

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-) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

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

für das Objekt:

Gemarkung Halden, Flur 8, Flurstück 101,
Hof-u. Gebäudefläche, Im Alten Holz 91, 978 m²

das Grundstück ist:

bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Fertigdoppelgarage und einer Garage in örtlicher Bauweise
Urbaujahr des Hauses mit 1. Garage ca. 1967 (Gebrauchsabnahme 12.05.1967) und Dachgeschossausbau ca. 1981 (Gebrauchsabnahme 24.06.1981). Die Doppelfertiggarage stammt aus dem Jahre 2012 (24.06.2012 im vereinfachten Genehmigungsverfahren)

Gutachtennummer:

024-10-01

Geschäftsnummer (Gericht):

031 K 82/23

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



Verkehrswert:
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

rd. 500.000,00 €

Grundbuch von:	Hagen
Blatt:	193
Gemarkung:	Halden
Flur:	8
Flurstück(e):	101
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	01.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	18.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine hälftige Eigentümerin, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	18. November 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer Doppelgarage und einer Einzelgarage bebaute Grundstück, Gemarkung Halden, Flur 8, Flurstück 101, Hof-u. Gebäudefläche, Im Alten Holz 91, Grundstücksfläche ca. 978 m². Im Objekt befinden sich 3 Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 96 m² Wohnfläche und besteht aus Küche, Flur, Bad, kombiniertem Wohn-/Essraum mit vorgelagerte Terrasse, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, die Wohnung im Obergeschoss hat ca. 92 m² Wohnfläche und besteht aus Küche, Flur, Bad, kombiniertem Wohn-/Essraum mit vorgelagertem Balkon, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer und die Wohnung im Dachgeschoss hat ca. 86 m² Wohnfläche und besteht aus Küche, Flur, Bad, Gäste WC und 4 zusätzlichen Zimmern. Für die Wohnung im Erdgeschoss besteht aktuell noch ein Mietvertrag für eine der beiden hälftigen Eigentümerinnen. Anzumerken ist zudem, dass aus den Bauakten nur die Genehmigung zum Ausbau eines Teiles des Daches hervorgeht und nicht sicher gesagt werden kann, ob zu dem entstandenen vollständigen Ausbau eine Baugenehmigung erteilt wird. Es wird für das Gutachten allerdings unterstellt, dass der Ausbau genehmigungsfähig ist.

Dieses Gutachten enthält 58 Seiten und 19 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	6
3 Ortsbeschreibung	7
4 Grundstücksbeschreibung	8
5 Rechtliche Gegebenheiten	10
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	12
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	13
6.2 Beschreibung der linken Garage	15
6.3 Beschreibung der rechten Garage	16
6.4 Beschreibung des Treppenhauses	17
6.5 Beschreibung des Kellergeschosses	18
6.6 Beschreibung der Wohnung im EG	19
6.7 Beschreibung der Wohnung im 1.OG	20
6.8 Beschreibung der Wohnung im DG	21
6.9 Beschreibung des Spitzbodens	23
6.10 Beschreibung der Außenanlagen	24
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	25
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	26
7.1 Bodenwertermittlung	27
7.2 Sachwertermittlung	33
7.3 Ertragswertermittlung	40
8 Verkehrswert (Marktwert)	50
9 Literaturverzeichnis	51
10 Bilder	53

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

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]

Auskunft über Erschließungskosten aus dem Gutachten des Gutachterausschusses Hagen [1 Seite(n)]

Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]

Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]

Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]

Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]

Architektenpläne [9 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV, ImmoWertA
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin
- ☒ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- ☒ Grundbuchauszug vom 01.10.2024
- ☐ Teilungserklärung
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- ☐ Dichtigkeitsprüfung der Kanalleitung (wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- ☒ Mietvertrag (siehe übergebene Unterlagen)
- ☐ zur Verfügung gestellte Unterlagen
- ☒ Auskunft über Erschließungskosten aus dem Gutachten des Gutachterausschusses Hagen (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- ☒ planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)
- ☒ übergebene Unterlagen:
 - durch die Anwälte der beim Ortstermin anwesenden hälftigen Eigentümerin:
 - Wertgutachten vom 21.06.2023 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
 - durch die beim Ortstermin anwesende hälftige Eigentümerin beim Ortstermin:
 - Mietvertrag EG (ab 01.06.2001) vom 28.06.2001
 - Betriebs- u. Heizkostenabrechnung EG 2022 und 2023
 - Marktpreiseinschätzung der Postbank Immobilien GmbH vom 07.02.2024
 - Zeichnungen: - Garage Schnitt
 - Kellergeschoss
 - Obergeschoss
 - durch die beim Ortstermin nicht anwesende hälftige Eigentümerin:
 - Mietvertrag EG (ab 01.06.2001) vom 28.06.2001
 - schriftliche Bestätigung der Mutter der Eigentümerinnen bezüglich des Eigentums von Einbauten und Bauteilen der nicht beim Ortstermin anwesenden Eigentümerin

Siehe auch nächste Seite!

Entfernung von Einbauten und Bauteilen:

Die hälftige Eigentümerin, die die Wohnung im Erdgeschoss bewohnt, übersandte dem Unterzeichner eine Liste von Dingen und Materialien, die von ihr eingebaut wurden und die sie vom Objekt noch entfernen will, wie zum Beispiel das Gartenhäuschen. Der Unterzeichner kann die Rechtsfrage nicht klären, ob dieses Entfernen von Einbauten und Bauteilen durch eine der hälftigen Eigentümerinnen zulässig ist und bewertet das Objekt wie üblich, wie es steht und liegt ohne Herausrechnung von Einbauten einzelner Personen.

Mietvertrag Erdgeschoss:

Die hälftige Eigentümerin die im Erdgeschoss wohnt hat noch einen Mietvertrag. Die Miete ist als Miete inklusive Mietnebenkosten vereinbart. Aus diesem Grunde ist es nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich, herauszufinden, in welcher Größenordnung tatsächlich die Nettokaltmiete ist, sodass hier die wahrscheinlich Mindermiete durch die Nettokaltmiete im Gutachten nicht berücksichtigt werden kann. Insbesondere kann auch nicht sicher gesagt werden, ob nicht, wie es bei solchen Objekten häufig geschieht, gegebenenfalls eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen wird, da derartige Objekte sehr häufig von den Eigentümern im Erdgeschoss bewohnt werden. Die möglicherweise aus dem Mietvertrag mit einer entsprechend familieninternen geringeren Miete resultierende Mindermiete kann also im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Fotos:

Die beim Ortstermin anwesende hälftige Eigentümerin gestattet dem Unterzeichner das Erstellen von Fotos und auch das Einbinden von Fotos in das Gutachten, wohingegen die nicht anwesende hälftige Eigentümerin dieses nicht gestattete, sondern nur Fotos von Räumen in denen sich keinerlei Gegenstände der hälftigen Eigentümerinnen befinden. Dies sollte auch unterlassen werden, wenn alle persönlichen Gegenstände durch graue Felder unkenntlich gemacht würden.

Es durften allerdings Außenfotos des Objektes in das Gutachten eingebunden werden.

Es befinden sich daher im Gutachten nur sehr wenige Innenfotos, da einige der Räume noch Gegenstände oder Möbel von den hälftigen Eigentümerinnen enthielten und das Haus beiden Eigentümerinnen hälftig gehört. Aus den etwas besser ausgestatteten Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss konnten daher keine Fotos eingebunden werden.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

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

3 Ortsbeschreibung:

Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist mit ca. 190.000 Einwohnern (Stand Dezember 2022) und einer Fläche von ca. 160,40 km² die größte Stadt in Südwestfalen.

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

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

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

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

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

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

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

Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr.

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

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

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

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

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten:

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

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

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

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

Hagen bietet eine Palette von mäßigen bis sehr guten Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	ca. 24 m
Mittlere Tiefe in Metern:	ca. 39 m bis ca. 43 m, i. M. ca. 41 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist nahezu eben und in Teilbereichen leicht hängig.
Grundstücksform:	Eckgrundstück, nahezu regelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	Die Straße „Im Alten Holz“ ist eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Verkehrslage:	Das Objekt liegt im Hagener Vorort Halden.
Straßenausbau:	Die Straße scheint vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	ist in diesem Bereich in Betonsteinpflaster beidseitig vorhanden
Parken:	ist in einigen Bereichen der Straße möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt ca. 1,5 m oberhalb des Straßenniveaus.
Anschlüsse an Versorgung:	Gas, Strom, Wasser, Telefon, Kabelfernsehen (momentan nicht aktiv) Satellitenschüssel
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	(soweit auf der Flurkarte ersichtlich) jeweils einseitige Grenzbebauung der rechten und linken Garage
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude (insbesondere mit Satteldächern) und gegenüber eine ca. dreigeschossige Verwaltungsschule und ein weiteres Wohngebäude jeweils mit Flachdach
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine Immissionen wahrzunehmen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Baugrund unterstellt

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

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 4.000 m
	zum Bus:	ca. 600 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 4.500 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 1.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 4.000 m
nächste Autobahnauffahrt:	Auffahrt Hagen Fernuni auf A46 ca. 1.500 m bis 2.500 m	
Geschäftslage:	./.	
Wohnlage:	gut	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca. 500 m	
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca. 500 m	
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m	
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m	
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 3.500 m bis 4.500 m	
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca. 3.500 m bis 4.500 m	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	von: Hagen, Blatt: 193
Herschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) gelöscht 2) gelöscht 3) gelöscht am 10.08.1964 4) gelöscht am 03.03.2005 5) gelöscht am 12.12.2018 6) gelöscht am 07.08.2024 7) gelöscht am 07.08.2024 8) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 031 K 082/2023). Eingetragen am 16.11.2023 9) gelöscht am 18.09.2024 (eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließungskosten:	frei, fallen nicht mehr an gem. Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen vom 21.06.2023/27.07.2023 nicht an. Die Straße ist demnach nach BauGB endgültig hergestellt und abgerechnet. Diese Angabe <u>wird als richtig unterstellt</u> , da von der Leiterin der entsprechenden Abteilung des Bauamtes der Stadt Hagen angewiesen wurde, Anliegerbescheinigungen wegen hoher Arbeitsauslastung zurückzustellen und nicht in einem für die Gutachtenerstellung angemessenen Zeitraum mit einer Auskunft gerechnet werden konnte.
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 22.10.2024
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 25.10.2024
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 22.10.2024
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 23.10.2024
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.11.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 4/62 Halden Teil I.

Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II

Bauweise: offen

Dachform: Satteldach, 18-30 Grad

Firstrichtung: siehe Planausschnitt

textliche Festsetzungen sind nicht zu beachten

Für das Grundstück liegen zurzeit keine neuen Planungskonzepte /
Planungen vor.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

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

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	Ein zweigeschossiges, vollunterkellertes, Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, über dem Dachgeschoss Holzbalkendecke
Umfassungswände:	Mauerwerk (ca. 30 cm Bimsstein)
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk (Hüttensteine) und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	Dachgeschoss ausgebaut (für einige Ausbauanteile liegt keine Genehmigungszeichnung vor)
Heizungsanlage:	Gasbrennwerttherme (aus dem Jahre 2017) ohne Warmwasseraufbereitung und ohne Verbrauchserfassung für die einzelnen Wohnungen
Anbau:	kein direkter Anbau an die Garagen. Die rechte Garage ist durch eine Mauer mit schmiedeeisernem Tor mit dem Haus verbunden. Zwischen der linken Garage und dem Haus befindet sich ein feuerverzinktes Gartentor.
Garagen:	links vom Gebäude eine Fertigdoppelgarage rechts vom Gebäude eine Einzelgarage in örtlicher Massivbauweise
Fassade:	mit Wärmedämmung (ca. aus dem Jahr 1990) verkleidet ab EG (darunter nicht) mit strukturiertem Spritzaußenputz versehen und im Sockelbereich glatt verputzt
Fenster:	in EG und OG Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollläden, im DG Kunststofffenster mit Rollläden in Holzoptik
Dacheindeckung:	Betondachpfannen die Dachhäuschen mit Schiefer oder Kunstschiefer versehen
Dachrinnen u. Fallrohre:	wahrscheinlich Zinkblech gestrichen
Besondere Bauteile:	Eine größere 14-stufige ¼ gewendelte Zugangstreppe an der linken Hausseite (von der Straße aus gesehen), die ins 1.OG zu einem Balkon führt und somit den direkten Zugang von der linken Doppelgarage zum 1.OG ermöglicht. Die Außentreppe wurde ca. im Jahre 2000 erstellt. Ein Balkon an der Rückseite des Gebäudes. Ein Treppenaußenpodest mit Überdachung. Zwei mittelgroße Dachhäuschen zur Straße hin und ein großes Dachhäuschen nach hinten zum Garten hin. Zweiläufige Kelleraußentreppe (4 Stufen und 5 Stufen) mit Schmiedeeisernem Geländer
Zugang ins Gebäude:	Über einen Natursteinweg von der Zufahrt der linken Garage zur Zuwegung der Haustür und über einen Betonsteinweg von der Zufahrt der rechten Garage zur Haustür. Der Betonsteinweg zur Haustür hat zwei Stufen und weitere 3 Stufen zum Treppenpodest mit Edelstahlgeländer.
Haustür:	Kunststofftür mit Handgriff
Klingelanlage:	mit drei Klingeln außen am Objekt angebracht

Briefkasten:	ein Briefkasten ist am Treppenpodest rechts von der Haustür befestigt, zwei Briefschlitze sind zudem in die aus Glasbausteinen bestehende Seitenabwand der Haustür ganz unten direkt über dem Treppenpodest integriert
Bemerkungen:	Die Eingangsüberdachung weist kleinere Schäden auf. Der Balkon weist größere Feuchtigkeitsschäden auf, insbesondere auch Abplatzungen des Putzes unter der Balkonplatte wodurch die Bewehrung freiliegt. Hier ist eine schnellstmögliche Überarbeitung notwendig, da sonst die Statik gefährdet ist. Weiterhin sind im Erdgeschoss die älteren Holzfenster überarbeitungsbedürftig. Dachrinnen und Fallrohre weisen leichte Beschädigungen auf. Ansonsten macht das Gebäude von außen einen relativ guten und gepflegten Eindruck. Die Außentreppe wurde ca. im Jahre 2000 erstellt. Die Heizung stammt ca. aus dem Jahre 2017.

6.2 Beschreibung der linken Garage:

Gebäudeart:	Doppelfertiggarage mit Flachdach
Konstruktionsart:	Fertiggarage
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecke:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Anbau:	kein direkter Anbau an das Wohngebäude
Fassade:	am oberen Rand mit Kunstschiefer verkleidet
Dacheindeckung:	wahrscheinlich Flachdachabklebung mit gesandeter Teerpappe
Entwässerung:	Kunststoffrohr zur linken Grundstücksseite hin
Tor:	von der Straße aus ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb vom Garten aus zusätzlich noch ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Bemerkungen:	Die Doppelgarage macht einen guten und sehr gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen.

6.3 Beschreibung der rechten Garage:

Gebäudeart:	Einzelgarage mit Flachdach
Konstruktionsart:	wahrscheinlich örtliche Bauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecke:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Anbau:	kein direkter Anbau an das Wohngebäude, lediglich eine Mauer mit Tor verbindet die beiden Gebäude
Fassade:	mit Rauputz versehen
Tor:	von der Straße aus ein Eisendeckenschwingtor
Bemerkungen:	Beim Ortstermin war kein Zutritt zu dieser Garage möglich, da kein Schlüssel vorhanden war. Es wird ein normaler Unterhaltungszustand unterstellt.

6.4 Beschreibung des Treppenhauses:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine die Nutzung des Treppenhauses ist in der Regel in der Wohnungsmiete enthalten, falls eine Wohnung vermietet ist
Grundriss:	Das Treppenhaus liegt an der im Grundrissplan verzeichneten Stelle.
Bodenbelag:	auf Treppen u. Podesten Terrazzobelag
Wandoberflächen:	geputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Fenster:	Holzfenster mit Bleieinfachverglasung, im 1.OG mit vorgesetztem schmiedeeisernem Gitter
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	normale furnierte Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidungsleiste und teilweise mit Bleiverglasung
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster und Zugangstür
Treppe:	das Harfengeländer ist teilweise schmiedeeisern im Innenbereich der Wangen und ein schmiedeeiserner Handlauf an der Wandseite
Bemerkungen:	Das Treppenhaus macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen. Der Keller weist in einigen Bereichen Feuchtigkeitsschäden auf. Insbesondere waren diese an der linken Wand im vorderen linken Keller wahrzunehmen und im Treppenhausabgang an der Wand zur Straße hin.

6.5 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine die Nutzung des Kellergeschosses ist in der Regel in der Wohnungsmiete enthalten, falls eine Wohnung vermietet ist
Grundriss:	Der Grundriss stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon wurde in der Verlängerung des Kellerflures vom (von der Straße aus gesehen) vorderen rechten Raum ein kleines WC abgeteilt, in dem sich eine Toilette mit Druckspülung befindet. Ansonsten ist in die Waschküche (hinterer rechter Raum) eine Dusche eingebaut mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschtasse
Bodenbelag:	in allen Räumen Fliesenbelag
Wandoberflächen:	größtenteils grob geputzt u. gestrichen, in der Waschküche ist ein Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	größtenteils Betondecken gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt, teilweise wahrscheinlich auch unter Putz verlegt
Heizkörper:	in WC u. Waschküche Rippenheizkörper, ansonsten keine
Fenster:	größtenteils Kellergitterfenster mit Einfachverglasung, in der Waschküche (mit Kelleraufgang) ein Eisenfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	größtenteils Brettverschläge mit Vorhängeschloss, teilweise gestrichene Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalem Beschlag (z.B. zum WC), teilweise Feuer- oder Rauchschutztüren (z.B. zum Heizungsraum u. zum „Ölraum“, der aber jetzt als normaler Kellerraum genutzt wird)
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im WC eine Toilette mit Druckspülung, in der Waschküche eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschabtrennung
Warmwasseraufbereitung:	über elektrischen Durchlauferhitzer in der Waschküche
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Keller-(gitter-)Fenster
Treppe:	Massivtreppe mit Terrazzobelag
Bemerkungen:	Der Keller weist in einigen Bereichen Feuchtigkeitsschäden auf. Insbesondere waren diese an der linken Wand im vorderen linken Keller wahrzunehmen und im Treppenhausabgang an der Wand zur Straße hin. In anderen Bereichen, die nicht zugänglich waren, könnten auch Feuchtigkeitsprobleme vorliegen.

6.6 Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss:

Mieter:	eine der hälftigen Eigentümerinnen
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	360,00 € monatlich zzgl. 200,00 € Mietnebenkosten (gezahlt werden monatlich 180,00 € an die andere hälftige Eigentümerin) Es handelt sich hier um einen „innerfamiliären“ Mietvertrag
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon befindet sich im Bereich neben dem Bad keine Abstellkammer. Hier ist jetzt eine zum Bad gehörige Dusche vorhanden.
Bodenbelag:	in Wohn-/Essbereich u. Flur u. beiden rechten Räumen Riemchenparkett, in Küche u. Bad großformatige Fliesen,
Wandoberflächen:	größtenteils geputzt u. gestrichen (teilweise mit ital. Putz), teilweise tapeziert u. gestrichen, im Bad an einer Wand ca. 1,20 m hoch u. im Duschbereich ca. 2 m hoch gefliest u. ansonsten geputzt u. gestrichen
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	größtenteils geputzt u. gestrichen und teilweise mit Stuckelementen (wahrscheinlich aus Styropor oder Gips) versehen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	größtenteils Flachheizkörper, im Bad als moderner Handtuchhalter in Wohn- u. Esszimmer Rippenheizkörper
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	im Wohn-/Essbereich ein Kachelofen
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem eingebautem Spülkasten und ein Waschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie u. Duschkopf u. bodentiefe Duscheinlauf
Warmwasseraufbereitung:	im Bad über elektrischen Durchlauferhitzer, in der Küche über Untertischgerät
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Stärkere Abnutzungserscheinungen an den Parkettböden waren erkennbar. Die Holzfenster insbesondere zum Garten hin sind überarbeitungsbedürftig. Das neue Bad wurde ca. 2016 erstellt.

6.7 Beschreibung der Wohnung im 1. Obergeschoss:

Mieter:	kein Mieter, die Wohnung steht derzeit leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
Bodenbelag:	Wohnraum u. Essplatz Riemchenparkett in den Räumen „Eltern“ u. „Kind“ großformatigeres Riemchenparkett im Bad großformatige Fliesen Flur u. Küche Fliesen im Format ca. 30x30 cm
Wandoberflächen:	im Bad verschieden hoch gefliest (ca. 2 m und ca. 1,20 m) und darüber geputzt u. gestrichen, die restlichen Wände sind größtenteils tapeziert u. gestrichen, in der Küche z.T. nur tapeziert
Installationswand der Küche:	großer Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	teilweise geputzt u. gestrichen, teilweise mit Raufaser versehen u. gestrichen, im vorderen rechten Raum ist ein kleines Stuckelement angebracht
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	in Küche u. Wohn-/Esszimmer u. Flur Rippenheizkörper, ansonsten Flachheizkörper
Fenster:	ältere Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen und teilweise mit Glasausschnitt
Besondere Einbauten:	ein kleiner Einbauschränk im Flur, ansonsten keine Die Kücheneinrichtung ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens.
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem eingebautem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. gläserner Duschabtrennung u. bodentiefe Duschlauf und ein Bidet mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser, im vorderen rechten (von der Straße aus gesehen) Raum ein Handwaschbecken mit Zweihandbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	im Bad über elektrischen Durchlauferhitzer, in der Küche über Untertischgerät
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Die Wohnung macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen, außer beim Balkon. Dort müssen Abdichtung und Belag erneuert werden. Das neue Bad wurde ca. 2016 erstellt.

6.8 Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch eine hälftige Eigentümerin selbst
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend hiervon sind die im Genehmigungsplan als „Bodenraum“ und „Boden“ bezeichneten Räume wahrscheinlich ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Zudem wurden kleinere Änderungen vorgenommen, wie der Einbau eines Gäste-WCs dort, wo im Genehmigungsplan von Hand eine Abstellkammer skizziert ist.
Dachkonstruktion:	wahrscheinlich Fettendach aus Nadelholz (hier verkleidet, da ausgebaut)
Bodenbelag:	in WC u. Bad Fliesen im mittleren Raum (von der Straße aus gesehen) PVC-Belag ansonsten Laminat-Fußboden
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend raumhoch gefliest, im WC umlaufend ca. 1,80 m hoch gefliest und darüber geputzt oder tapeziert u. gestrichen, ansonsten mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Rigips abgehängt u. gestrichen, im vorderen linken Raum (von der Straße aus gesehen) Holzpaneele weiß gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt, Heizungsleitungen z.T. auf Putz verlegt
Heizkörper:	im Flur Rippenheizkörper, ansonsten Flachheizkörper
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (Baujahr ca. 1980)
Fensterbänke:	heller Marmor
Tür(en):	holzfurnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine Die Kücheneinrichtung ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens.
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschtrennung u. Duschtasse und ein Bidet mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser, im WC eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	in WC u. Bad über elektrischen Durchlauferhitzer, in der Küche über 5-L-Übertischgerät
Belichtung und Belüftung:	im WC über einen aktiven Lüfter, im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster

Bemerkungen:

Die Dachgeschosswohnung macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Anzumerken ist, dass in der Bauakte nur eine Genehmigung zu einem Teilausbau des Dachgeschosses zu finden war, das Dachgeschoss jedoch komplett zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Im vorliegenden Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit des über die Genehmigung hinausgehenden Ausbaus unterstellt. Sicherheit besteht über eine Genehmigungsfähigkeit jedoch nicht. Insbesondere könnten hier ggf. Probleme bei einer Aufteilung in Wohnungseigentum auftreten.

Die Fenster stammen ca. aus dem Jahr 2000 und das Bad ca. aus dem Jahr 1980. Dachfenster DG-Treppenhaus ca. aus dem Jahr 2000.

6.9 Beschreibung des Spitzbodens:

Mieter:	kein Mieter, der Spitzboden ist ungenutzt
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Spitzbodenbereich besteht aus einem Raum.
Dachkonstruktion:	Holzlattung, Sparren und Fetten ohne Wärmedämmung im Spitzbodendachbereich
Bodenbelag:	nicht festverlegte Holzdielen, die Wärmedämmung zum/über Dachgeschoss ist sichtbar
Wandoberflächen:	an den Giebeln geputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	Balken sind sichtbar und teilweise mit gesandeter Teerpappe und Holzbrettern versehen (wahrscheinlich zur Verschalung unterhalb der Dachpfannen)
Elektro- und Sanitärinstallation:	lediglich zwei Stromleitungen und ein kleiner Verteilerkasten sind sichtbar
Heizkörper:	keine
Fenster:	eine feuerverzinkte Dachluke mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	eine Bodenklappe mit Ausklapptreppe aus Holz
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Dachluke und nicht vollständig gedämmtes Dach
Bemerkungen:	Der Spitzboden macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Besondere Mängel oder Schäden waren nicht sichtbar.

6.10 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Grundstück ist vorne (von der Straße aus gesehen) an der rechten Seite im Einfahrtsbereich eingefriedet durch eine kleine Mauer mit einem Holzeisenzaun, dann durch die Garage des rechten Nachbarn und kleinere Sträucher (Rosen u.Ä.) und bis zur Garage hin durch einen Holzspriegelzaun.

An der linken Seite (von der Straße aus gesehen) ist das Grundstück durch einen Zaun mit Stahlpfosten und Holzeinlage eingefriedet.

Der vordere mittlere Grundstücksbereich besteht größtenteils aus Rasenfläche mit einem Natursteinweg von der linken Garage hin zum Betonsteinweg, der zur Haustür und der rechten Garage führt.

Größere Beete befinden sich rechts neben der linken Garage und links u. rechts neben dem Eingang des Hauses.

Links neben der rechten Garagenzufahrt steht ein sehr großer Thuja-Baum.

Neben der Garagenzufahrt aus Betonsteinen befindet sich ein zweistufiger Zuweg in Betonsteinen zur Treppe des Haupteingangs hin. Hier sind drei Stufen und ein Treppenpodest in Terrazzobelag mit Geländer und mit Eingangsüberdachung vorhanden.

Die linken zwei Drittel des vorderen Grundstücks sind zum rechten Drittel hin von der Höhe her durch eine Natursteinbruchmauer abgefangen.

Die Zufahrt zur linken Garage (von der Straße aus gesehen) besteht aus Betonsteinen in kleinerem Format als die Steine der Zufahrt zur rechten Garage.

Der hintere Grundstücksbereich besteht größtenteils aus Rasenfläche.

An der von der Straße aus gesehen linken Seite (südwestlicher Teil) ist das Grundstück größtenteils eingefriedet durch Büsche und Hecken.

An der von der Straße aus gesehen rechten Seite (nordöstlicher Teil) ist das Grundstück größtenteils eingefriedet mit einem Maschendrahtzaun, Büschen, Hecken und kleineren Bäumen.

Im hinteren Bereich ist das Grundstück nur in kleineren Teilbereichen durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet, da hier ein kleiner Garten abgeteilt ist auf einem (mittlerweile) nicht mehr zum Grundstück gehörenden Grundstück.

Auf dem hinteren rechten Grundstücksbereich (nordöstlicher Teil) steht ein ca. 4x4 m großes Holzgartenhaus aus dem Jahr 2007 mit Einfachverglasung, Türen und Zeltdach (relativ verwittert). Davor (von der Straße aus gesehen auf der linken Seite) befindet sich eine mit Betonsteinen eingerahmte Kiesfläche.

Im Bereich hinter dem Gartenhaus (von der Straße aus gesehen auf der rechten Seite) befindet sich ein Holzlagerplatz.

Direkt hinter dem Wohnhaus befindet sich eine geschätzt ca. 9x4 m große Holzterrasse mit einer kleinen Treppe, die auf eine weitere ca. 3x3 m große Fläche führt, die mit Betonsteinen befestigt ist.

Um die Holzterrasse herum führt ein Weg in Betonsteinen mit einer Breite von ca. 50 cm.

Der hintere Grundstücksbereich (von der Straße aus gesehen) hinter der rechten Garage ist mit Betonsteinen gepflastert bis ca. 4 m hinter dem Grundstück in einer Breite von ca. 5 m und umrahmt die Kelleraußentreppe.

Im Anschluss an die Garage befindet sich noch eine Einfriedung aus Kalksandstein, die eine Mauer zum Nachbargrundstück darstellt.

Zwischen Haus und Garage befindet sich ein Weg aus Betonsteinen oder Schwarzdecke, der sehr vermoost ist und zur zweizügigen Kelleraußentreppe (mit 4 Stufen vom Gang aus und 5 Stufen vom Garten aus) führt.

Hinter der linken Garage (von der Straße aus gesehen) befindet sich ein gepflasterter Bereich in Betonsteinen, der sich zwischen einem direkt neben dem Haus gelegenen Beet befindet, das mit Natursteinen eingefriedet und ansonsten momentan wild belassen ist. Hier befindet sich neben dem Haus noch eine Kiesschüttung in einer Breite von ca. 70 cm. Dieser Bereich ist teilweise mit kleineren Zierpflanzen bewachsen.

Die Einfriedung an der linken Seite (von der Straße aus) erfolgt durch eine Kirschlorbeerhecke. Hinter der Garage zwischen Kirschlorbeerhecke und Haus ist noch eine Terrasse in Betonsteinen angelegt, die teilweise kleinere Unebenheiten aufweist und in etwa bis zur hinteren Hauskante läuft.

Anschließend befindet sich hier noch ein kleinerer Bereich mit Zierbewuchs, Kleinsträuchern, einer Birke und weiteren Büschen und Bäumen.

Der Gang zwischen dem Haus und dem hinteren Gartenbereich ist teilweise betoniert und teilweise in Schwarzdecke befestigt.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwерtermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Fertigdoppelgarage und einer Garage in örtlicher Bauweise bebaute Grundstück Gemarkung Halden, Flur 8, Flurstück 101, Hof-u. Gebäudefläche, Im Alten Holz 91, 978 m², zum Wertermittlungstichtag 18. November 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	---	193	4

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Halden	8	101	978,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			978,00 m ²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 Bodenwertermittlung

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



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

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

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

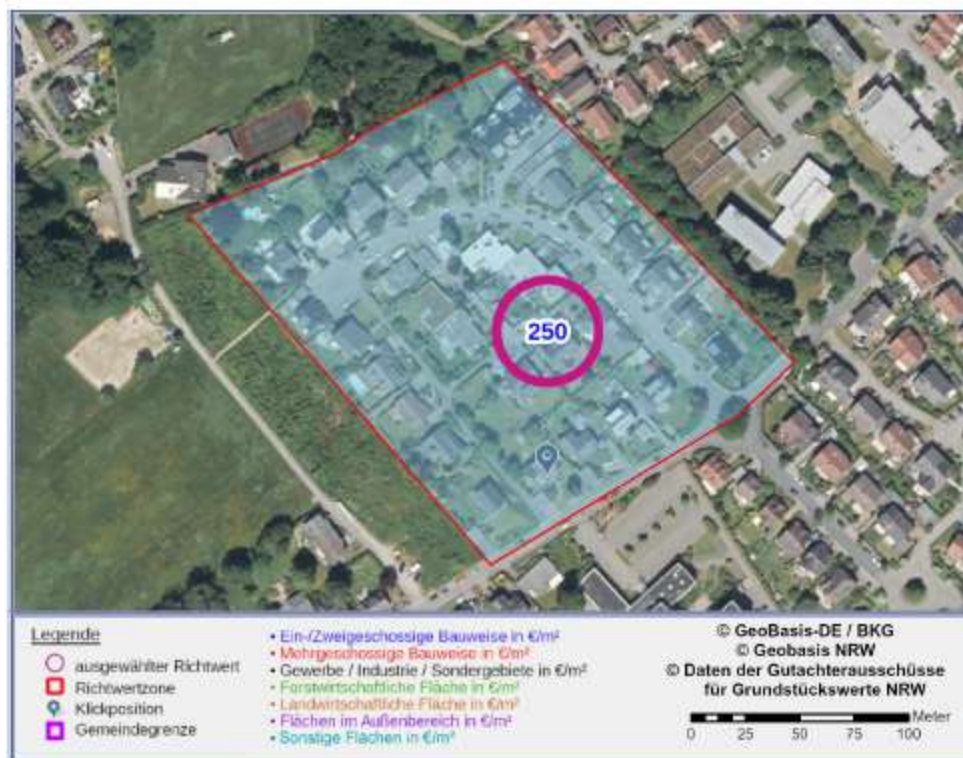


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 07.10.2024 aus BORIS-NRW

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 07.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen****Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen**Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58093
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Halden
Bodenrichtwertnummer	1700003
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	30
Lagebeurteilung	24

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 07.10.2024 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

4. Ermittlung des wGFZ - Umrechnungsfaktors

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

Beispiel: zonaler Bodenrichtwert 160 €/m²

wGFZ Bewertungsgrundstück
(siehe Beispiel unter Kap. 3) 0,6
 → Koeffizient aus Tabelle 0,85

Angabe wGFZ des zonalen BRW 0,9

→ Koeffizient aus Tabelle 0,96

Umrechnungs-
faktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungs-
grundstück mit } 0,85}{\text{Koeffiz. Bodenricht-
wertgrundstück } 0,96}$
 = 0,885

5. Ermittlung des Flächen - Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten u. Praxishilfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist zu beachten, dass zuvor selbstständig baulich nutzbare Grundstücksteile abzuspalten sind. Der Bebauung ist eine örtlich typische Grundstücksfläche (Hausgrundstück) zuzuordnen.

Bei über tiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.300 m² ist der übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise mit der Nutzung als „private Grünfläche“ mit rd. 10 bis 50 €/m² anzusetzen.

Fläche	Koeffizienten	Beispiel: zonaler Bodenrichtwert	160 €/m ²
150 m ²	1,35	wertrelevante Grundstücksfläche	
200 m ²	1,27	des Bewertungsgrundstücks	550 m ²
300 m ²	1,17	→ Koeffizient aus Tabelle	1,04
400 m ²	1,10	Grundstücksfläche Richtwertgrundstück	400 m ²
500 m ²	1,05	→ Koeffizient aus Tabelle	1,10
600 m ²	1,03	Umrechnungs- faktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück } 1,04}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } 1,10}$	
700 m ²	1,00	= 0,945	
800 m ²	0,95		
900 m ²	0,91		
1.000 m ²	0,87		
1.100 m ²	0,82	→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	
1.200 m ²	0,77	= 160 €/m ² x 0,945 = rd. 151 €/m ²	
1.300 m ²	0,71		

6. Anwendung des Flächen- und des wGFZ-Umrechnungsfaktors

Muss der zBRW für den Bewertungsfall sowohl für die wGFZ als auch für die Fläche angepasst werden, so ist der zBRW mit beiden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.

Beispiel	Richtwert- grundstück	Bewertung- grundstück	Umrechnungs- faktor
Maß der baulichen Nutzung wGFZ	0,9	0,6	0,885
Grundstücksfläche	400 m ²	550 m ²	0,945
zonaler Bodenrichtwert 160 €/m ² B. W. I-II 0,9 25 m	400 m ²		
relativer Bodenwert Bewertungsgrundstück = 160 €/m ² x 0,885 x 0,945 =			rd. 134 €/m ²

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58093
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Halden
Bodenrichtwertnummer	1700003
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	30
Lagebeurteilung	24

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Bauteil: Bebaute Fläche						
Geschoss	BI	LI	Faktor	Fläche I	Flächensumme	Flächensumme
EG	10,36	12,55	1,00	130,02 m²	130,02 m²	
	1,00	4,13	-1,00	-4,13 m²	-4,13 m²	
Summe					125,89 m²	rd. 126 m²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Wertermittlungsstichtag	= 18. November 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Geschossflächenzahl	= (126 m² bebaute Fläche * 2,75) / 720 anr. Fläche = 0,48, rd. 0,5
Grundstücksfläche	= 978,00 m²
GFZ-Baulandtiefe	= auf GFZ anrechenbare Baulandtiefe bis 30 m
auf GFZ anr. Fläche	= (24 m Breite * 30 m Tiefe =) rd. 720 m²
Lagebeurteilung	= gut (24 Punkte)
GFZ-Berechnungsvorschrift	= sonstige

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Umrechnung des zonalen Bodenrichtwertes auf das jeweilige Bewertungsgrundstück

zonaler Bodenrichtwertrechner 2024									
zonaler Bodenrichtwert					Bewertungsgrundstück				
Nr. zonaler BRW	1700003				Fläche	relativer Bodenwert		absoluter Bodenwert	Korrekturfaktor
Ermittlungsstichtag	01.01.2024	Anpassung Grundstücksfläche			978 m ²	220,00 €/m ²		215.160,00 €	0,88
zonaler BRW (ebf/hg)	250 €/m ²	Baulandfläche							0,88
Ortsteil	Halden	Hinterlandfläche				278,00 €/m ²		0,00 €	
Entwicklungszustand	B	restliche Hinterland				0,00 €/m ²		0,00 €	
Nutzungsart	W	absoluter Bodenwert			978 m ²	220,00 €/m ²		215.160,00 €	
ergänzende Nutzungsart	0	Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ							
Geschosse	1-8	GFZ relevante			720 m ²	24,0 m			
GFZ	0,5	Grundstücksfläche			500 m ²	Arz. Geschosse	Sachverh.	auslastung	
Baulandtiefe GFZ	30 m	bebaute Fläche Hauptgebäude				2,0	0,0	1,0	
Baulandfläche	700 m ²	bebaute Fläche Nebengebäude 1				m ²	0,0	0,0	
Lagepunkte	24 Punkte	bebaute Fläche Nebengebäude 2				m ²	0,0	0,0	
Stand	aktuell	bebaute Fläche insgesamt				m ²	0,00 gegl. GFZ	0,00 drit. GFZ	
GRZ	keine	Art der Nutzung (WR / Mi)							1,00
Bezeichnung Bewertungsobjekt		Bemerkungen für Anpassung:							1,00
		Lagemerkmale (rd. 4-10 %)							1,00
		Grundstückszuschnitt, Topographie							1,00
		wertbeeinflussende Rechte							1,00
norm. relativer Bodenwert der Baulandfläche des Bewertungsgrundstück €/m ²					Fläche	GFZ	Art	Lage	Fläche
250 €/m ² x					0,88	1,00	1,00	1,00	1,00
									220,00 €/m ²

Legende der farblichen Unterscheidung:
Bewertungskriterium: Eingabefelder für beliebigen Text
1500002%: für die Berechnung notwendige Eingabe- oder Auswahlfelder
m²: Beschriftungs- und Ergebnissfelder (gesperrt)
250 €/m²: gesperrte Felder
250 €/m²: zonaler Bodenrichtwert mit beschreibenden Kriterien (gesperrt)

Für den Inhalt des Bodenrichtwertrechners zeichnet sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Herausgeber verantwortlich. Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) werden durch den Gutachterausschuss Hagen beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier überschlägig ermittelte Bodenwert eines Grundstücks ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten. In dem Excel-Rechner wird ein wahrscheinlicher Wert des Grundstücks nach Ihren Angaben und Einschätzungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Korrekturfaktoren werden in einem rosa Feld vorgeschlagen, die Sie übernehmen können. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt. Dieser Excel-Rechner soll zur Transparenz des Grundstückswertes in Stadtgebiet Hagen beitragen.

Quelle: Bodenwertrechner des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen mit freundlicher Genehmigung.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss und der Einschätzung des Unterzeichners mit rd. 0,00 % angenommen, da hier aktuell keine Bodenwertsteigerung zu erkennen ist.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl**:

Die GFZ des Bewertungsobjektes von rd. 0,5 entspricht der GFZ des Richtwertgrundstücks (siehe zuvor), sodass hier keine Anpassung vorzunehmen und mit dem Faktor 1,0 zu rechnen ist.

(Bei einer höher ermittelten GFZ für das Bewertungsobjekt wäre hier auch mit der rechtlich zulässigen GFZ von 0,5 gerechnet worden.)

Anpassung an die **Grundstücksfläche**:

Durch die größere Fläche von 978 m² (Bewertungsobjekt) zu der Fläche des durchschnittlichen Richtwertgrundstücks von rd. 700 m² ergibt sich ein Faktor von 0,88, was einer Minderung des relativen Bodenwertes von 12 % entspricht.

Anpassung an die **Lage, Form und sonstige Merkmale**:

Das Bewertungsobjekt entspricht in diesen Merkmalen ausreichend dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück, sodass hier keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2024 wie folgt ermittelt:

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2024 insgesamt (978 m² * 220,00 €/m² =) 215.160,00 €, **rd. 215.000,00 €**.

7.2 Ertragswertermittlung

Eingangswerte für die Ertragswertberechnung:

Wohnflächenermittlung:

Flächenzusammenstellung				
Erdgeschoss				
Wohnraum	→	$(4,385 \times 5,51) \times 0,97$	→	$= 23,44 \text{ m}^2$
Essplatz	→	$(3,76 \times 3,01) \times 0,97$	→	$= 10,98 \text{ m}^2$
Schlafplatz	→	$(4,01 \times 4,385) \times 0,97$	→	$= 17,06 \text{ m}^2$
Kinderzimmer	→	$(4,01 \times 3,01) \times 0,97$	→	$= 11,71 \text{ m}^2$
Küche	→	$(3,76 \times 4,01) - (0,565 \times 0,315) \times 0,97$	→	$= 14,45 \text{ m}^2$
Badezimmer	→	$(2,76 \times 2,01) \times 0,97$	→	$= 5,38 \text{ m}^2$
Kl.-Flur	→	$(1,135 \times 2,01) \times 0,97$	→	$= 2,21 \text{ m}^2$
Flur	→	$(3,01 \times 1,76) \times 0,97$	→	$= 5,14 \text{ m}^2$
Terrasse	→	$(1,05 \times 3,76) + (7,50 \times 2,50) \times 0,25$	→	$= 5,68 \text{ m}^2$
Erdgeschoss	→	gesamt	→	$= 96,05 \text{ m}^2$
Obergeschoss				
Wohnraum	→	$(4,385 \times 5,51) \times 0,97$	→	$= 23,44 \text{ m}^2$
Essplatz	→	$(3,76 \times 3,01) \times 0,97$	→	$= 10,98 \text{ m}^2$
Schlafplatz	→	$(4,01 \times 4,385) \times 0,97$	→	$= 17,06 \text{ m}^2$
Kinderzimmer	→	$(4,01 \times 3,01) \times 0,97$	→	$= 11,71 \text{ m}^2$
Küche	→	$(3,76 \times 4,01) - (0,565 \times 0,315) \times 0,97$	→	$= 14,45 \text{ m}^2$
Badezimmer	→	$(2,76 \times 2,01) \times 0,97$	→	$= 5,38 \text{ m}^2$
Kl.-Flur	→	$(1,135 \times 2,01) \times 0,97$	→	$= 2,21 \text{ m}^2$
Flur	→	$(3,01 \times 1,76) \times 0,97$	→	$= 5,14 \text{ m}^2$
Balkon	→	$(3,76 \times 1,65) \times 0,25$	→	$= 1,55 \text{ m}^2$
Obergeschoss	→	gesamt	→	$= 91,92 \text{ m}^2$
Dachgeschoss				
Wohnzimmer	→	$(5,00 \times 4,385) - (1,34 \times 1,73) - [(0,88 \times 1,72)/2] \times 0,97$	→	$= 18,26 \text{ m}^2$
Schlafzimmer	→	$(3,905 \times 3,90) - [(3,905 \times 1,51)/2] \times 0,97$	→	$= 11,91 \text{ m}^2$
Küche	→	$(4,00 \times 3,71) - (0,84 \times 0,67) \times 0,97$	→	$= 13,85 \text{ m}^2$
Zimmer-1	→	$(3,33 \times 3,97) - [(0,98 \times 1,56)/2] \times 0,97$	→	$= 12,09 \text{ m}^2$
Zimmer-2	→	$(4,01 \times 3,03) - [(0,88 \times 1,65)/2] \times 0,97$	→	$= 11,08 \text{ m}^2$
Gäste-WC	→	$(2,77 \times 0,95) \times 0,97$	→	$= 2,55 \text{ m}^2$
Badezimmer	→	$(2,78 \times 2,01) \times 0,97$	→	$= 5,42 \text{ m}^2$
Flur-1	→	$(5,2 \times 1,8) - (2,19 \times 0,52) \times 0,97$	→	$= 7,97 \text{ m}^2$
Flur-2	→	$(1,10 \times 3,06) \times 0,97$	→	$= 3,27 \text{ m}^2$
Dachgeschoss	→	gesamt	→	$= 86,40 \text{ m}^2$

Quelle: Anlage 4 des Gutachtens des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen vom 21.06.2023 / 27.07.2023

Anmerkung:

Die oben ermittelten Wohnflächen weichen für das Erdgeschoss (abgesehen von der für das Gutachten zusätzlich berücksichtigten (anteiligen) Terrassenfläche nicht nennenswert von den Berechnungen der Bauakte ab.

Auch die Berechnungen für das Obergeschoss stimmen nahezu vollständig mit den Ergebnissen in der Bauakte überein. Abweichend von der Bauakte sind für das Dachgeschoss hier rund 86 m² ermittelt worden, wohingegen aus der Bauakte als genehmigt nur rd. 45 m² hervorgehen.

Das liegt daran, dass in der Bauakte lediglich ein Teilausbau des Dachgeschosses genehmigt wurde und die daraus resultierende Wohnfläche nur rd. 45 m² beträgt. Zu dem wahrscheinlich nicht genehmigten Dachgeschossausbau wurde zuvor schon erwähnt, dass hier die Genehmigungsfähigkeit des zusätzlichen Ausbaus unterstellt wird, dies allerdings nicht sicher ist. Der Unterzeichner rechnet im Gutachten mit den auf glatte Quadratmeter gerundeten Wohnflächen.

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnung	EG	96,00 m ²	7,50 €/m ²	720,00 €	8.640,00 €
Wohnung	OG	92,00 m ²	7,20 €/m ²	662,40 €	7.948,80 €
Wohnung	DG	86,00 m ²	6,49 €/m ²	558,14 €	6.697,68 €
Doppelgarage				100,00 €	1.200,00 €
Einzelgarage				50,00 €	600,00 €
Rohrertrag:		274,00 m²			25.086,48 €

Rohrertrag: 25.086,48 €

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten: (= 0,00%) 0,00 €

Verwaltungskosten: (= 4,75%) 1.191,00 €

Instandhaltungsk.: (= 15,69%) 3.937,20 €

Mietausfallwagnis: (= 2,00%) 501,73 €

Summe: (= 22,44%) 5.629,93 € - 5.629,93 €

jährlicher Reinertrag: = 19.456,55 €

Liegenschaftszinssatz: 2,00%

Anteil am Bodenwert (ebf): 215.000,00 €

Reinertragsanteil des Bodens: - 4.300,00 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen: = 15.156,55 €

Barwertfaktor bei: 2,00% und 29 Jahren RND X 21,84

Ertragswert der baulichen Anlagen: = 331.019,05 €

Bodenwert Vorderland (ebp): + 215.000,00 €

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: 546.019,05 €

ggf. Marktanpassung 1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 546.019,05 €

besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) + - rd. 44.300,00 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes: 501.719,05 €

gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes: 502.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir aus dem Gutachten des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen entnommen und grob auf Plausibilität geprüft. Siehe hierzu auch Anmerkungen unter den hier integrierten Berechnungen. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

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

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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die hier zu Grunde zu legenden Mieten wurden auf Basis des aktuellsten Mietspiegels der Stadt Hagen aus dem Jahre 2023 abgeleitet. Hierbei erreichten die Erdgeschoss und Obergeschoss Wohnungen bei der Ansetzung der Ausstattung in Anlage 2 des Mietspiegels jeweils 112 Punkte und die Dachgeschosswohnung 107 Punkte, wodurch jeweils die Einstufung in eine gute Ausstattung gegeben war. Bei dieser Einstufung und der hier wegen des Baujahres 1967 zutreffenden Baujahres Klasse von 1949-1979 ergibt sich für jede der Wohnungen ein Grundansatz von 5,95 €/m². Bei Anwendung der Tab. 2 des Mietspiegels 2023 ergab sich für die Erdgeschosswohnung ein Zuschlag von 26 %, für die Obergeschosswohnung ein Zuschlag von 21 % und für die Dachgeschosswohnung ein Zuschlag von 9 %. Daraus ergeben sich für die Erdgeschosswohnung ein Mietansatz von $(5,95 * 1,26 =) 7,50$ €/m², für die Obergeschosswohnung ein Mietansatz von $(5,95 * 1,21 =) 7,20$ €/m² und für die Dachgeschosswohnung ein Mietansatz von $(5,95 * 1,09 =) 6,49$ €/m². Der durchschnittliche Mietwert einer Garage außerhalb der Innenstadt von Hagen ist im aktuellen Mietspiegel der Stadt Hagen 2023 (S. 10) mit rund 50 € pro Garage angegeben. Entsprechend wird der monatliche Ansatz pro Garage Stellplatz bei dem hiesigen Objekt auch mit 50 € angerechnet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssatzmodell nach ImmoWertV ¹									
2024	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl Kauffälle	Anz. Vertragsjahre	Ø Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Wohn-/ Nutzfläche	norm. Kaufpreis	Nettokaltmiete	Bew.-Kosten	wirtsch. RND	GND
Gebäudeart	geotr. Mittel			m ²	€/m ²	€/m ²	in % des Rohwertes	Jahre	Jahre
Einfamilienhäuser, EFH mit Einlieger, freistehend	1,2 +/- 1,4	52	1	155 +/- 51	2.504 +/- 825	5,80 +/- 1,20	19,7 % +/- 3,2	31 +/- 16	80
EFH als Reihen- und Doppelhäuser	0,6 +/- 1,3	100	1	124 +/- 27	2.346 +/- 502	5,20 +/- 0,80	21 % +/- 2	36 +/- 12	80
Zweifamilienhäuser	1,4 +/- 1,9	25	2	185 +/- 46	1.862 +/- 593	5,10 +/- 0,40	22 % +/- 1,9	28 +/- 7	80
Dreifamilienhäuser	2,0 +/- 1,6	30	2	250 +/- 85	1.344 +/- 486	5,70 +/- 0,80	27 % +/- 5	30 +/- 9	80

Quelle: Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024 (S. 47)

Der aktuelle Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024 weist für Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % (+/- 1,6) aus. Die zugehörigen Vergleichszahlen weichen in manchen Bereichen geringfügig ab. Die Abweichungen sind allerdings in einem Bereich der nahelegt, mit dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz zu rechnen. Im vorliegenden Gutachten wird daher mit dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % gerechnet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt. (Die GND der später erstellten Doppelgarage weicht mit 65 Jahren davon ab, weil die Garage nach Auffassung des Unterzeichners bezüglich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes teilt.)

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet, woraus sich bei 4 Modernisierungspunkten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 29 Jahren ergibt. Es wird entsprechend mit einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren gerechnet.

Marktanpassung:

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

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

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

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Unter diesem Unterpunkt sind insbesondere die Kellerwandfeuchtigkeit (Bei dieser wird davon ausgegangen, dass keine Sanierung stattfindet, da dieses im Marktgeschehen üblich ist, weil Sanierungen dieser Art unverhältnismäßig teuer sind und der Marktteilnehmer hier üblicherweise mit einem Abschlag vom unbelasteten Wert kalkuliert, der allerdings in der Regel erheblich geringer ist als die Kosten im Falle einer Sanierung sein würden.) Feuchtigkeit und Abplatzungen am Balkon, teilweise veraltete Fenster, tlw. veraltete Elektroinstallation und kleinere Schäden a. d. Dachentwässerung zu berücksichtigen

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 44.300,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 44.300,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
(wahrscheinlich) dauerhaft als Mangel verbleibende Kellerwandfeuchtigkeit. (keine Sanierungskosten, diese würden erheblich höher ausfallen, werden daher in der Regel nicht angesetzt, da der Markt hier davon ausgeht, dass nicht saniert wird und daher nur ein entsprechender Wertabschlag gemacht wird.)	- rd. 10.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Feuchtigkeit und Abplatzungen am Balkon, teilweise veraltete Fenster, tlw. veraltete Elektroinstallation und kleinere Schäden a. d. Dachentwässerung, geschätzt mit rd. 125 €/m ² WF. (274 m ² * 125 €/m ² = 34.250,00 €) rd. 34.300,00 €	- rd. 34.300,00 €
Summe	- rd. 44.300,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL)	274,00 m ²	13,80 €	3.781,20 €
Instandhaltung Garagen (€/Stück)	1,5 Stück	104,00 €	156,00 €
Summe Instandhaltung:			3.937,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	3,0 Stück	351,00 €	1.053,00 €
Verwaltung Garagen (Stück)	3,0 Stück	46,00 €	138,00 €
Summe Verwaltung:			1.191,00 €
Mietausfall:	2,00%	25.086,48 €	501,73 €
Summe Mietausfall:		25.086,48 €	501,73 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			5.629,93 €

7.3 Sachwertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Eingangswerte für die Ertragswertberechnung:

BGF-Ermittlung:

Bauteil: BGF Wohnhaus						
Geschoss:	BI	LI	Faktor	Fläche	Flächensumme	Flächensumme
KG	10,36	12,55	1,00	130,02 m²	130,02 m²	
	1,00	4,13	-1,00	-4,13 m²	-4,13 m²	
EG	10,36	12,55	1,00	130,02 m²	130,02 m²	
	1,00	4,13	-1,00	-4,13 m²	-4,13 m²	
OG	10,36	12,55	1,00	130,02 m²	130,02 m²	
	1,00	4,13	-1,00	-4,13 m²	-4,13 m²	
DG	10,36	12,55	1,00	130,02 m²	130,02 m²	
	1,00	4,13	-1,00	-4,13 m²	-4,13 m²	
Summe:					503,56 m²	rd. 504 m²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Bauteil: BGF Einzelgarage						
Geschoss:	BI	LI	Faktor	Fläche	Flächensumme	Flächensumme
EG	7,62	3,49	1,00	26,59 m²	26,59 m²	
(Wand)	0,30	1,51	1,00	0,45 m²	0,45 m²	
Summe:					27,04 m²	rd. 27 m²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

Bauteil: BGF Doppelfertigarage						
Geschoss:	BI	LI	Faktor	Fläche	Flächensumme	Flächensumme
EG	7,12	6,00	1,00	42,72 m²	42,72 m²	
Summe:					42,72 m²	rd. 43 m²

Die Maße wurden den Plänen entnommen, oder grob aus den Plänen heraus gemessen

AGVGA NRW

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)			
für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Im Alten Holz 91, Hagen	Satz-Nr.	Kommentar
Modernisierungselemente	max. Punkte	ltn. Punkte	
Dachdämmung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2	
Modernisierung von Böden	2	1	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	
Weitere Verbesserung der Grundrisgestaltung	2	0	
Summe	20	4	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nur modernisierte Bauelemente vorliegen, können die entsprechenden Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	4
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
unfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres

Vorgaben	Giechtag	mit dem Jahr: 2004
	Baujahr	1967
	statistisches Alter	37 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre	
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpretiert)	29 Jahre	
lineare Altersvermindering	64%	

© AGVGA NRW TGA (unverändert) Stand 01.01.2019

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Aktenzeichen: 024-10-01

Objekt : Im Alten Holz 91, Hagen

Baujahr: 1967

Modernisierungsgrad: 4 Punkte

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 29 Jahre

lineare Alterswertminderung: 64,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,1	0,9				11
Innenwände und Türen		0,1	0,9			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,1	0,9			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,3	0,8			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.11	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,47

Außenwände	1 x 23% x 761	175 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 761	114 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,1 x 11% x 688 + 0,9 x 11% x 761	83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,1 x 11% x 761 + 0,9 x 11% x 877	95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,1 x 11% x 761 + 0,9 x 11% x 877	95 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 877	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 877	79 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 877	79 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,25 x 6% x 761 + 0,75 x 6% x 877	51 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		815 €/m² BGF

Sachwertberechnung

Gebäude	Garage	Doppelgarage	Wohnhaus
Berechnungsbasis (Einheit)			
Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	27,00 m²	43,00 m²	504,00 m²
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Baupreisindex (BPI)	183,8	183,8	183,8
Normalherstellungskosten inklusive BNK)			
NHK im Basisjahr 2010	485,00 €/Einheit	485,00 €/Einheit	815,00 €/Einheit
NHK am Wertermittlungsstichtag	891,43 €/Einheit	891,43 €/Einheit	1.497,97 €/Einheit
Herstellungskosten (inklusive BNK)			
Normgebäude	24.068,61 €	38.331,49 €	754.976,88 €
Zu-/Abschläge	0,00 €	0,00 €	0,00 €
besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	24.068,61 €	38.331,49 €	754.976,88 €
Alterswertminderung (nachrichtlich)	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	65	80
Restnutzungsdauer (RND)	29	29	29
prozentual (nachrichtlich)	rd. 64,00%	rd. 55,00%	rd. 64,00%
Zeitwert (inkl. BNK)			
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND)	0,363	0,446	0,363
Gebäude (bzw. Normgebäude)	8.736,91 €	17.095,84 €	274.056,61 €
besondere Bauteile (wie z. B. Außentreppen, Podeste etc.)	0,00 €	0,00 €	23.600,00 €
besondere Einrichtungen Garagenantriebe, Kamin etc.	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	8.736,91 €	17.095,84 €	302.656,61 €
Gebäudewerte insgesamt:	328.489,36 €		
Sachwert der Außenanlagen:			
prozentual	ca. 8,00%		
Betrag (vergleiche ggf. Einzelaufstellung)	rd. 26.300,00 €		
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:	354.789,36 €		
Bodenwert des Grundstücks:	215.000,00 €		
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:	569.789,36 €		
Sachwertfaktor (ehemals Marktanpassungsfaktor):	0,96		
Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):	546.997,78 €		
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV):	- rd. 44.300,00 €		
Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):	502.697,78 €		
Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes:	503.000,00 €		

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen Pläne grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. (Sie wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zuletzt im Internet ausgewiesene Baupreisindex vom III. Quartal 2024 beläuft sich auf 183,8. Es wurde mit dem Ansatz von 183,8 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben etc.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“ oder pauschal) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb ggf. zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des (Ausstattungs-)Standards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna oder Markise im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, wenn sie in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen (Modellkonformität) und daher ggf. notwendig werden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt. (Die GND der später erstellten Doppelgarage weicht mit 65 Jahren davon ab, weil die Garage nach Auffassung des Unterzeichners bezüglich der Restnutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes teilt.)

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet, woraus sich bei 4 Modernisierungspunkten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 29 Jahren ergibt. Es wird entsprechend mit einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren gerechnet.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert) in €	Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)		
	Einfamilienhaus freistehend EFH mit Einlieger (116 Fälle)	Zweifamilienhaus (45 Fälle)	Dreifamilienhaus (34 Fälle)
100.000	1,25		
125.000	1,23		
150.000	1,21		1,14
175.000	1,18	1,13	1,13
200.000	1,16	1,11	1,11
225.000	1,14	1,10	1,10
250.000	1,12	1,08	1,08
275.000	1,10	1,06	1,07
300.000	1,07	1,05	1,05
325.000	1,05	1,03	1,04
350.000	1,03	1,01	1,02
375.000	1,01	1,00	1,01
400.000	0,99	0,98	
425.000	0,96	0,96	
450.000	0,94		
475.000	0,92		
500.000	0,90		
525.000	0,87		
550.000	0,85		
575.000	0,83		
Kennzahlen:	BGF 300 m ² WF 150 m ² w.RND 33 Jahre Grundstück 750 m ²	BGF 400 m ² WF 190 m ² w.RND 30 Jahre Grundstück 740 m ²	BGF 400 m ² WF 238 m ² w.RND 30 Jahre Grundstück 520 m ²

Quelle: Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2021 (S. 45)

Sachwertfaktoren SWF nach Gebäudetyp (alle Wohnlagen)				
Vorläufiger Sachwert VSW (Gebäude- und Bodenwert)	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte Reihenendhaus	Einfamilienhaus freistehend EFH mit Einlieger	Zweifamilienhaus
100.000 €				
125.000 €	1,72			
150.000 €	1,64	1,48	1,30	
175.000 €	1,56	1,41	1,28	
200.000 €	1,48	1,36	1,26	1,17
225.000 €	1,39	1,32	1,25	1,16
250.000 €	1,31	1,28	1,23	1,14
275.000 €	1,23	1,24	1,22	1,13
300.000 €	1,15	1,19	1,20	1,11
325.000 €		1,15	1,19	1,10
350.000 €		1,11	1,17	1,08
375.000 €		1,06	1,15	1,07
400.000 €		1,02	1,14	1,05
425.000 €			1,12	1,04
450.000 €			1,11	1,02
475.000 €			1,09	1,01
500.000 €			1,08	0,99
525.000 €			1,06	
550.000 €			1,04	
575.000 €			1,03	
600.000 €			1,01	
625.000 €			1,00	
650.000 €			0,98	
675.000 €			0,97	
700.000 €			0,95	
Vertragsjahre	2022 / 2023	2022 / 2023	2022 / 2023	2022 / 2023
Anzahl Kauffälle	57	143	112	46
Bruttogrundfläche BGF	225 m ²	248 m ²	316 m ²	398 m ²
Wertfläche WF	115 m ²	127 m ²	185 m ²	185 m ²
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	36 Jahre	35 Jahre	31 Jahre	29 Jahre
Grundstücksfläche	215 m ²	380 m ²	714 m ²	733 m ²

Quelle: Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024 (S. 46)

Der aktuelle Marktbericht 2024 weist für Dreifamilienhäuser leider keinen Sachwertfaktor mehr aus. Betrachtet man allerdings die letzte Ausweisung des Sachwertfaktors im Marktbericht 2021, stellt man fest, dass der Sachwertfaktor bei Dreifamilienhäusern in der oberen Größenordnung zumeist ca. einen Prozentpunkt oberhalb des Sachwertfaktors für Zweifamilienhäuser lag. Unter dieser Voraussetzung würde sich bei rund 500.000 € ein Sachwertfaktor von 1,0 für Dreifamilienhäuser ergeben und bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 570.000 € ein Sachwertfaktor von 0,96, mit dem gerechnet wurde. Für dieses stützende Verfahren handelt es sich hier um eine Hilfskonstruktion die für diese Anforderungen als ausreichend erscheint. Man sieht jedoch auch gleich, dass das Hauptverfahren hier das Ertragswertverfahren sein muss, da hierfür direkte Daten abgeleitet wurden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter diesem Unterpunkt sind insbesondere die Kellerwandfeuchtigkeit (Bei dieser wird davon ausgegangen, dass keine Sanierung stattfindet, da dieses im Marktgeschehen üblich ist, weil Sanierungen dieser Art unverhältnismäßig teuer sind und der Marktteilnehmer hier üblicherweise mit einem Abschlag vom unbelasteten Wert kalkuliert, der allerdings in der Regel erheblich geringer ist als die Kosten im Falle einer Sanierung sein würden.) Feuchtigkeit und Abplatzungen am Balkon, teilweise veraltete Fenster, tlw. veraltete Elektroinstallation und kleinere Schäden a. d. Dachentwässerung zu berücksichtigen

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Lichtschächte		rd. 900,00 €
Balkon		rd. 2.000,00 €
Gartentreppe verzinkt		rd. 6.300,00 €
Kelleraußentreppe		rd. 1.800,00 €
TH-Buntglasfenster mit Gitter		rd. 600,00 €
Eingangsportal mit Dach		rd. 500,00 €
Dachgaube vorne links		rd. 3.300,00 €
Dachgaube vorne rechts		rd. 3.300,00 €
Dachgaube hinten		rd. 4.900,00 €
Summe		rd. 23.600,00 €

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
2 elektrische Garagenantriebe		rd. 500,00 €
Kamin-/Kachelofen		rd. 4.500,00 €
Summe		rd. 5.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	
Befestigte Flächen	
Einfriedungen	
Kleinbewuchs und Ziersträucher	
Mülltonnenstellplatz	
Gartenhaus etc.	
Summe rd. 8 % der Gebäudezeitwerte	rd. 26.300,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 44.300,00 €
sonstiges	+/- 0,00 €
Summe	- rd. 44.300,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
(wahrscheinlich) dauerhaft als Mangel verbleibende Kellerwandfeuchtigkeit. (keine Sanierungskosten, diese würden erheblich höher ausfallen, werden daher in der Regel nicht angesetzt, da der Markt hier davon ausgeht, dass nicht saniert wird und daher nur ein entsprechender Wertabschlag gemacht wird.)	- rd. 10.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Feuchtigkeit und Abplatzungen am Balkon, teilweise veraltete Fenster, tlw. veraltete Elektroinstallation und kleinere Schäden a. d. Dachentwässerung, geschätzt mit rd. 125 €/m ² WF. (274 m ² * 125 €/m ² = 34.250,00 €) rd. 34.300,00 €	- rd. 34.300,00 €
Summe	- rd. 44.300,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 502.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt **rd. 503.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Fertigdoppelgarage und einer Garage in örtlicher Bauweise bebaute Grundstück Gemarkung Halden, Flur 8, Flurstück 101, Hof-u. Gebäudefläche, Im Alten Holz 91, 978 m²

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Hagen	---	193	4	Halden	8	101

wird zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2024 mit rd.

Verkehrswert:

rd. 500.000,00 €

geschätzt.

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

Dortmund, den 6. Dezember 2024

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

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

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

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

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

KLEIBER:

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

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

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

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

METZMACHER - KRIKLER:

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

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

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

POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

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

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

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

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

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

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

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

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

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

VOGELS:

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

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

ErbbauVO

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

Hypothekbankengesetz

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

MHG

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

WaldR 2000

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

Wohnungseigentumsgesetz

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

Zweites Wohnungsbaugesetz

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

II.BV

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

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

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

Bild 1: Im Alten Holz mit Blick in Richtung Südwesten



Bild 2: Im Alten Holz mit Blick in Richtung Nordosten



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjektes mit Doppelgarage links und Einfachgarage rechts aus Südosten



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjektes mit der Einfachgarage rechts aus Richtung Osten



Bild 5: Hofansicht des Bewertungsobjektes mit den Garagen aus Richtung Nordwesten



Bild 6: Blick in das Treppenhaus

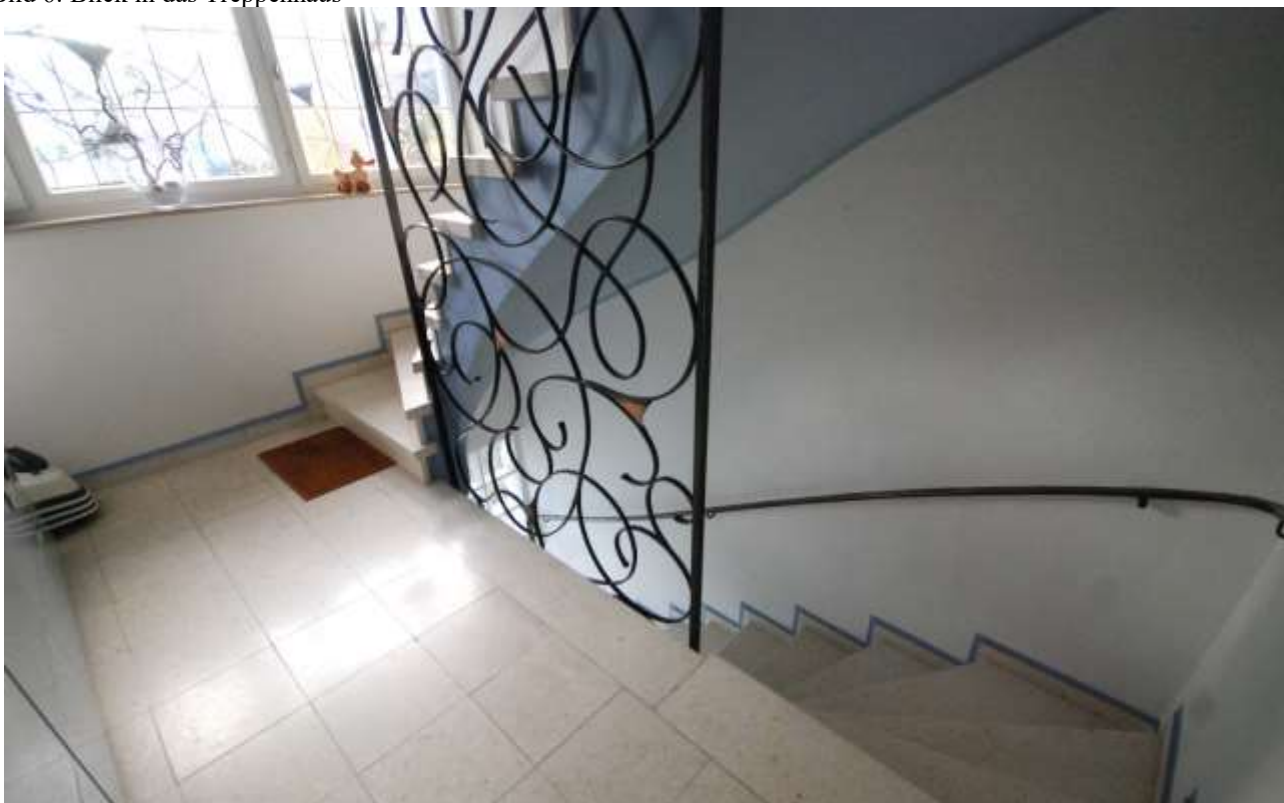


Bild 7: Flur in der Dachgeschosswohnung



Bild 8: Raum in der Dachgeschosswohnung



Bild 9: Gäste-WC in der Dachgeschosswohnung



Bild 10: Bad in der Dachgeschosswohnung



Bild 11: Blick aus der Dachgeschosswohnung in den Garten



Bild 12: Blick in den Spitzboden

