

Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

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

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

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

Datum 17.01.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 24/10.09/072

Geschäfts – Nr.: 31 K 084/24

Zwangsversteigerung

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.).
Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel.
02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum **GUTACHTEN** über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58089 Hagen, Reichsbahnstr. 28



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.12.2024 ermittelt mit rd.

160.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 60 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes.....	6
3	Ortsbeschreibung.....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
5.1	Mehrfamilienhaus	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Grundstücksdaten.....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3	Bodenwertermittlung.....	24
6.3.1	Bodenwertermittlung „Einfluss Überbau“	28
6.4	Ertragswertermittlung.....	31
6.4.1	Ertragswertberechnung	36
6.5	Verkehrswert.....	44
7	Sonderbewertungen „Eintragungen Abt. II“.....	45
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46

Anlagen

1) Aufmaßskizze Berechnung BGF / Überschlägige Wohnfläche (3 Seite)

2) Fotobeschreibung (5 Seiten)

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

3) Lageplan (1 Seite)

4) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)

5) Auskunft über Baulasten (7 Seiten)

6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)

9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

10) Grundbuchauszug (12 Seiten)

11) Eintragungsbewilligungen (17 Seiten)

12) Recherchen Archivakte (3 Seiten)

13) Umgebungslärmkartierung (2 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss	
Ortstermine:	12.11.2024 um 10.00 Uhr 03.12.2025 um 11.00 Uhr	
Wohnfläche:	501,70 m² (überschlägig ermittelt)	
Mehrfamilienhaus		
Baujahr:	1910 (geschätzt)	
th. Baujahr	1981	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	
Baualter:	43 Jahre	
Rohertrag:	33.533,64 €	
Bodenwert (unbelastet):	77.734,00 €	
Bodenwert (belastet durch Überbau)	77.306,00 €	
Ertragswert:	160.000,00 €	
Modernisierungen, unterstelltes Risiko	301.000,00 €	
Bauschäden:	2.500,00 €	
Einfluss Baulasteintragungen		
Baulastenblatt Nr. 7612 (Vereinigungsbaulast)	0,00 €	
Baulastenblatt Nr. 7715 (Zuwegung/ Feuerwehr)	1.139,04 €	
Verkehrswert :	rd. 160.000,00 €	
Einfluss Eintragungen Abt. II		
ohne Berücksichtigung		
lfd. Nr. 1) Immissionsduldungsrecht		
lfd. Nr. 2) Hochspannungsfreileitung u. Baubeschränkung		

Relative Werte

relativer Bodenwert:	154,09 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-623,92 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	318,92 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,77
Verkehrswert/Reinertrag:	6,47

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Reichsbahnstr. 28, 58089 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 33299, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vorhalle, Flur 4, Flurstück 637 (574 m ²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42 58097 Hagen
	Auftrag vom 02.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.12.2024 Tag der Ortsbesichtigung Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätsstichtag:	03.12.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).
Tage der örtlichen Besichtigungen:	am 12.11.2024 um 10.00 Uhr und am 03.12.2024 um 11.00 Uhr An beiden Besichtigungsterminen konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden. Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Mit dem Einladungsschreiben wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 17.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 10.10.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 14.10.2024
- Auskunft über Baulasten vom 11.10.2024
- Auskunft über Altlasten vom 14.10.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom .07.01.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 21.10.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 28.10.2024
- Eintragungsbewilligungen

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Für diese Verkehrswertermittlung liegen dem Unterzeichner keine Bauunterlagen vor. Es wurde von der ehem. Deutschen Bundesbahn folgendes mitgeteilt:

“Nach gewissenhafter und langwieriger Suche in unseren Archiven konnte wir leider keine Verkaufsakte zu dem u.a. Verkauf an Herrn XXXX aus dem Jahr 1988 finden.

Die Aufbewahrungsfrist für Verkaufsakten beträgt 30 Jahre. Auch im Zuge der Bahnreform sind leider Unterlagen abhandengekommen.

Gebäude der ehem. Deutschen Bundesbahn wurden auf Grundstücken der Deutschen Bundesbahn errichtet. Die Hoheit des Grundstückes oblag seinerzeit dem Bund bzw. der Deutschen Bundesbahn. Eine Baugenehmigung für Gebäude der Deutschen Bundesbahn war nicht notwendig. Die Gebäude wurden für die Unterbringung der Bundesbahnmitarbeiter errichtet. Deshalb wird es keine Baugenehmigung mit Grundriss des Gebäudes geben.

Wir bedauern Ihnen nicht weiterhelfen zu können.

Trotzdem wünschen wir Ihnen bei der Bewertung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle West, Außenstelle Essen
Sachgebiet Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen”

Die Verkehrswertermittlung erfolgt anhand eines örtlichen Aufmaßes der bebauten Fläche sowie Auskünften des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Hagen zum Bewertungsobjekt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Dem Unterzeichner wurde – trotz Terminabstimmung – keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes ermöglicht. Zudem gehört das Gebäude zu einem ehemaligen Bahnbestand. Für dieses Gebäude konnten – trotz intensiver Recherchen – keine Archiven / Unterlagen zum Gebäude aufgefunden werden.

Die Wertermittlung wird aufgrund des äußeren Anscheins erstellt. Die Bruttogrundfläche wurde von außen aufgemessen. Die Wohnfläche wird anhand der Bruttogrundfläche überschlägig für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Das Objekt ist dem äußeren Anschein nach tlw. bewohnt, tlw. leerstehend. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich 4 Wohneinheiten im Gebäude befinden.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ergibt sich ein Überbau durch den vom Nachbargrundstück errichteten Carport. Der Einfluss des Überbaus ist in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt.

3 Ortsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen¹

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

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

Stand: 14.01.2025

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

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,4	44,3	44,2	44,0
Medianalter (Jahre)	46,1	45,7	45,3	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,8	34,4	34,9	35,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,3	38,2	38,2	38,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,1	72,7	73,1	73,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,5	17,8	18,0	18,4
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,8	16,8	16,9	17,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,9	14,7	14,5	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,3	7,5	7,6	7,5
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,8

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

zurück zu
den Daten

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 14.01.2025

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen ca. 190.490 Einwohner (Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 1 km östlich AS Hagen West auf die A1, von dort
aus hat man in nordöstlicher Richtung Anschluss an
die A45, A2, in südwestlicher Richtung A 46, A43

Bahnhof:

Hbf. ca. 4,7 km südlich entfernt

S-Bahn-Station Vorhalle ca. 450 m

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 28 km nordöstlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 77 km südwestlich gelegen,

Düsseldorf ca. 69 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfer-
nung; Schulen und Ärzte ca. 1 bis 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km
entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km ent-
fernt; einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, zwei bis viergeschossige
Bauweise

Beeinträchtigungen:

sehr stark (durch Bahn, Autobahn)
siehe Anlage Karte Umgebungslärm in NRW

Topografie:

eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe:

ca. 27 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 574 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße (Sackgasse)

Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
(unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Überbau eines Carports durch den Nachbarn;
eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.10.2024 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke **kein Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

Kampfmittel:

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.09.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 33299 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1) Immissionsduldungsrecht

lfd. Nr. 2) Hochspannungsfreileitungsrecht

lfd. Nr. 7) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 14.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück **nicht** in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

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

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 11.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 7612 „Vereinigungsbaulast“
„Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer des o.g. Grundstückes, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Baulastgrundstück, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke **ein einziges Grundstück bilden** im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 – BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) – in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan mit 22.06.2004 grün umrandet und schaffiert dargestellt.“

Baulastenblatt 7715 „Zu- und Abgangsverkehr“
„Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes eine Fläche von 49 m² (CAD-Fläche) des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Fläche der **Zu- und Abgangsverkehr** zum und vom Baugrundstück sowie der **Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten** dauernd und jederzeit möglich ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan mit 22.06.2004/01.09.2004 grün umrandet und schaffiert dargestellt.“

Denkmalschutz:

- sh. Sonderbewertung -

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 14.10.2024 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 14.10.2024)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob baulichen Ausführungen und Veränderungen einem genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: Reichsbahnstraße

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

Auskunft vom 07.01.2025

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 28.10.2024 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich augenscheinlich keine PKW Stellplätze.

Das Objekt ist dem äußeren Anschein tlw. vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1910 nach Angabe des Gutachterausschuss der Stadt Hagen
Modernisierung:	Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Von außen ist erkennbar, dass die Fenster und das Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; tlw. Verblendungen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), es ist zu unterstellen, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt ist. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

keine Angabe (keine Innenbesichtigung möglich und keine Bauunterlagen vorhanden)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Ziegelstein (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk (unterstellt)

Geschossdecken:

Holzbalken, Trägerkappendecke
(aufgrund des geschätzten Baujahres unterstellt)

Treppen:

keine Angabe

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Allgemeine technische

Gebäudeausstattung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann durch den Unterzeichner keine Angabe zu den technischen Gebäudeausstattungsmerkmalen gemacht werden.

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
(unterstellt)

Elektroinstallation:

einfache bis durchschnittliche Ausstattung (unterstellt)

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung (unterstellt)

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen
(herkömmliche Fensterlüftung unterstellt)

Warmwasserversorgung:

keine Angabe möglich

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Wohngebäude konnten durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

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

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Kamine über Dach
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds sowie des Baujahres des Gebäudes kann nach sachverständiger Auffassung mit Bauschäden im Gebäude gerechnet werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist leicht unterdurchschnittlich. Es wird Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf und allgemeiner Renovierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

Außenanlagen

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58089 Hagen, Reichsbahnstr. 28 zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hagen	33299	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vorhalle	4	637	574 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Mehrfamilienhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ertragswertverfahren

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

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58089
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Vorhalle
Bodenrichtwertnummer	1300021
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	15

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,71
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	574,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.12.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,8	1,10	× 1,13	E3
Fläche (m ²)		574,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	2	× 1,00	E4
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 135,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 135,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	135,60 €/m²
Fläche	×	574,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	77.834,40 € <u>rd. 77.834,00 €</u>

Der beitragsfreie **unbelasteter Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 insgesamt

77.834,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als einfach einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: **15**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

- E3** Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,8 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

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

Berechnung der wGFZ:**Grundstücksgröße:** 574,00 m²**wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss**

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	229,53 m ² * 75%	=	172,15 m ²
Anteil KG + DG			172,15 m ²
übrige Geschosse			459,06 m ²
			631,21 m ²

$$631,21 \text{ m}^2 / 574,00 \text{ m}^2 = 1,100$$

wGFZ = rd. 1,10

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,10	1,04
Vergleichsobjekt	0,80	0,92

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,13**

- E4** Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

6.3.1 Bodenwertermittlung „Einfluss Überbau“

Auf dem zu bewertenden Grundstück ergibt sich – bezogen auf die Teilung des ehemaligen Flurstücks 567 (heute Flurstücke 637 und 638) für das zu bewertende Flurstück 637 ein Überbau des ca. im Jahr 2004 errichteten Carports.

Zum Zeitpunkt der Baulasteintragungen 2004 war das Flurstück 567 – für die Baulasteintragung – in Teilbereiche A und B aufgeteilt worden. Das zu bewertende Grundstück Flurstück 637 wurde am 03.07.2007 von Blatt 29064 in das heutige Grundbuch Blatt 33299 eingetragen. Nach sachverständiger Auffassung erfolgte zu diesem Zeitpunkt die Teilung des ursprünglichen Flurstücks 567, sodass der Überbau erstmalig im Jahr 2007 erfolgte.

Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenzen des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstücks, welches überbaut worden ist, muss den Überbau dulden, sofern er nicht sofort während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs. 1 BGB). Er ist andernfalls durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Überbauer den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen. Für die Bemessung der Überbaurente (Bodenrente) ist auf den Zeitpunkt des Überbaus abzustellen. Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche.

Wird der Überbau erst zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt, so darf die Überbaurente nicht an die zwischenzeitlich geänderten Bodenverhältnisse angepasst werden. Es gelten vielmehr die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus.

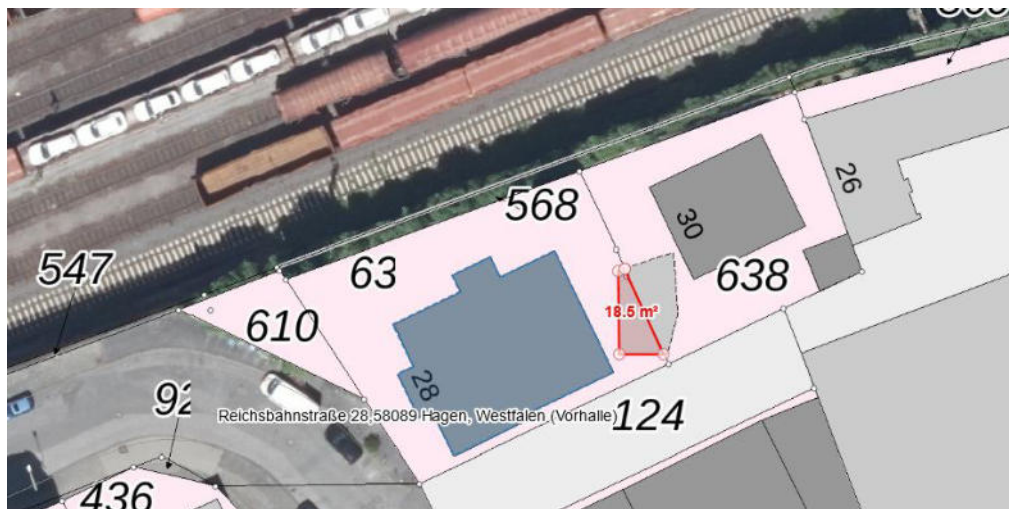
Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die

„Überbaurente“

wegen der in der Vergangenheit stark angestiegenen Bodenpreise nach wenigen Jahren eine praktische Bedeutung verliert.

Wertermittlungseinfluss des Überbaus:

Zusammenstellung der erforderlichen Datenansätze:



überbaute Fläche (ermittelt mittels Tim-online)

ca. 18,50 m²

Bodenrichtwert Stichtag 2007 = $\frac{100,00 \text{ €/m}^2}{\text{MI-1,1}}$ erschließungsbeitragsfrei



(Auszug Bodenrichtwertkarte Stichtag 2007)

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2007 (Zeitpunkt des Überbaus) Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrags von 6,7 % (bei durchschnittlicher Wohnfläche von 487 m³, Miete 4,32 €/m² und 38 Jahren RND) an. Aufgrund der einfachen Lage wird zum Zeitpunkt des Überbaus ein Liegenschaftszinssatz von **7,0 %** zugrunde gelegt.

Nach sachverständiger Auffassung wird der Begünstigte (Flurstück 638) die überbaute Fläche nicht aufgeben, sodass der Überbau über eine Laufzeit von 100 Jahren berücksichtigt wird.

Barwertfaktor bezogen auf 100 Jahre RND / 7 % Liegenschaftszinssatz = **15,268**
Abzinsungsfaktor bezogen auf 100 Jahre RND / 7 % Liegenschaftszinssatz = **0,0012**

Bodenwertermittlung der nicht überbauten Fläche zum Stichtag

574 m² - 18,50 m² = 555,50 m²
555,50 m² x 135,60 €/m² (angepasster Bodenwert) = **75.325,80 €**

zzgl. Barwerts des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt des Überbaus:

18,50 m² x 100,00 €/m² = 1.850,00 €

Ermittlung der Überbaurente:

1.850,00 € x 7,0 % (Liegenschaftszins) = 129,50 €/Jahr

Vervielfältiger (bei 100 Jahre RND u. 7 %) x 15,268

Barwert der Überbaurente 1.977,21 €

= korrigierter Bodenwert: **77.303,01 €**

abgezinster Bodenwertanteil der überbauten Fläche

18,50 m² x 135,60 €/m² (angepasster Bodenwert) = 2.508,60 €

Abzinsungsfaktor (bei 100 Jahre RND u. 7 %) x 0,0012

zzgl. Bodenwertverzinsung 3,01 €

belasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag: **77.306,02 €**
rd. 77.306,00 €

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird der mit einem Überbau belastete Bodenwert mit 77.306,00 € zugrunde gelegt.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel 2023 Stadt Hagen**Einordnung im Mietspiegel**

Baualtersklasse bis 1948, mittlerer Ausstattungsstandard

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

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)			
Einflussgrößen	Beschreibung	Zu-/Ab-schläge	Beurteilung
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte) i.M 14 mittel (16 - 22 Punkte) i.M 19 gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24	- 7 bis - 3 % - 2 bis + 2 % + 3 bis + 18 %	-3,00%
Wohnfläche	18 m ² bis 45 m ² i.M. 39 m ² 46 m ² bis 99 m ² i.M. 68 m ² 100 m ² bis 160 m ² i.M 113 m ²	+ 14 bis + 1 % 0% - 1 bis - 2 %	0,00%
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	-5,00%
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	0,00%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	0,00%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	0,00%
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Boden- fliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	5,00%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	0,00%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	0,00%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	2,50%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblie- rung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Ver- gleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten kön- nen. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	0,00%
Summe der Zu- und Abschläge:			-0,50%

Nettokaltmiete €/m² Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
5,60 €/m ²	-0,50%	5,57 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung EG -DG	501,70		-	0,00	0,00
Summe			501,70	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung EG - DG	501,70		5,57	2.794,47	33.533,64
Summe			501,70	-		2.794,47	33.533,64

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	33.533,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 24.714,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,25 % von 77.306,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.428,51 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 4,25\%$ Liegenschaftszinssatz ³ und $n = 37$ Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 396.106,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 77.306,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 473.412,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 313.022,45 €
Ertragswert	= 160.389,56 €
	rd. 160.000,00 €

³ **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen hat Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil bis 20 % angegeben mit 4,0 +/- 2,3 (bei durchschnittlicher Angaben von Wfl. 484 m², RND 27 Jahren und Mietansatz von 5,50 €/m²). Aufgrund der vorgefundenen Lage (Nähe Bahngleise, Autobahn) angesetzt mit 4,25 %.

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

je Wohnungseigentum

344,00 €/Jahr**Instandhaltungskosten**je m² Wohnfläche**13,50 €/m²****Mietausfall** Wohnen**2,0 %**

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	4 Whg. x 344,00	1.376,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	6.772,95
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	670,67
Betriebskosten	----	----	----
Summe			8.819,62

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr⁴	-8.383,41 €
Wohnung EG - DG (unterstellt, dass die Hälfte des Gebäudes leer steht)	-8.383,41 €
Bauschäden	-2.500,00 €
unterstellte baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG	-2.500,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-301.000,00 €
Mehrfamilienhaus Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungen – sh. nachfolgende Berechnung – als unterstelltes Risiko für die fehlende Innenbesichtigung In den angesetzten Modernisierungskosten ist der vorhandene Unterhaltungsstau sowie Kleinreparaturen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.	-301.000,00 €
weitere Besonderheiten	-1.139,04 €
Einfluss Baulasteintragung Nr. 7715 – sh. nachfolgende Berechnung –	-1.139,04 €
Summe	-313.022,45 €

⁴ Aufgrund der fehlenden Unterlagen sowie der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Wohnflächen im Gebäude durch den Unterzeichner nur überschlägig ermittelt werden. Dem äußeren Anschein nach ist das Gebäude tlw. vermietet, und tlw. leerstehend. Angaben zu Mieteinnahmen wurden dem Unterzeichner nicht übermittelt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Hälfte des Gebäudes vermietet ist und eine Miete gezahlt wird, für die weitere Hälfte des Gebäudes wird der Leerstand für ½ Jahr als Risiko berücksichtigt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)		625,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	501,70 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	313.562,51 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	313.562,51 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.360,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	501,70 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.685.712,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,19
Erstnutzungsfaktor		1,11

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 471.162,65 €	x	0,19	x (1,11 – 1)	= 9.847,30 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		10,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	501,70 m²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.508,50 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	313.562,51 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	9.847,30 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.508,50 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–301.206,71 €
	rd.	–301.000,00 €

Einfluss Baulasteintragungen

Im Baulastenverzeichnis von Hagen sind für das zu bewertende Grundstück zwei Eintragungen vorgenommen und zwar Baulastenblatt Nr. 7612 und 7715.

Die Baulasteintragen können – nach sachverständiger Auffassung - wie folgt beurteilt werden.

Baulastenblatt Nr. 7612

Gemarkung Vorhalle, Flur 4, Flurstück 567

lfd. Nr. 1) belastetes Grundstück:

Reichsbahnstraße 28 u. 30

Gemarkung Vorhalle Flur 4 Flurstück 567 (Teilfläche A und B)

begünstigtes Flurstück

Reichsbahnstraße 28 u. 30

Gemarkung Vorhalle Flur 4 Flurstück 567 (Teilfläche A und B)

Bezeichnung der Baulast:

„Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. Grundstücks, hinsichtlich baulicher Anlagen und Errichtungen auf dem Baulastgrundstück, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke ein einziges Grundstück bilden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 – BauO NRW (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S 439) – in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die mit der Baulast belegten Grundstücke sind im Lageplan vom 22.06.2004 grün umrandet und schaffiert dargestellt.

Eingetragen am 19.08.2004“

Beurteilung

Das frühere Flurstück 567 wurde in zwei Teilbereiche A und B aufgeteilt, die heute als Flurstücke 637 und 638 bezeichnet sind. Durch die Teilung des Grundstückes ergibt sich seit 2007 ein Überbau des Carports, der dem Flurstück 638 zuzuordnen ist. Aufgrund der eingetragenen Vereinigungsbaulast, sind die beiden Flurstücke baurechtlich so anzusehen, als wären sie ein Grundstück.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Baulast eingetragen ist, jedoch die Nachteile durch die Vorteile gewichtet werden, kann der Einfluss nur mit „Null“ angesetzt werden.

Einfluss auf den Verkehrswert:

0,00 €

Baulastenblatt Nr. 7715**lfd. Nr. 1) belastetes Grundstück:**

Reichsbahnstraße 28 u. 30

Gemarkung Vorhalle Flur 4 Flurstück 567, 610

begünstigtes Flurstück

Reichsbahnstraße 30

Gemarkung Vorhalle Flur 4 Flurstück 567 (Teilfläche B)

Bezeichnung der Baulast:

„Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o.g. belasteten Grundstückes zugunsten des begünstigten Grundstückes eine Fläche von ca. 49 m² (CAD Fläche) des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen, Gebäuden und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Fläche der Zu- und Abgangsverkehr zum und vom Baugrundstück sowie der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten dauernd und jederzeit möglich ist.

Die mit der Baulast belegten Grundstücke sind im Lageplan vom 22.06.2004/01.09.2004 grün umrandet und schaffiert dargestellt.

Eingetragen am 10.01.2005“

Bewertung:

Gemäß Lageplan ist auf dem rückseitigen Grundstück (Gartenfläche) eine Wegefläche von 1,50 m Breite x ca. 28,00 m Tiefe von baulichen Anlagen, Gebäude und sonstigen Hindernissen freizuhalten, um über diese Fläche den Zu- und Abgangsverkehr sowie Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten dauernd und jederzeit zu ermöglichen. Nach sachverständiger Auffassung handelt es sich bei der durch die Baulasteintragung belasteten Fläche um einen unwesentlichen Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt.

benötigte Baulastfläche

ca. 28,00 m x 1,50 m =

42,00 m²42,00 m² x 135,60 €/m² (angepasster Bodenwert) =

5.695,20 €

	Wohnungsgrundstücke	Gewerbegrundstücke
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 X	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Einfluss Baulastenblatt Nr. 7715

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung

im konkreten Fall, geschätzt 20 %

20 % von 5.695,20 € =

1.139,04 €

Einfluss auf den Verkehrswert (bog)**1.139,04 €**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir überschlägig anhand der aufgemessenen Brutto-Grundfläche ermittelt. Sie dient nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen hat Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil bis 20 % angegeben mit 4,0 +/- 2,3 (bei durchschnittlicher Angaben von Wfl. 484 m², RND 27 Jahren und Mietansatz von 5,50 €/m²).

Aufgrund der vorgefundenen Lage (Nähe Bahngleise, Autobahn) angesetzt mit 4,25 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das nach Angabe des Gutachterausschuss der Stadt Hagen ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	10,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt..
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
- B03** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. zu modernisieren / ergänzen sind (Strom, Wasser, Abwasser) 1 Pt.
- B04** Es wird für eine nachhaltige Nutzung unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist. 2 Pt.
- B06** Es wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit unterstellt, dass die Bäder komplett zu modernisieren sind. 2 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist. 2 Pt.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1910 = 114$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 114 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **160.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58089 Hagen, Reichsbahnstr. 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	33299	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vorhalle	4	637

wird zum Wertermittlungstichtag 03.12.2024 mit rd.

160.000,00 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 17.01.2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Sonderbewertungen „Eintragungen Abt. II“

In Abt. II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 33299 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- lfd. Nr. 1)** **Immissionsduldungsrecht** auf Einwirkungen aller Art, die von der Bahnanlage und dem Bahnbetrieb ausgehen für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 21.7.1988 / 8.3.1989 eingetragen am 24.04.1989 mit Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2
- lfd. Nr. 2)** Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer **elektrischen Hochspannungsfreileitung** und in Verbindung damit eine **Baubeschränkung** für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.7.1988 / 8.3.1989 mit Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 24.04.1989.

sind von Blatt 29064 hierher übertragen am 03.07.2007

Veränderungen:

Neue Berechtigte ist nunmehr jeweils die DB Netz AG, Frankfurt am Main.
Bezug: Ersuchen des Bundeseisenbahnvermögen, Essen vom 25.11.2013 (Zeichen: 2511 Lzü II 05.1328.20549 ff, Bundeseisenbahnvermögen – Dienststelle West, Essen).
Eingetragen auf Grund des Übergabebescheids vom 25.11.2013 am 09.12.2013

**Auftragsgemäß bleiben die in Abt. II des Grundbuchs
eingetragenen Rechte in dieser Wertermittlung
unberücksichtigt.**

Dortmund, den 17.01.2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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