



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 + Bücken GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bücken 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 07.03.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 24/12.09/085
Geschäfts – Nr.: 31 K 089/24
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Berchum, Blatt 462 eingetragenen **549/1.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 58093 Hagen,
Auf dem Burhof 18, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoss u. ein Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
09.01.2025 ermittelt mit rd.

145.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 77 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	15
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss u. ein Kellerraum	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Grundstücksdaten	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	29
6.4	Sachwertermittlung	30
6.4.1	Sachwertberechnung	35
6.5	Ertragswertermittlung	44
6.5.1	Ertragswertberechnung	49
6.6	Verkehrswert	53
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	54

Anlagen

- 1) BGF / Wfl.-Berechnung (2 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (4 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 (1 Seite)
- 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 (13 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (29 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (17 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungs- u. Teileigentume -	
zu bewertende Wohnung:	Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans	
Miteigentumsanteil:	549/1.000	
Räume der Wohnung:	Diele, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer, Essplatz, Schlafzimmer zwei Kinderzimmer, Abstellraum	
Ortstermin:	09.01.2025 um 9.00 Uhr	
Wohn-/Nutzfläche	111,94 m ²	
Baujahr ca.:	1980	Bewertungsobjekt „Fertighaus“
	Modell GA	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	35 Jahre	
Baualter:	45 Jahre	45 Jahre
Jahresrohertrag:	8.946,24 €	
Bodenwert anteilig:	58.900,00 €	
Ertragswert:	141.000,00 €	
Sachwert:	223.824,00 €	
marktangepasster Sachwert:	145.000,00 €	
Verkehrswert:	145.000,00 €	
Unterhaltungsstau(Risiko):		
- Gemeinschaftseigentum	5.490,00 €	
- Wohnungseigentum	10.000,00 €	
Abschlag „Fertighaus“	62.315,82 €	
Risiko Schadstoffbelastung (Erstuntersuchung)	1.372,50 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	525,92 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-707,33 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.295,34 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,21
Verkehrswert/Reinertrag:	21,19

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Auf dem Burhof 18, 58093 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Berchum, Blatt 462, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Berchum, Flur 3, Flurstück 235 (444 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 04.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.01.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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: 09.01.2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung:

09.01.2025 um 9.00 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden.

Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Der Rückschein wurde am 17.12.2024 durch die Eigentümerin unterschrieben und an den Unterzeichner zurückgesandt.

Mit Einladungsschreiben vom 09.12.2024 wurde die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 09.12.2024
- planungsrechtliche Auskunft vom 28.02.2025
- Auskunft über Baulasten vom 13.12.2024
- Auskunft über Altlasten vom 11.12.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 30.01.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 16.12.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 04.03.2025
- Teilungserklärung
- Einsicht Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

2 Beschreibung des Objektes:

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus (Fertighaus) mit ausgebautem Dachgeschoss – aufgeteilt in Wohnungseigentume – sowie eine Garage -Teileigentum-.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Wohnung ist ein Abstellkeller im KG zugeordnet.

Dem äußeren Anschein nach ist die zu bewertende Wohnung vermietet / eigengenutzt. Eine Besichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

Grundrissbeschreibung lt. Zeichnung

Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der geradeaus zugänglich der Essplatz, erste rechts die Garderobe aus der geradeaus zugänglich das WC, zweite rechts die Küche mit gefangen zugänglichem Abstellraum, erste links erreicht man ein Kinderzimmer und zweite links ein Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten, in der Diele links herum gesehen erreicht man erste rechts ein Schlafzimmer, geradeaus ein Badezimmer und links ein weiteres Kinderzimmer.

Die Wohnfläche wird in der Berechnung, die der Altarchivakte entnommen wurde mit 111,94 m² angegeben und wurde stichprobenartig durch den Unterzeichner anhand der Grundrisszeichnungen überprüft. Sie wird für die nachfolgende Bewertung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus der Fa. Wolff - Müller Hausbau GmbH.

Es wird darauf hingewiesen, dass bis in die frühen 1990er Jahre der Einsatz von Asbest im Hausbau Standard war. Erst 1993 hat man den Einsatz von Asbest in Deutschland verboten. Bei bauteilzerstörenden Maßnahmen am Gebäude sollten Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Gerade bei Objekten vor dem Baujahr 1985 ist eine Schadstoffbelastung (Lindan, Asbest, Formaldehyd...) nicht zu unterschätzen. Ob und in welcher Konzentration Schadstoffe vorliegen, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Schadstoffprüfung wird dringend empfohlen. Aus Gründen der Vorsicht wird ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht. Sollten sich hieraus Einflüssen ergeben, sind dies ggf. vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Die Tatsache, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Fertighaus handelt, wird in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 190.677 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 sechszehn Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Sonderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen und ein Privatschulzentrum.

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: Glörlspitze, 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

**Wegweiser
Kommune**


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. 197.449 Einwohner Stand 31.12.2024)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, WuppertalAutobahnzufahrt:

ca. 2,5 km südlich AS Hagen Hohenlimburg auf die A46, von dort aus in westlicher Richtung erreichbar ABK Hagen mit Anschluss an die A45, ca. 6 km nordwestlich AS Hagen Nord auf die A1

Bahnhof:

Hbf. ca. 8,7 km westlich entfernt

Flughafen:Dortmund-Wickede ca. 27 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 86 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 75 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,6 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,6 bis 7,6 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignetArt der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschossige
Bauweise (EFH/ZFH)

Beeinträchtigungen:

durch Straßenverkehr, Nähe zur Verbandsstraße – je
nach Windrichtung -

Topografie:

eben; Garten mit Südostausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 28,5 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 444 m²

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnerschließungsstraße (Sackgasse);
Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Gehwege beiderseitig vorhanden, einseitige Fahrbahnbeleuchtung, Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun, 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 11.12.2024 liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.12.2024 liegt das zu bewertende außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich 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 Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, **Blatt 462** folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2) Zwangsversteigerungsvermerk
lfd. Nr. 3) Zwangsverwaltung

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hagen vom 28.02.2025 handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück **nicht** um ein 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:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 13.12.2024 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 28.02.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.
(Planungsrechtliche Auskunft vom 28.02.2025)

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: Auf dem Burhof

“Die Straße wurde durch einen Erschließungsvertrag hergestellt, so dass nach den Vorschriften des Bau-gesetzbuches und der Stadt Hagen über die Erhe-bung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **nicht** zu zahlen sind.

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

(sh. Auskunft vom 30.01.2025)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 04.03.2025 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen) mitgeteilt, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mit- teln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus – aufgeteilt in Wohnungseigentume – und Garage (Teileigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die auf dem Grundstück befindliche Garage (Teileigentum) sowie die Wohnung im DG ist nicht Bewertungsgegenstand dieses Gutachtens.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus (Fertighaus), eingeschossig, unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1980 Schlussabnahmeschein vom 18.03.1980
Modernisierung:	Es wird unterstellt, dass das im Jahre 1980 errichtete Gebäude im Laufe der Zeit teilweise modernisiert wurde.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Giebelflächen im Dachgeschossbereich mit Kunst- schiefer verkleidet

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 wird unterstellt, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt sind.

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Differenzterre und ist somit nicht barrierefrei. Ob sich barrierefreie Einrichtungen / Ausstattungen in der Wohnung befinden, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht angegeben werden.

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

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum

Erdgeschoss:

eine Wohnung, bestehend aus:

Diele, 5 Zimmern, 1 Bad, 1 Küche, 1 Garderobe, 1 WC, 1 Abstellraum

Dachgeschoss:

eine Wohnung, bestehend aus:

Diele, 2 Zimmern, 1 Bad, 1 Küche, 1 Abstellraum, Balkon

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

Konstruktionsart:	KG massiv, Fertigbauweise EG u. DG
Fundamente:	Beton Bn150/250
Keller:	Mauerwerk Kalksandstein KSV 150
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk KG, Fertigteile Elementwand Holz
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk KG, Elementwände Holz mit Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG Holzbalken in den oberen Geschossen
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Drahtsichtglas
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Pfannen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (unterstellt)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Heizöltank (4 St. á 600 L)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Kellerlichtschächte
Bauschäden und Baumängel:	Es konnte nur eine begrenzte Außenbesichtigung durchgeführt werden. Hierbei konnten keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel erkannt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist durchschnittlich. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- und ggf. Modernisierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor, Betonboden)

Teileigentum Nr. 3 = nicht Bewertungsgegenstand

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

5.2 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss u. ein Kellerraum

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss u. ein Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß Wohnflächenberechnung 111,94 m²

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Garderobe, 1 Terrasse, 1 Keller, 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer 23,44 m²
- Essplatz 22,07 m²
- Schlafzimmer 16,17 m²
- 1. Kinderzimmer 11,78 m²
- 2. Kinderzimmer 10,86 m²
- Küche 7,95 m²
- Bad 5,38 m²
- Diele 6,11 m²
- Garderobe 1,11 m²
- WC 1,79 m²
- Abstellraum 5,28 m²

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Wohnungseigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 549/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Auf dem Burhof 18, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss u. ein Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Berchum	462	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berchum	3	235	444 m ²

Berechnung der anteiligen Grundstücksfläche Whg. Nr. 1)

$$444 \text{ m}^2 \times 549 / 1.000 = \underline{\underline{243,76 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus 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

Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück – bebaut mit einem Zweifamilienhaus - zu, sodass es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58093
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Berchum
Bodenrichtwertnummer	2300001
Bodenrichtwert	265 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,7
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	400 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	265 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	20
Lagebeurteilung	21

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert³** beträgt (mittlere Lage) **265,00 €/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)	= 0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 400,00 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,53
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1-2
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 444,00 m²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
GFZ	0,7	0,53	× 0,93	E3
Fläche (m ²)	400,00	444,00	× 0,98	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1-2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	241,52 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	241,52 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	241,52 €/m ²
Fläche	×	444,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	107.234,88 € rd. 107.235,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt

107.235,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: 21

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 0,7 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."

Grundlage wGFZ Berechnung

	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	13,730 m	9,700 m	133,18 m ²	EG	133,18m ²
DG	13,796 m	9,700 m	133,82 m ²	DG	133,82m ²
					267,00 m²

Berechnung der wGFZ:**Grundstücksgröße:****444,00 m²****wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss**

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	133,82 m ² * 75%	=	100,37 m ²
Anteil KG + DG			100,37 m ²
übrige Geschosse			133,18 m ²
			<u>233,55 m²</u>

$$233,55 \text{ m}^2 / 444,00 \text{ m}^2 = 0,526$$

$$\text{wGFZ} = \text{rd. } 0,53$$

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

	wGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,53	0,83
Vergleichsobjekt	0,70	0,89

$$\text{Anpassungsfaktor (GFZ)} = \text{Koeffizient(Bewertungsobjekt)} / \text{Koeffizient(Vergleichsobjekt)} = 0,93$$

- E4** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2024

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors

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

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m ²	1,17
400 m ²	1,10
500 m ²	1,05
600 m ²	1,03
700 m ²	1,00
800 m ²	0,95
900 m ²	0,91
1000 m ²	0,87
1100 m ²	0,82
1200 m ²	0,77
1300 m ²	0,71

Das Richtwertgrundstück wird mit 400 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,10.

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 444 m² und einen interpolierten Umrechnungskoeffizienten von 1,08.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	444,00	1,08
Vergleichsobjekt	400,00	1,10

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,98**