rd. 94 m²										
2. OG	Schlafzimmer 1	4,26	3,20	1,00	13,63 m²	4,26	0,40	0,50	0,85 m²	14,48 m²												
	Küche	2,66	2,10	1,00	5,59 m²	0,70	0,30	-1,00	-0,21 m²	5,38 m²												
	Bad 1	2,66	1,05	1,00	2,79 m²	1,10	1,10	1,00	1,21 m²	4,00 m²												
	Diele 1	1,50	2,90	1,00	4,35 m²	1,00	1,50	1,00	1,50 m²	5,85 m²												
		1,60	1,00	1,00	1,60 m²			1,00	0,00 m²	1,60 m²												
	Diele 2 (wie 1. OG)	1,30	2,90	1,00	3,77 m²	0,50	1,10	1,00	0,55 m²	4,32 m²												
	Bad 2 (wie 1. OG Bad 1)	1,80	2,00	1,00	3,60 m²	0,30	0,60	-1,00	-0,18 m²	3,42 m²												
	Wohnzimmer 1	4,20	4,40	1,00	18,48 m²	4,20	0,40	0,50	0,84 m²	19,32 m²												
	Schlafzimmer 2	4,20	4,30	1,00	18,06 m²	0,50	2,10	1,00	1,05 m²	19,11 m²												
	Wohnzimmer 2	4,20	3,80	1,00	15,96 m²			1,00	0,00 m²	15,96 m²	93,44 m²	rd. 93 m²										
EG hinten	Raum hinten (gemittelt)	5,90	9,64	1,00	56,88 m²			1,00	0,00 m²	56,88 m²												
	Raum vorne (gemittelt)	3,80	9,64	1,00	36,63 m²			1,00	0,00 m²	36,63 m²												
	Souterrain / Halbkeller	3,20	1,90	1,00	6,08 m²			1,00	0,00 m²	6,08 m²												
	WC-Anlage und Gang	1,70	10,80	1,00	18,36 m²	0,40	3,60	1,00	1,44 m²	19,80 m²	119,39 m²	rd. 119 m²										
Summe:										399,26 m²	399,26 m²	rd. 399 m²										
Die Maße wurden, wo lesbar, den Plänen entnommen, oder grob aus alten Plänen herausgemessen																						

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 2023-01-01

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

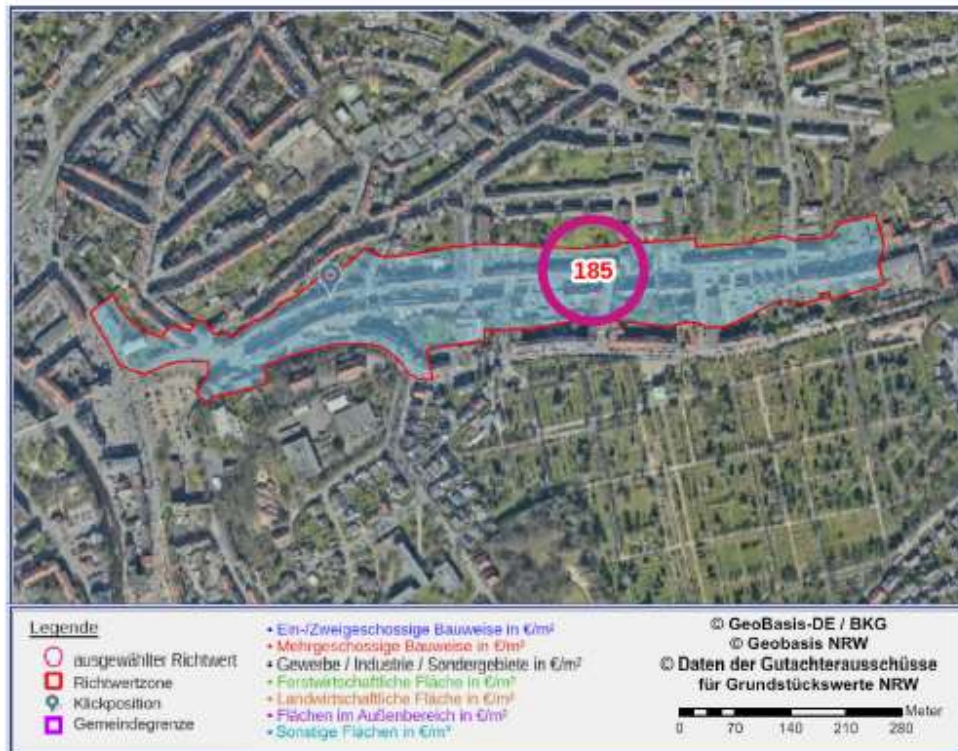


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

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	58095
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Eppenhäusen
Bodenrichtwertnummer	500005
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-V
Geschossflächenzahl	1,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	185 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	14

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

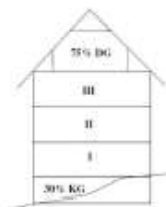
Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe gefertigt am 21.03.2023 aus BORIS-NRW

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

3. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)

Die hier verwendete wGFZ ist nicht gleichzusetzen mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 16 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 BoRiWEr-Entwurf Stand 01.12.2010).

$$\text{wGFZ Bewertungs-} = \frac{\text{baurechtlich zulässige Geschossfläche}}{\text{Grundstück}} = \frac{\text{mittlere Frontbreite} \times \text{Baulandtiefe}}{\text{Grundstück}}$$

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

$$\text{Wertrelevante GFZ des Bewertungs-} = \frac{100 \text{ m}^2 \text{ KG} \times 30 \% + 100 \text{ m}^2 \times 3 \text{ VG} + 100 \text{ m}^2 \text{ DG} \times 75 \%}{\text{rd. 15,5 m mittlere Frontbreite} \times 20 \text{ m Baulandtiefe}} = \frac{465 \text{ m}^2}{310 \text{ m}^2} = 1,3$$

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

Beispiel: zentraler Bodenrichtwert 130 €/m²

wGFZ Bewertungsgrundstück 1,3
 (siehe Beispiel unter Kap. 3)

→ Koeffizient aus Tabelle 1,12

Angabe wGFZ des zentralen BRW 1,1
 → Koeffizient aus Tabelle 1,04

Umrechnungsfaktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück mit 1,12}}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück 1,04}}$

= 1,08

→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks = 130 €/m² x 1,08 = rd. 140 €/m²

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= III-V
Geschossflächenzahl	= 1,8
Grundstücksfläche	= ./.
Lagebeurteilung	= 14 (einfach)
GFZ Berechnungsvorschrift	= sonstige

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23. März 2023
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= III
Geschossflächenzahl	= 1,2
Grundstücksfläche	= 524,00 m ²
GFZ Berechnungsvorschrift	= sonstige

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 und die Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert	185,00 €/m ²	
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m ²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	185,00 €/m ²	
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)	0,00 €/m ²	
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
• die GFZ (- rd. 18,80 %)	- 34,78 €/m ²	
Zuschläge und Abschläge insgesamt	- 34,78 €/m ²	
angepasster Bodenrichtwert	150,22 €/m ²	
angepasster Bodenrichtwert	rd. 150,00 €/m ²	

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 **Grundstücksfläche**:

Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

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

Faktor bei GFZ 1,2: 1,08

Faktor bei GFZ 1,8: 1,33

$1,08/1,33 = \text{rd. } 0,812$; das entspricht einem Abschlag von rd. 18,8 %.

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

Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein, es ist (abgesehen von Größe und GFZ) als lagetypisch zu bezeichnen, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorgenommen werden. (Geschossigkeit über GFZ)

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
gesamt	frei	524,00 m²	150,00	78.600,00
Summe		<u>524,00 m²</u>		<u>78.600,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 insgesamt **rd. 78.600,00 €**.

7.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
EG vorne	EG	93,00 m²	4,69 €/m²	436,17 €	5.234,04 €
EG hinten	OG + DG	119,00 m²	4,69 €/m²	558,11 €	6.697,32 €
1. OG		94,00 m²	4,69 €/m²	440,86 €	5.290,32 €
2. OG		93,00 m²	4,69 €/m²	436,17 €	5.234,04 €
Garage				80,00 €	960,00 €
Rohrertrag:		399,00 m²			23.415,72 €

Rohrertrag:					23.415,72 €
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €			
Verwaltungskosten:	(= 5,50%)	1.289,00 €			
Instandhaltungsk.:	(= 21,20%)	4.963,79 €			
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	468,31 €			
Summe:	(= 28,70%)	6.721,10 €		-	6.721,10 €
jährlicher Reinertrag:				=	16.694,62 €

Liegenschaftszinssatz:	2,60%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	78.600,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	2.043,60 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:				=	14.651,02 €

Barwertfaktor bei:	2,60% und 27 Jahren RND	X		19,23
--------------------	-------------------------	---	--	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	281.739,11 €
Bodenwert Vorderland (ebp):	+	78.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		360.339,11 €
ggf. Marktanpassung		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		360.339,11 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	+	- rd. 2.500,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:		357.839,11 €
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:		358.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir anhand der mir zur Verfügung stehenden Pläne grob durchgeführt. Es wurden die letzten aus der Bauakte zu entnehmenden genehmigten Pläne (aus 1955) zu Grunde gelegt, nicht später erstellte ungenehmigte Pläne. Ein Aufmaß war wegen des dem Unterzeichner verweigerten Zutritts nicht möglich. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden Wert beeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermassung 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.

Rohertrag (§ 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 ortsüblichen Mieten wurden hier wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung grob überschlägig ermittelt. Grundlage bildete hier der Ansatz für Gebäude mit Baujahr bis 1948 in einfacher Lage mit ein Grundansatz von 5,10 €/m². Dieser Ansatz war noch um einen Lageabschlag von 3 % und einen Abschlag wegen fehlender Balkone von 5 % zu mindern, sodass sich hier ein Ansatz von $5,10 \text{ €/m}^2 \cdot 0,92 = 4,69 \text{ €/m}^2$ ergibt. Der Garage wurde aufgrund der Größe eine Miete von 80 €/Monat zugeordnet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssatzmodell AGVGA.NRW ¹								
2023	Liegenschaftszinssatz	Anzahl Kauffälle Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
			Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtschaftl. RND	GND
			m ²	€/m ²	€/m ²	In % des Rohertrages	Jahre	Jahre
Gebäudeart	getr. Mittel							
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis 20 % Rohertrag	2,6 % +/- 1,6	139 2	487 +/- 235	987 +/- 310	4,71 +/- 0,7	29 % +/- 3	27 +/- 7,5	80
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 20 % bis 80 % vom Rohertrag	4,9 % +/- 3,0	55 2	661 +/- 434	789 +/- 280	5,51 +/- 1,9	27 % +/- 3	28 +/- 7	80

Quelle: Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2023 (S. 48)

Mangels genauerer Informationen, insbesondere jedoch wegen der vorhandenen Genehmigungen zu gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, zu denen dem Sachverständigen keine nachträglichen Genehmigungen zu wohnbaulichen Nutzungen vorlagen, wurde hier nicht auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe mit 4 bis 7 Wohneinheiten abgestellt, sondern auf den allgemeinen Ansatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % vom Rohertrag. Dieser liegt gemäß aktuellem Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2023 bei 2,6 % (+/- 1,6). Da die Wertnachteile der Lagemerkmale (oberen Bereich der einfachen Lage) durch die angesetzten Mieten schon hinreichend berücksichtigt sind, wurde hier zum mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,6 % kein Zuschlag angebracht und mit dem mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,6 % gerechnet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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. Das Objekt weist von außen keine größeren Besonderheiten auf und ist als durchschnittliches Mehrfamilienhaus in der Stadt Hagen zu bezeichnen. Die Restnutzungsdauer wird hier grob zwischen 25 und 30 Jahren eingeschätzt, wobei die mittlere Restnutzungsdauer der Objekte aus denen der Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde bei 27 Jahren liegt und hier daher entsprechend (ohne Innenbesichtigung und weitere Informationen) auch mit rund 27 Jahren gerechnet wird.

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 Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

Es wurden hier daher lediglich von den zugänglichen Bereichen aus sichtbare Mängel und Schäden in Abzug gebracht.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
* Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 2.500,00 €
Sonstiges	+/- rd. 0,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

* Einzelaufstellung 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 außerhalb des Grundstückes bzw. vom zugänglichen Bereich sichtbar. Hier insbesondere Unterhaltungsstau Fassade.	- rd. 2.500,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m²WFL)	399,00 m²	12,21 €	4.871,79 €
Instandhaltung Garagen (€/Stück)	1,0 Stück	92,00 €	92,00 €
Summe Instandhaltung:			4.963,79 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	4,0 Stück	312,00 €	1.248,00 €
Verwaltung Garagen (Stück)	1,0 Stück	41,00 €	41,00 €
Summe Verwaltung:			1.289,00 €
Mietausfall:	2,00%	23.415,72 €	468,31 €
Summe Mietausfall:		23.415,72 €	468,31 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			6.721,10 €

7.4 Plausibilitätskontrolle

Indirekte Vergleichswertermittlung über d. Rothertragsfaktor (nur unterstützende Ermittlung)

5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rothertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Jahresrohertrag (auch x-fache des Jahresrohertrages genannt) dienen. Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preis- Spiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden.

Er ist im Wesentlichen abhängig von der:

- Lage (z.B. Innenstadt, Nebenzentrum),
- Höhe des gewerblichen Anteils, Ertragsfähigkeit des Objektes (z.B. Miethöhen, Alter) und der nachhaltigen Miete nach Mietspiegel.

Modellbeschreibung x - fache des Jahresrohertrages

- Die nachfolgenden Rothertragsfaktoren wurden aus den nachhaltigen Jahresroherträgen (Nettokaltnieten nach Mietspiegel) der verkauften Renditeobjekte (ab 4 Wohneinheiten, ohne Dreifamilienhäuser) der letzten zwei Vertragsjahre abgeleitet (§ 15 ImmoWertV).
- Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, sowie Einnahmen aus Werbeanlagen.
- Umlagen zur Deckung von Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Rothertragsfaktoren für Ertragswertobjekte							
Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil bis zu 20 %				Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser gewerbl. Anteil über 20 % bis 80%			Veröffentlichung Mietspiegel Wohnen
Vertrags- jahr	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	Anzahl Kauffälle	Faktor	Std.abw. Einzelwert	
2006	77	9,5	+/- 2,6	34	9,7	+/- 3,5	01.01.2004
2007	121	9,8	+/- 3,3	51	10,2	+/- 4,3	01.01.2007
2008	159	10,3	+/- 2,5	65	9,9	+/- 4,8	Hinweis: Mit der Einführung eines neuen Mietspiegels kann sich der Rothertragsfaktor gegenüber dem Vorjahr ändern, ohne dass daraus ein Preistrend abzuleiten wäre
2009	129	10,1	+/- 2,3	47	9,8	+/- 4,1	
2010	106	9,9	+/- 3,1	24	9,4	+/- 1,5	
2011	101	9,9	+/- 4,0	20	9,5	+/- 2,7	
2012	105	10,7	+/- 3,1	22	9,2	+/- 2,8	
2013	99	11,2	+/- 3,3	22	8,6	+/- 2,2	01.11.2013
2014	103	10,5	+/- 3,1	31	9,0	+/- 2,4	
2015	121	9,9	+/- 2,7	49	8,7	+/- 2,4	
2016	156	9,8	+/- 2,7	58	8,6	+/- 2,4	01.11.2015
2017	171	10,5	+/- 2,9	65	9,6	+/- 2,4	01.11.2017
2018	164	10,7	+/- 2,9	84	10,1	+/- 2,4	
2019	170	11,6	+/- 2,9	64	10,5	+/- 2,8	
2020	206	12,7	+/- 3,8	62	11,4	+/- 2,9	01.11.2019
2021	212	14,3	+/- 4,1	68	11,6	+/- 3,1	01.11.2021
2022	139	15,5	+/- 4,0	55	11,7	+/- 4,0	
siehe nebenstehende Grafik							

Quelle: Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2023 (S. 49)

Rohrertrag ohne Garage (23.415,72 - 960 =):	22.455,72 €
vorläufiger Vergleichswert über Rohertragsfaktor (22.455,72 € * 15,5 =):	348.063,66 €

<u>Vorläufiger Vergleichswert</u> (22.455,72 € * 15,5 =):	rd. 348.063,66 €
+ Garage pauschal geschätzt:	rd. 12.000,00 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	- rd. 2.500,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert) des Flurstücks 53:	357.563,66 €

Vergleichswert Flurstück 53:	rd. 358.000,00 €
-------------------------------------	-------------------------

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Grundstücksteile hinter dem Zugangstor) konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt von einem der Eigentümer am Tag vor dem Ortstermin verweigert wurde bzw. dem Sachverständigen untersagt wurde, weiter auf das Grundstück zu gehen, als bis zum Abschlusstor zum hinteren Hofbereich und das Haus inkl. Anbau und die Garage 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.

Es wurden hier daher lediglich von den zugänglichen Bereichen aus sichtbare Mängel und Schäden in Abzug gebracht.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
* Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 2.500,00 €
Sonstiges	+/- rd. 0,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

* Einzelaufstellung 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 außerhalb des Grundstückes bzw. vom zugänglichen Bereich sichtbar. Hier insbesondere Unterhaltungsstau Fassade.	- rd. 2.500,00 €
Summe	- rd. 2.500,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 358.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte indirekte **Vergleichswert über den Rohertragsfaktor** beträgt **rd. 358.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem augenscheinlich unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit wahrscheinlich 4 Wohnungen bebaute Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 5, Flurstück 53, Hof- u. Gebäudefläche, Rembergstr. 21, 524 m²

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Hagen	---	8683	4	Hagen	5	53

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 mit rd.

ungeminderter Verkehrswert:	rd. 358.000,00 €
abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:	<u>./. 35.800,00 €</u>
(um Sicherheitsabschlag)	
geminderter Verkehrswert (= 322.200,00 €):	rd. 322.000,00 €

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.

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 29. März 2023

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 Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag 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

Erllass 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: Rembergstraße (B7) mit Blick in Richtung Westen



Bild 2: Rembergstraße (B7) mit Blick in Richtung Nordosten



Bild 3: Straßenansicht aus Richtung Süden



Bild 4: Straßenansicht aus Richtung Südosten

