

Wertermittlung

Für den 23,30/100 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Hameckestr. 1
in 58099 Hagen

Verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3.OG/DG nebst Nebenräumen
(Nr. 4 des Teilungsplanes)



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Geschäfts-Nr.: 031 K 77/23

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 93.000,- €

Das Gutachten hat 47 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Grund der Wertermittlung	
1.2 Grundstücksangaben	
1.3 Eigentumsverhältnisse	
1.4 Objektangaben	
1.5 Arbeitsunterlagen	
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr	
2.2 Lage	
2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit	
2.4 Lasten und Beschränkungen	
2.4.1 Baulasten	
2.4.2 Grundbuch	
2.4.2.1 Abteilung I	
2.4.2.2 Abteilung II	
2.4.2.3 Abteilung III	
2.4.3 Erschließungsbeiträge	
2.4.4 Altlasten/Bergschäden	
2.4.5 öffentliche Förderung	
2.5 Planungsrecht	
2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung	
2.5.2 verbindliche Bauleitplanung	
2.6 Bauordnungsrecht	
3. Gebäudebeschreibung.....	11
3.1 Allgemeines	
3.2 Gebäude	
3.3 Nutzungen	
3.4 Baubeschreibung	
3.5 Außenanlagen	
3.6 Sonderbauteile	
3.7 Baumängel und Schäden	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	14
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15

6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Eigentumswohnung im 3.OG/DG	
9. Vergleichswertermittlung.....	23
10. Verkehrswertermittlung.....	24
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	26
12. Anlagen.....	26
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	27
Katasterauszug	28
B-Planauszug	29
Bauzeichnungen.....	30
Bruttogrundfläche (BGF).....	36
Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	37
Nachhaltige Erträge.....	38
Baulasterklärung	39
Bilder.....	40

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58099 Hagen, Hameckestr. 1, Gemarkung Eckesey Flur 5, Flurstück 10
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 34759
Grundstücksgröße:	267 m ² (Anteil nur 23,3/100)
Herschvermerke:	bestehen nicht
Lasten-/Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Wohnungseigentum im DG, in einem 3 bis 4-geschossigen, unterkellertem Wohnhaus mit ausgebautem Dach,
Wohnfläche:	94,78 m ² (eigene Berechnung)
Wohnfläche:	94,62 m ² (gem. Bauakte)
BGF ¹ :	174,31 m ² (anteilig)
Fiktives Baujahr:	ca. 1968 (gem. BewG)
Teilung:	2007/08
Anbau/Erweiterung:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (gem. Anlage 11 BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
genehmigte Nutzung:	Wohnen

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277-2 (Ausgabe 2005-02) nur a-Flächen, b-Flächen (z.B. Kragdächer, Balkone) werden im Kapitel 3.6 (Sonderbauteile) berücksichtigt.

Wert-Angaben:

Bodenwert (anteilig):	10.000,- €
Sachwert:	93.000,- €
Angepasster Sachwert:	90.000,- €
Ertragswert:	97.000,- €
Vergleichswert:	91.500,- €
Verkehrswert:	93.000,- €

Verkehrswert entspricht 535,- €/m² BGF bzw. 980,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 11 %)

Bewertungsstichtag: 24.01.2024

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	3.000,- €
Mangelnde Innenbesichtigung:	-----
Baulast:	kein
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Mischgebiet in Altenhagen, nord-östlich von Hagen-Zentrum, süd-nördlich einer Gemeinde-/Stichstraße
Bauzustand:	altersgemäß
Grundriss:	funktional
Ausstattung:	einfach (Standardstufe 3 nach NHK 2010)

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 29.12.2023
Bewertungsstichtag/Tag der Ortsbesichtigungen: 24.01.2024
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV), Frau NN
(Eigentümerin)
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Eckesey
Flur: 5
Flurstück: 10
Gesamtgröße: 267 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 34759
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und
Freifläche, Hameckestr. 1
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd.Nr. 3.1 und 3.2 der Abt. I:
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:
Wohnungseigentum im 3.OG/DG (Nr. 4), das Objekt besteht
aus insgesamt 4 Wohneinheiten, 3- bis 4-geschossiges
Wohnhaus mit ausgebautem Dach und Vollkeller

² jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Fiktives Baujahr:	1968 (gem. BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
GND:	80 Jahre
RND:	24 Jahre
Liegenschaftszins:	1,1 %
Wohn- und Nutzfläche:	94,78 m ²
Bruttogrundfläche:	174,31 m ²

Nutzung/Zustand:	leerstehend
Lage:	nördlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Boele;
Bebauung:	Blockrandbebauung, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe, mehrgeschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	öffentlicher Kanal
Zufahrten/Zugang:	von Süden

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Grundbuchauszug vom 31.10.2023

Katasterauszug vom 31.10.2011 und von 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2023

Planzeichnungen³ von 1988 und 2011 (Teilungsplan)

Baulastauskunft vom 26.01.2024

Schornsteinfegerprotokoll vom 26.06.2023

Auskunft des Wohnungsamtes vom 15.05.2024

³ die Planunterlagen sind der Teilungserklärung entnommen und nach dem Ortstermin bearbeitet/korrigiert worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Boele. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 27.000 in Boele. Das Zentrum von Hagen ist ca. 2 km südlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in ca. 1,5 km nord-westlich und die A 45 (Sauerlandlinie) ist in ca. 3 km östlich zu erreichen.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Hameckestraße. Das Gebiet ist von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben geprägt (Mischgebiet). Die Hameckestraße ist eine Stichstraße, eben und asphaltiert, 2-spurig mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkstreifen auf der nördlichen Seite. Westlich angrenzend liegt eine mehrgleisige Bahntrasse der Bundesbahn in Tieflage. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (Mischgebiet) mit offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist polygonal zugeschnitten und 267 m² groß. Das Grundstück ist eben. Die Hofffläche ist teils befestigt und zum Teil begrünt. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes eine Baulast eingetragen.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II

Es ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

2.4.2.3 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Die Hameckestraße ist eine vorhandene Straße mit Erschließungsanlagen. Es wird daher unterstellt, dass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG ist zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus.

2.4.5 öffentliche Förderung

Nach Auskunft der Stadt wurde das Objekt nicht öffentlich gefördert worden. Das Objekt unterliegt daher keiner Miet- bzw. Sozialbindung nach dem WoBindG⁴.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1983 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Mischgebiet“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16-77 gem. § 30 BauGB⁵ „Grünzug Hamecke“, rechtskräftig seit dem 29.07.1987 mit folgenden Festsetzungen:

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

⁵ Baugesetzbuch

WA = allgemeines Wohngebiet

III = 3-geschossige Bauweise zulässig

o = offene Bauweise zulässig

GRZ⁶ = 0,4 und GFZ⁷ = 1,0

Die aktuelle Ausnutzung des Grundstücks ist:

GRZ = 0,56 und GFZ = 2,24

Das Objekt wird nicht in der Denkmalliste geführt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Beurteilung:

Das Objekt ist rechtlich genehmigt, Abweichungen von den Festsetzungen sind daher nicht relevant, da Bestandschutz besteht.

2.6. Bauordnungsrecht

Unterlagen aus der Bauakte wurden mir digital zur Verfügung gestellt. Die hier verwendeten Planunterlagen sind aus der Teilungserklärung entnommen und von mir nach der Ortsbesichtigung bearbeitet/korrigiert worden.

⁶ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

⁷ Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung und Angaben aus den Planunterlagen.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die Funktionsprüfung von technischen Gebäudeeinrichtungen (Heizung- und Elektroinstallation) fand nicht statt.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten.

3.3. Nutzungen

Wohnungen (4 WE);

Gebäudeart: Massivbau, konventionell

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände:	ca. 50 cm Mauerwerk, innen und außen verputzt;
Gründung:	Streifenfundamente;
Decke über KG:	Stahlträger mit Betonausfachung;
Geschossdecken:	Holzbalken unterstellt;
Treppe:	Terrazzobeton, Holzgeländer;
Dach:	Satteldach mit Tonpfannen, Rinnen und Fallrohre in Zink;

Innenausbau

Haustür:	Kunststoff mit Sichtfenster; einfache Klingelanlage, Aufputzbriefkästen (innen);
Fenster:	Kunststoff mit Isolierglas;
Wände:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen;

Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	bis 2 m (Bad), ca. 1 m hoch über der Arbeitsplatte und am Drempe (Küche);
Oberboden:	Laminat, Fliesen (Bad + Küche);
Innentüren:	glatte Holztüren, mit umlaufenden Dichtungen;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in mittlerer Ausführung;
Sanitärausstattung:	Bad mit Stand-WC und AP-Spülkasten, Handwaschbecken, Dusche mit Brausekopf, Mischbatterie und Trennwand;
Heizung:	Gastzentralheizung im Treppenhaus (Abstellraum), Fa. Wolf, Typ CGG-2K-20, Bj. 2020, 8,5 bis 19,7 kW, Kombigasetherme; Stahlheizkörper mit Thermostaten;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser
Energiekennwert:	nicht bekannt
Dachboden:	zugänglich über Einschubtreppe

3.5. Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **2.400,- €**
(ca. 3 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

3.6. Sonderbauteile

Es sind keine Sonderbauteile zu berücksichtigen.

3.7. Baumängel und Schäden

Es wurden folgende Baumängel festgestellt, die über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen:

- im Bad fehlen der Abwasseranschluss und die Mischbatterie am Waschbecken;
- in der Küche fehlt der Heizkörper;

- der Dachboden/Decke über 3.OG ist ungedämmt;
und
- es fehlt der Energiepaß.

Für diese Mängel halte ich einen Sicherheitsabschlag in Höhe von **3.000,- €** für erforderlich.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:
Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 3.Obergeschoss. Das Wohnhaus ist um ca. 1900 entstanden und nach dem 2. Weltkrieg wiederaufgebaut und mehrfach umgebaut worden.

2011 erfolgte die Aufteilung in 4 Eigentumswohnanteile.
Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand des Objektes sind einfach.

Die Eigentumswohnung hat 3 Zimmer, Küche, Flur und Bad auf ca. 94,78 m². Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 7,5 m² befindet sich im Keller. Die Wohnung ist leerstehend.

Das Grundstück ist eben. Es ist direkt von der öffentlichen Straße zugänglich.

Das Ortszentrum von Boele befindet sich in ca. 1 km östlich entfernt. Bushaltestellen befinden sich östlich in fußläufig Entfernung.

In Boele sind einige Nahversorgungseinrichtungen (Schulen, Banken, Post, Lebensmittel etc.). Das Geschäftszentrum von Hagen mit weiteren Infrastruktureinrichtungen ist ca. 2 km südlich zu erreichen.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbebetrieben.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Objekt kann nach allen 3 Verfahren beurteilt werden.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2016 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert:

110,- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Wohnnutzung/ III-V-geschossig/GFZ = 2,3

Ich halte hier eine Anpassung für dieses Objekt wegen der höheren Ausnutzung (GFZ = 2,24) für erforderlich. Gem. Anlage 11 der WertR 06 habe ich einen Anpassungsfaktor von 1,48 gewählt und damit den Bodenrichtwert auf rd. 160,-€/m² erhöht.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 267 m²

Bodenrichtwertebf 110,- €/m²

- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung 0,-

- Wertanpassung für Lage 0,-

- für Größe 0,-

- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06) 50,-

- für Zuschnitt 0,-

Baulandwert (ebpf)⁸ 160,- €/m²

Straßenland ----- €/m²

Bauland 267 x 160,- = 42.720,-

Hinterland -----

Bodenwert 42.720,- €

Anteilig 23,3/100 x 42.720,- = 9.953,76

Anteiliger Bodenwert rd.: 10.000,- €

⁸ erschließungsbeitragspflichtig

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten - NHK -.

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.

Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

Eigentumswohnung im 3. OG

Anbau/Erweiterung: keine bekannt

Modernisierungen: Bad, Küche, Fußböden

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier gem. Anlage 22 BewG bzw. gem. ImmoWertV 2021 auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer habe ich mangels Unterlagen und Angaben gem. BewG mit 30 % der GND festgelegt, somit $0,3 \times 80 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$.

Das fiktive Alter ist somit: $80 - 24 = 56 \text{ Jahre}$, und
das fiktive Baujahr: $2024 - 56 = 1968$

Bestimmung der Ausstattungsstufe:

Ausstattungsklassen	3-5	gewählt		Anteil in %	Ergebnis
Außenwände		3		0,23	0,69
Dach		3		0,15	0,45
Außenfenster +Türen		3		0,11	0,33
Innenwände +Türen		3		0,11	0,33
Decken		3		0,11	0,33
Fußböden		3		0,05	0,15
Sanitäreinrichtung		3		0,09	0,27
Heizung		3		0,09	0,27
Sonst/Lüftung/Solar		3		0,06	0,18
Summe		27		1	3

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 gewählt.

- Eigentumswohnung -

In einem Mehrfamilienhaus bis 6 WE

Gewählt **Typ 4.1** gemäß - **NHK 2010** -

Ausstattungsstufe 3: **825,- €/m² BGF** (19% NK enthalten)

Folgender Korrekturfaktor wird berücksichtigt:

Für den 1-Sänner Grundrisstyp: 1,05,

somit $1,05 \times 825,- = 866,25 \text{ €/m}^2$ gewählt rd. $865,- \text{ €/m}^2$

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index 2010 90,0

IV. 2023 161,3

somit $865,- \times 161,3 / 90 = 1.550,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: $174,31 \text{ m}^2$

Herstellungskosten zum Stichtag:

$174,31 \times 1.550,27 \text{ (m}^2 \text{ BGF x NHK)} = 270.227,56$

Lineare Wertminderung wegen Alters:

70 % von 270.227,56	=	- 189.159,29
verbleibt rd.		81.000,-

Sonderbauteile (Zeitwerte) -----

Wert der Außenanlagen (Zeitwert): 2.400,-

Gebäudewert: 83.000,-

7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Bodenwert	10.000,-
Gebäudewert	83.000,-
Sachwert vorläufig	93.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 535,- €/m² BGF

ca. 980,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 11 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁹

Die Wohnung steht leer.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge und Angaben zur Nettokaltmiete liegen daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.01.23) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Wohnfläche ist in der Altersklasse 1949-77 ein **Durchschnittswert in der mittleren Lage von 5,90 €/m²** verzeichnet (bei 63 bis 94 Punkten nach Tab. 1b des Mietspiegels bei einer Spanne von 5,50 bis 6,25 €/m²).

Korrekturfaktoren:

- für die einfache Wohnlage: - 5 %, und
- für den fehlenden Balkon/Freisitz: - 5 %

somit: $0,90 \times 5,90 = 5,30$ €/m².

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **6.027,96 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Es besteht keine Sozial- Mietbindung.

⁹ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Eigentumswohnung im 3.OG/DG

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 373,- €/WE = 373,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 94,78 m² x 12,20 €/m² = 1.156,32

- Mietausfallwagnis

2 % von 6.027,96 120,56

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 1.649,88

= 27 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 6.027,56

Bewirtschaftungskosten ./- - 1.649,88

Grundstücksreinertrag 4.378,08

Liegenschaftszins¹⁰ 1,1 %

Bodenertragsanteil 10.000,- x 1,1 % = ./- - 110,-

Gebäudeertragsanteil 4.268,08

Bei einem Zinssatz von 1,1 % und 24 Jahren Restnutzungsdauer

beträgt der Vervielfältiger¹¹ = 21,00

Gebäudeertragswert 4.268,08 x 21,00 = 89.629,68

zzgl. Bodenwert 10.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) -3.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 97.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 550,- €/m² BGF

ca. 1.015,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 10 %.

¹⁰ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Hagen mit 1,1 % in einfacher Lage angesetzt (Median 1,1 %, Spanne +/-2,1 %).

¹¹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Es wurde folgender Immobilienrichtwert eingeholt:

1.810,- €, der nachfolgend für die abweichenden Merkmale angepasst wurde:

Anpassung der Immobilienrichtwerte			
	Vergleichsobjekt	BewertgObjekt	Anpassung in %
Alter	1984	1968	-10
Wfl	46-79	95	6
Wohnlage	mittel	einfach	-13
Gebäudeart/WE	3-6	3	0
Ausstattung	mittel	einfach	-9
Baulandgröße			0
Keller	vorh	vorh	0
Geschosslage	1.	1.	0
Vermietung	unvermietet	unvermietet	0
Balkon/Terrasse	ja	nein	-9
Garage-Stellplatz	ja	nein	-5
Besonderheiten	kleine Modernisrg	dito	0
		Summe	-45
Richtwert	1.810,00	-45	995,50

angepasster Vergleichswert $(100 - 45)/100 \times 1.810,- = 995,50 \text{ €}$

Damit Vergleichswert:

$94,78 \text{ m}^2 \times 995,50 = 94.353,49$

Abzügl. Mängel -3.000,-

Vergleichswert gerundet **91.500,-€**

Kontrollwerte:

ca. 525,- €/m² BGF

ca. 965,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 11 %.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus allen 3 Verfahren ab.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Ich halte für den Teilmarkt (Eigentumswohnungen) unter Berücksichtigung der Sachwerthöhe von 93.000,- keinen weiteren Abschlag für erforderlich.

Daher:

Vorläufiger Sachwert	93.000,-
Marktanpassung:	-----
Abzug für Mängel/Restfertigstellungsbedarf: -	3.000,-
Angepasster Sachwert somit rd.	90.000,-

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	90.000,-
Ertragswert	97.000,-
Vergleichswert	91.500,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$\frac{1}{3} \times (90.000,- + 97.000,- + 91.500,-) = 92.833,33 \text{ €}$$

rd. 93.000,- €

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für den 23,30/100 Anteil an dem Grundstück Hameckestr. 1 in 58099 Hagen Gemarkung Eckesey, Flur 56, Flurstück 10 verbunden mit der Wohnung im 3.OG/DG (Nr.4 des Teilungsplanes), nebst Nebenräumen wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 24.01.2024, festgestellt mit

93.000,- €

in Worten: dreiundneunzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 174 m² ergibt sich ein Wert von 535,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 95 m² ergibt sich ein Wert von 980,- €/m² incl. Grund und Boden bei 11 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragung in Abteilung II ist im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Es besteht keine Zweckbindung (Sozial-Mietbindung).

Die Hausverwaltung ist nicht bekannt, daher können zum Hausgeld und den Nebenkosten keine Angaben gemacht werden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 16.05.2024

.....
Wilfried Roder-Humpert

11. Literatur/Quellen

GABLENZ, KLAUS:

Rechte und Belastungen, Müller Verlag, 2008

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KRÖLL, R.:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3.Auflage, München 2006

SIMON, CORS, HALACZINSKY, TEB:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003

PALANDT:

BGB, 73.Auflage, München, 2014.

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2024
Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- B-Planauszug
- Bauzeichnungen¹²
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 24.01.2024

¹² die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden