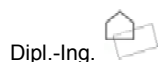


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

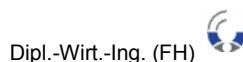
Hangebrauk + Bückner GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44

58097 Hagen

Gutachten – Nr.: 25/09.30/055
Geschäfts – Nr.: 31 K 78/25
Zwangsversteigerung

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.



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bückner beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Dipl. Sachverständige (DIA)
Nancy Ettelt



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwert-
mittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn-
und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der
DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der
DIN EN ISO/IEC 17024

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-Mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 10.12.2025/bü-et

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Haspe, Blatt 7729 eingetragenen **731,510/100.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58135 Hagen, Enneper
Straße 156-170a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachraum sowie allen Ne-
benräumen im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. VII 7 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
21.10.2025 ermittelt mit rd.

12.000,00 €.

Diese Internetversion des Gutachtens besteht aus 44 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Teileigentums:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhäusern	16
5.2	Sondereigentum an dem Dachraum sowie allen Nebenräumen.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Grundstücksdaten.....	21
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.3	Bodenwertermittlung.....	25
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	29
6.4	Ertragswertermittlung.....	30
6.4.1	Ertragswertberechnung	35
6.5	Verkehrswert.....	40
6.6	Sonderbewertung Eintragungen in Abt. II	41
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42

Anlagen

1) Fotobeschreibung (6 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (19 Seiten)

10) Teilungserklärung (57 Seiten)

11) Unterlagen Archivakte (93 Seiten)

12) Hochwasserkarte NRW (1 Seite)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	3- bis 4-geschossiges, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit tlw. ausgebauten Dachgeschossen – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -	
Ortstermin:	21.10.2025 um 9.00 Uhr	
Nutzfläche:		
Teileigentum Nr. VII 7 – Haus 168 DG		52,12 m²
Baujahr ca.:	1952	
theoretisches Baujahr:	1975	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
Baualter:	50 Jahre	
Jahresrohertrag:	4.715,88 €	
Bodenwert anteilig:	8.240,00 €	
Ertragswert:	12.000,00 €	
Verkehrswert:	12.000,00 €	
Risiko für fehlende Innenbesichtigung		
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	2.000,00 €	
- für das Teileigentum unterstellter Ausbau des DG zur Wohnung inkl. Genehmigungs- / SV-Kosten	61.500,00 €	

Relative Werte		
relativer Bodenwert:		158,06 €/m² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-1.308,82 €/m² NF
relativer Verkehrswert:		230,24 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertrag:		2,54
Verkehrswert/Reinertrag:		3,45

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Enneper Straße 168 in 58135 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haspe, Blatt 7729, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstück 266 (7.418 m²); Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstück 315 (3.688 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42 58097 Hagen
	Auftrag vom 22.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	21.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	21.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).
Tag der Ortsbesichtigung:	21.10.2025 um 9.00 Uhr Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes sowie des Dachraums durchgeführt werden. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Mit Einladungsschreiben vom 30.09.2025 wurde die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund einer fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 30.09.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 14.10.2025
- Auskunft über Baulasten vom 07.10.2025
- Auskunft über Altlasten vom 01.10.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 21.10.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 27.10.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 01.10.2025
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Teileigentums:

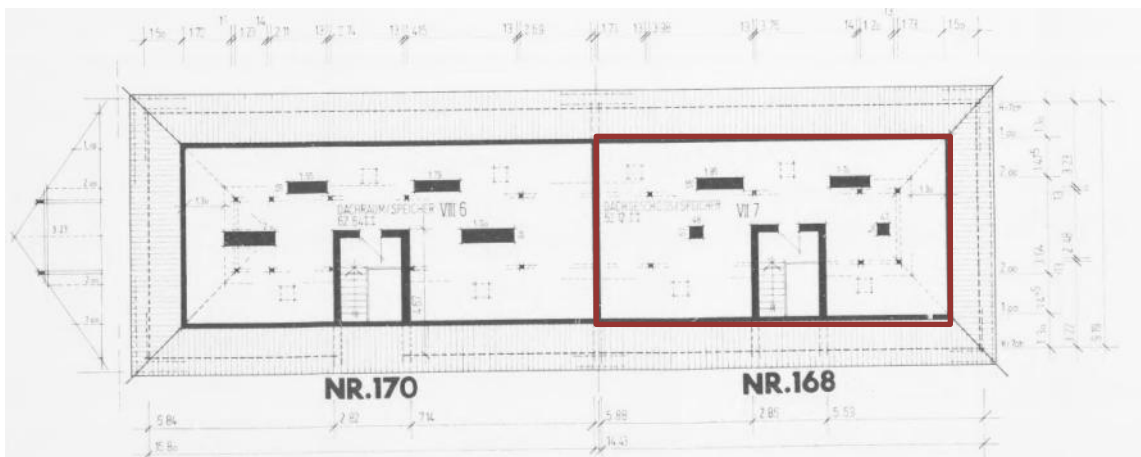
Auf dem Grundstück befinden sich ein 4-geschossiges und vierzehn 3-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit tlw. ausgebauten Dachgeschossen.

Gemäß Teilungserklärung befindet sich das zu bewertende Teileigentum (Dachboden) im Gebäude Enneper Straße 168 im Dachgeschoss. Dem Teileigentum ist ein Keller-raum zugeordnet.

Im Gebäude 168 befinden sich zum Bewertungszeitpunkt 4 Wohnungen – gemäß Unterlagen zur Archivakte -. Im Erdgeschoss und im 2.Obergeschoss wurden die beiden Wohnungen jeweils zu einer Wohnung zusammengelegt. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen.

Grundrissbeschreibung - nach Grundrisszeichnung -

Gemäß Grundrisszeichnung sowie nach dem äußeren Erscheinungsbild ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Die Nutzfläche des Dachbodens wird in der Teilungserklärung mit 52,12 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.



3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.400 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen¹

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen	2023 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.687	188.713	189.783	190.490
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,7	0,7	1,3	1,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	0,2	1,1	0,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,3	10,5	10,4	10,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,9	14,1	14,3	14,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-3,5	-3,8	-4,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,7	48,5	49,6	51,2
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,7	44,8	44,9	45,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	3,0	3,7	4,7	6,2
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	8,2	8,9	10,4	12,5
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	7,4	11,1	13,8	16,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,7	-1,5	-0,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,3	-4,8	-4,6	-4,4
Durchschnittsalter (Jahre)	44,3	44,2	44,0	43,8
Medianalter (Jahre)	45,7	45,3	44,8	44,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,4	34,9	35,5	36,0

Stand: 13.08.2025

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+hagen+2020-2023>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen	2023 Hagen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,2	38,2	38,1	38,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,7	73,1	73,6	74,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,8	18,0	18,4	18,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,8	16,9	17,1	17,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,7	14,5	14,5	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,5	7,6	7,5	7,4
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,9

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu
den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen ca. 197.449 Einwohner (Stand 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Bochum, Wuppertal <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Autobahnzufahrt:</u> ca. 3,8 km nördlich AS Volmarstein auf die A1 <u>Bahnhof:</u> Hbf. ca. 6,5 km nordöstlich entfernt S-Bahn Haltestelle Westerbauer ca. 650 m entfernt <u>Flughafen:</u> Dortmund-Wickede ca. 36 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 73 km südöstlich gelegen, Düsseldorf ca. 65 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle/ S-Bahnstation) fußläufig eingerichtet; Verwaltung (Stadtverwaltung) in 6,5 km Entfernung; einfache Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, drei- bis fünfgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Nordausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 157 m

mittlere Tiefe:
ca. 74 m

Grundstücksgröße:
Flurst. Nr.: Größe:
266 7.418 m²
315 3.688 m²
insgesamt 11.106 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-
verbundstein, Radweg vorhanden
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-
sorgung, Telefonanschluss
Kanalanschluss
(unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses 156;
Bauwichgaragen
eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen – Umweltamt – vom 01.10.2025 wird angegeben:

„Die Auswertung hat ergeben, dass die o.g. Grundstücke teilweise im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen unter der Nummer 9.61-1916 verzeichnet sind. Auf dem Flurstück 266 und dem angrenzenden Teil des Flurstücks 315 befindet sich eine Altablagerung (Basisauffüllung) aus dem Jahre 1952. Art und Zusammensetzung der Füllmaterialien sind nicht bekannt. Untersuchungen liegen nicht vor.

Das vom Umweltamt geführte Altlastenverdachtsflächenkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.“

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.10.2025 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen. (siehe Anlage)

Kampfmittel:

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

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haspe, **Blatt 7729** folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1) Recht, eine Ferngasleitung zu verlegen und zu unterhalten

lfd. Nr. 2) Recht zur bedingten Nutzung des Brückenbauwerks und Transportbandes

lfd. Nr. 3) Betretungsrecht

lfd. Nr. 6) Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 14.10.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 07.10.2025 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 14.10.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Erhaltungssatzung:

(Planungsrechtliche Auskunft vom 14.10.2025)
Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungssatzung.
(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 14.10.2025)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

“Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”

abgabenrechtlicher Zustand:

Das genannte Grundstück liegt an folgender öffentlicher Straße: **Enneper Straße**

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

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

(sh. Auskunft vom 21.10.2025)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 01.10.2025 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt Enneper Straße 168 mit **Bescheid Nr. 2020-5100/05** vom 13.12.2005 mit Landesmitteln gefördert wurde.

Die Fördermittel wurden am 13.05.2021 freiwillig, vorzeitig und vollständig zurückgezahlt. Da die entsprechenden Voraussetzungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum vorliegen, endet die Zweckbindung (Eigenschaft “öffentlich gefördert”) mit dem 31.12.2031 nämlich – mit dem Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Bei einer Zwangsversteigerung von Mietwohnungen gilt die Zweckbindung längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres fort in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.“

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Mehrfamilienhäusern (aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Kfz-Stellplätze (SNR) und Garagen.

Das zu bewertende Objekt (Dachboden) ist leerstehend.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhäusern

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;
dreigeschossig; unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut von Haus Nr. 170

Baujahr: 1952 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Von außen ist erkennbar, dass die Fenster nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Ebenfalls wurde die Fassade modernisiert. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind vermutlich nicht gedämmt.

Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Erweiterungsmöglichkeit:

Das Dachgeschoss ist theoretisch ausbaufähig.

Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt jedoch nicht vor. Ob eine Genehmigung des Dachgeschosses möglich ist, kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der Stadt (Bauplanungsamt) geklärt werden. Dies ist nicht Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung.

Barrierefreiheit:

Gemäß Bauzeichnungen: Treppenhaus – ohne Aufzug.

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4:

“Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.”

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Waschküche

Erdgeschoss:

eine Wohnung

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

2. Obergeschoss:

eine Wohnung

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut (derzeitige Nutzung Dachboden/Speicher)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Kelleraußentreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Kunststeinstufen

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt
Heizung:	Etagenheizungen mit Brennstoff (Gas) unterstellt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro) unterstellt

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Balkone, Dachaufbauten, Kamine über Dach, Kelleraußentreppen
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen an den Fassaden erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Gesamtanlage ist leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich Reihengaragen.

Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplatzflächen wurden verschiedenen Wohnungseigentümern zugeordnet.

5.2 Sondereigentum an dem Dachraum sowie allen Nebenräumen

Lage im Gebäude, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an dem Dachraum sowie allen Nebenräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. VII 7 bezeichnet.

Dem Teileigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 52,12 m².

Raumaufteilung:

keine

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Teileigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

In der Bewertung wird von einem nicht ausgebautem Dachraum ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des

Sondereigentums:

keine Angaben – aufgrund fehlender Innenbesichtigung -

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem
Eigentum:

nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage:

nicht bekannt

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 731,510/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58135 Hagen, Enneper Straße 156-170, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachraum sowie allen Nebenräumen im DG , im Aufteilungsplan mit Nr. VII 7** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haspe	7729	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Westerbauer	4	266	7.418 m ²
Westerbauer	4	315	3.688 m ²
Fläche insgesamt:			11.106 m²

anteilige Grundstücksfläche für das zu bewertende Teileigentum:

$$11.106 \text{ m}^2 \times 731,51 / 100.000 = \quad \quad \quad \mathbf{81,24 \text{ m}^2}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung „Dachraum“ in Zukunft in Wohnungseigentum umgewandelt wird.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,85
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	11.106,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.10.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E2
GFZ	1,5	0,85	× 0,78	E3
Fläche (m ²)		11.106,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	3	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 101,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 101,40 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	101,40 €/m ²	
Fläche	×	11.106,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.126.148,40 € <u>rd. 1.126.148,00 €</u>	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 insgesamt

1.126.148,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

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

Punktrahmen der Wohnlage:

- einfache Wohnlage **0-15**
- mittlere Wohnlage 16-22
- gute Wohnlage 23-25
- sehr gute Wohnlage 26-30

E3 Die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 1,5 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse (DG) ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses (KG) ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen."

Ermittlung der Brutto-Grundflächen – Grundlage wGFZ

Grundfläche Haus Enneper Str. 168a u. 170a	380,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 164a u. 166a	380,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 158a, 160a u. 162a	429,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 156	97,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 158	215,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 160 u. 162	325,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 164 u. 166	325,00 m ²
Grundfläche Haus Enneper Str. 168 u. 170	325,00 m ²
gesamt:	2.476,00 m²

Berechnung der BGF:

		Ergebnis	
EG	2476,00 m ²	EG	2476,00m ²
1.OG	2476,00 m ²	1.OG	2476,00m ²
2.OG	2476,00 m ²	2.OG	2476,00m ²
3.OG	97,00 m ²	3.OG	97,00m ²
4.OG	97,00 m ²	4.OG	97,00m ²
DG	2379,00 m ²	DG	2379,00m ²
		BGF ges.	= 10.001,00 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße:

11.106,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem Modell des Gutachterausschusses

KG	0,00 m ² *	30%	=	0,00 m ²
DG	2.379,00 m ² *	75%	=	1.784,25 m ²
Anteil KG + DG				1.784,25 m ²
übrige Geschosse				7.622,00 m ²
				9.406,25 m ²

$$\text{GFZ} = \frac{9.406,25 \text{ m}^2 / 11106,00 \text{ m}^2}{1} = 0,847$$

GFZ = **rd. 0,85**

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte (gilt nur im angegebenen wGFZ-Wertebereich bis wGFZ 2,5)

wGFZ	Koeffizient	wGFZ	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,16
0,3	0,76	1,5	1,20
0,4	0,79	1,6	1,25
0,5	0,82	1,7	1,29
0,6	0,85	1,8	1,33
0,7	0,89	1,9	1,38
0,8	0,92	2,0	1,42
0,9	0,96	2,1	1,46
1,0	1,00	2,2	1,51
1,1	1,04	2,3	1,55
1,2	1,08	2,4	1,59
1,3	1,12	2,5	1,63

GFZ-Umrechnung

☐ Sprengnetter
 ☐ WertR
 ☐ VW-RL
 ☐ linear
 ☒ individuell

Wertbeeinflussung (relativ)

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,8500	0,94
Vergleichsobjekt	1,5000	1,20

Anpassungsfaktor = 0,78

Zu-/Abschlag: -22 %

☒ Ausgabe im Gutachtentext

Anpassungsfaktor 0,78

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 731,510/100.000)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.126.148,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 731,510/100.000
anteiliger Bodenwert	= 8.237,88 € rd. 8.240,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 **8.240,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen Stand 01.01.2023

Aufgrund des unterstellten erstmaligen Ausbaus des Teileigentums (Dachboden) zur Wohnung ist der Mietansatz – unter Berücksichtigung von verbleibenden Altbauteilen - in eine verjüngte Baualtersklasse einzustufen.

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse 2002 bis 2010, baujahrtypische Ausstattung

angegebener Mietspanne: 7,30 €/m² bis 8,60 €/m² i.M 7,85 €/m²

Ausgangswert (Mittelwert):

7,85 €/m²

Zu- und Abschläge

einfache Wohnlage	-2 %
Wohnfläche	0 %
kein Balkon	<u>-2 %</u>
	- 4 %

Anpassungsfaktor

0,96

angemessene Miete

7,54 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhäuser)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	VII 7	Wohnung DG	52,12		-	0,00	0,00
Summe			52,12	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhäuser)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	VII 7	Wohnung DG	52,12		7,54	392,99	4.715,88
Summe			52,12	-		392,99	4.715,88

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -4.715,88 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.715,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.233,58 €
jährlicher Reinertrag	= 3.482,30 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,20 % von 8.240,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 181,28 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.301,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,20 % Liegenschaftszinssatz ⁴ und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,793
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 71.939,13 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.240,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 80.179,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 68.215,88 €
Ertragswert des Teileigentums	= 11.963,25 €
	rd. 12.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Aufgrund der Lage des Objektes, der unterstellten Größe der Wohnung und des erhöhten Mietpreisniveaus angesetzt mit **2,2 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 S. 86

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum **420,00 €/Jahr**

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche **13,80 €/m²**

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	719,26
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	94,32
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.233,58

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.000,00 €
• Überarbeitung Rissbildungen an den Fassaden, anteilig für die Wohnung	-1.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Keller, Treppenhaus, Kleinstreparaturen und Renovierungen), anteilig für die Wohnung	-1.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für 1 Jahr	-4.715,88 €
• Wohnung DG	-4.715,88 €
Modernisierungsbesonderheiten⁵	-54.000,00 €
• Ausbau des DG zur Wohnung, geschätzt	-54.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-7.500,00 €
• Genehmigungskosten Dachgeschossausbau inkl. Architekt u. Sachverständigen, geschätzt	-7.500,00 €
Summe	-66.215,88 €

⁵ Risikobeurteilung: Durch den unterstellten Dachgeschossausbau zu einer Wohnung ist – nach sachverständiger Auffassung – das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung ausreichend berücksichtigt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzfläche

Die Berechnungen der Nutzflächen wurde der Teilungserklärung entnommen und durch den Unterzeichner stichprobenartige anhand der Bauzeichnungen überprüft.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Aufgrund der Lage des Objektes, der unterstellten Größe der Wohnung und des erhöhten Mietpreisniveau angesetzt mit 2,2 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1952 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		6,0	1,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1952 = 73 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 73 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahren =) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1975
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 731,510/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58135 Hagen, Enneper Straße 156-170a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachraum sowie allen Nebenräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. VII 7 bezeichnet**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haspe	7729	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Westerbauer	4	266, 315

wird zum Wertermittlungstichtag **21.10.2025** mit rd.

12.000,00 €

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 10. Dezember 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bucker

6.6 Sonderbewertung Eintragungen in Abt. II

Im Grundbuch von Haspe, Blatt 7729 sind folgende Lasten und Beschränkungen in Abt. II eingetragen:

Ifd. Nr. 1) **Folgende Lasten:**
Recht für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund, eine Ferngasleitung zu verlegen und zu unterhalten. Nach Maßgabe der Bewilligung vom 10. Oktober 1953 eingetragen am 15. Oktober 1953 in Haspe 65-847.

Folgende Veränderungen:

Berechtigte ist jetzt die Westfälische Ferngas – AG mit dem Sitz in Dortmund. Eingetragen aufgrund des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 24.06.1998 (UR-Nr. 1216/98 Notar Duvernell in Dortmund) und des Verschmelzungsvertrages vom am 24.06.1998 (UR-Nr. 1218/98 Notar Duvernell in Dortmund) am 17.08.2000. ist mit dem Posten Nr. 1 von Blatt 6887 übertragen am 26.08.2002

Das Recht ist übertragen auf die „Stadtwerke Hagen GmbH in Hagen“.
Eingetragen am 06.08.2012

Ifd. Nr. 2) **Folgende Grunddienstbarkeiten:**
Recht zur bedingten Nutzung des Brückenbauwerkes und des Transportbandes für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Westerbauer Flur 4 Flurstück 280, 281 und 288 (Haspe Blatt 847) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Die Ausübung ist beschränkt auf das frühere Grundstück Gemarkung Westerbauer Flur 4 Flurstück 266.

Ifd. Nr. 3) Bedingtes Betretungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Westerbauer Flur 4 Flurstück 280, 281 und 288 (Haspe Blatt 847) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Wurde mit Bezug auf die Bewilligung vom 18.05.2001 – UR-Nr. 457/2001 Notar Dr. Herz, Remscheid – untereinander im gleichen Rang – eingetragen am 12.07.2001. sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 6887 als einheitliche Belastung nach Blatt 7680 bis Blatt 7803 übertragen am 26.08.2002.

Folgende Veränderungen zu Ifd. Nr. 2 u. 3:

Die herrschenden Grundstücke sind nunmehr:

- Westerbauer Flur 4 Flurstück 899 (Haspe Blatt 8004 BV-Nr. 56)
 - Westerbauer Flur 4 Flurstück 900 (Haspe Blatt 8004 BV-Nr. 57)
 - Westerbauer Flur 4 Flurstück 901 (Haspe Blatt 9480 BV-Nr. 1)
 - Westerbauer Flur 4 Flurstück 902 (Haspe Blatt 9476 BV-Nr. 1)
 - Westerbauer Flur 4 Flurstück 908 (Haspe Blatt 9334 BV-Nr. 24)
- vermerkt am 23.03.2021

Auftragsgemäß werden die in Abt. II eingetragenen Rechte und Lasten in der Bewertung nicht mit berücksichtigt.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2025
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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