


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 14.04.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 25/01.21/006
Geschäfts – Nr.: 31 K 092/24
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 des im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 35803 eingetragenen 1.277/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 58095 Hagen, Hindenburgstr. 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 06.02.2025 ermittelt mit rd.

45.500,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 171 Seiten. Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	16
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Grundstücksdaten.....	21
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.3	Bodenwertermittlung.....	25
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	27
6.4	Ertragswertermittlung.....	28
6.4.1	Ertragswertberechnung	33
6.5	Vergleichswertermittlung	41
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	43
6.5.2	Anpassung des Immobilienrichtwerts	44
6.5.3	Vergleichswert	45
6.6	Verkehrswert.....	48
6.7	Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“	49
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	50

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundfläche (8 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (10 Seiten)

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

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (3 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 (10 Seiten)
- 11) Teilungserklärung / Eintragungsbewilligung (91 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (39 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -
zu bewertende Wohnung:	1. Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	1.277/10.000
Räume der Wohnung:	Diele, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer
Ortstermin:	06.02.2025 um 9.00 Uhr
Wohn-/Nutzfläche	99,58 m ² - nach Angabe Teilungserklärung -
Baujahr ca.:	1897 / Wiederaufbau teils 1953, teils 1962
theoretisches Baujahr:	1982
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Baualter:	43 Jahre
Jahresrohertrag:	6.823,20 €
Bodenwert anteilig:	13.000,00 €
Ertragswert:	45.500,00 €
Vergleichswert:	43.300,00 €
Verkehrswert:	45.500,00 €
Bauschäden / Unterhaltungsstau(Risiko):	
- Gemeinschaftseigentum	5.108,00 €
Modernisierungsmaßnahmen (Risiko):	
- Gemeinschaftseigentum	25.900,00 €
- Wohnungseigentum	42.400,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	130,07 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-772,44 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	456,92 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,67
Verkehrswert/Reinertrag:	9,30

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem
Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Hindenburgstr. 20, 58095 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 35803, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hagen, Flur 45, Flurstück 32 (230 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 14.01.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.02.2025 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: 06.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 06.02.2025 um 9.00 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden.
Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Das Einschreiben wurde am 23.01.2025 an den Unterzeichner zurückgesandt mit dem Vermerk "**Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln**".

Teilnehmer: Der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 26.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.01.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 05.02.2025
- Auskunft über Baulasten vom 24.01.2025
- Auskunft über Altlasten vom 22.01.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 04.02.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 07.02.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 22.01.2025
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss eines 5-geschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses. Das Dachgeschoss ist – gemäß Teilungserklärung – zur gemeinschaftlichen Nutzung als Dachboden genutzt. Der Wohnung ist ein Abstellkeller im Kellergeschoss zugeordnet. In dem Gebäude befinden sich lt. Teilungserklärung neun Wohnungen und ein Teileigentum.

Die Wohnung ist dem äußeren Anschein leerstehend. Eine Besichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Die Wohnungszugangstür war am Besichtigungstag beschädigt und mit Kabelbindern verschlossen.

Grundrissbeschreibung lt. Zeichnung:

Aus der Verteilerdiele erreicht man – von der Eingangstür rechts gesehen – erste links die Küche, geradeaus links das Wohnzimmer, von der Eingangstür links gesehen erreicht man erste rechts ein Kinderzimmer, zweite rechts ein Schlafzimmer, geradeaus ein Gäste-WC, links einen weiteren Flur aus dem rechts zugänglich ein Gästezimmer und geradeaus das Badezimmer.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen der Teilungserklärung – stichprobenartig überprüft. In den Zeichnungen zur Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit 99,58 m², die in der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Hinweis:

Durch den Unterzeichner konnte nicht geklärt werden, ob für das Objekt eine WEG Verwaltung vorhanden ist. Im Gebäude waren keine Hinweise auffindbar.

Dementsprechend kann durch den Unterzeichner nicht angegeben werden, ob

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft vereinbart wurden,
- in welcher Höhe Rücklagen der Gemeinschaft bestehen oder
- in welcher Höhe das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung ausfällt.

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hagen vom 05.02.2025 wird mitgeteilt:

„Das Objekt ist bei der Wohnungsaufsicht mehrfach aufgefallen. Für das Grundstück liegen neue Nutzungskonzepte / Planungen vor. Es sind vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden.“

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.449 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

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:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Bochum, Wuppertal <u>Autobahnzufahrt:</u> ABK Hagen auf die A46, A45 ca. 3,7 km östlich gelegen, AS Hagen West auf die A1 ca. 3,9 km nördlich gelegen <u>Bahnhof:</u> Hbf. Hagen ca. 0,3 km entfernt <u>Flughafen:</u> Dortmund-Wickede ca. 34 km nordöstlich entfernt Köln/Bonn ca. 80 km südwestlich entfernt Düsseldorf ca. 72 km westlich entfernt

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich bis überdurchschnittlich (durch, Straßenverkehr, Kreuzung)
Topografie:	eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 29 m

mittlere Tiefe:
ca. 15 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 230 m²

Bemerkungen:
fast quadratische Grundstücksform;
Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

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 Ver-
sorgung, Telefonanschluss
Kanalanschluss (unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Durch die Stadt Hagen wurde mit Schreiben vom 22.01.2025 mitgeteilt:

„Die Auswertung hat ergeben, dass das o.g. Grundstück im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen als Teilbereich einer Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 9.61-0268 verzeichnet ist. Bei diesem Altstandort handelt es sich um ein ehemaliges Gaswerk.

Das Gaswerk wurde 1856 bis 1895 betrieben. 1994 wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung im Auftrag der Stadt durchgeführt. Der Gutachter kommt zu der Bewertung, dass aufgrund der Tiefenlage der vorgefundenen Produktionsrückstände und der nahezu durchgängig vorhandenen Oberflächenversiegelung des Geländes eine akute Gefährdung von Personen **nicht** zu besorgen ist.

Die untere Bodenschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund, weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Gleiches gilt bei einer Entfernung der vorhandenen Oberflächenversiegelung. Der Umfang der Untersuchungen ist rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“
sh. Anlage

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.02.2025 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.

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.09.2024 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II des Grundbuchs** von Hagen, **Blatt 35803** folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1) Grunddienstbarkeit (Anbau- und Benutzungsrecht),

lfd. Nr. 5) Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 05.02.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in keinem Entwicklungs-, Sanierungs-, Erhaltungsbereich, keinem Gebiet für Umbau oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

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

Satzungen:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Gestaltungssatzung und nicht in einem Bereich einer Veränderungssperre oder einer Vorkaufsrechtssatzung.

sh. planungsrechtliche Auskunft vom 05.02.2025

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 24.01.2025 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 05.02.2025 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 trifft der Bebauungsplan 4/86 folgende Festsetzungen:
MK = Kerngebiet

„Kerngebiet 1

Nicht zulässig sind:

- Spielhallen
- Wettbüros
- Wettannahmestellen unter Einschluss selbständiger singulärer Lotto-/Totoannahmestellen. Ausnahmsweise sind diese in Verbindung mit Einzelhandelsgeschäften zulässig
- Peepshows
- Sex-Kinos
- Bordelle

als bestimmte Arten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO oder gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Gewerbebetriebe“.

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 (7) BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoss.

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:
a) Hindenburgstraße
b) Bahnhofstraße

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

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

Auskunft vom 04.02.2025

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 22.01.2025 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 Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum-.

Auf dem Grundstück befinden sich **keine** PKW-Stellplätze oder Garagen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist dem äußeren Anschein nach leerstehend.

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 - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
5-geschossig; unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1897 (gemäß Bauakte)

Das 1897 errichtete Gebäude wurde zu 57,35 % im
Krieg zerstört. Gemäß den Unterlagen aus der Altar-
chivakte wurde das Gebäude in Abschnitten wieder
aufgebaut und zwar:

1953 = 1. u. 2. OG mit Dachgeschoss

1962 = Aufstockung 3. u. 4. OG mit Dachgeschoss

Aus den unterschiedlichen Bauabschnitten wird das
theoretische Baujahr – nach Wiederaufbau – wie folgt
ermittelt:

Berechnung:

$$\frac{1897 \times 408,63 \text{ m}^2 + 1953 \times 406,50 \text{ m}^2 + 1962 \times 609,75 \text{ m}^2}{1.424,88 \text{ m}^2} = 1941$$

Außenansicht: Straßenseite im EG gestrichen, übrige Geschosse
Klinker, rückseitige Fassade geputzt und gestrichen

Modernisierung:	<p>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.</p> <p>Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.</p>
Energieeffizienz:	<p>Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.</p> <p>Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS). Es ist zu unterstellen, dass der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt sind.</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.</p>
Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:	<p>Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden</p>

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Heizungsraum, Abstellkeller für die Gewerbeeinheit

Erdgeschoss:

ein Ladenlokal und eine Wohnung

1. bis 4. Obergeschoss:

jeweils 2 Wohnungen

Dachgeschoss:

nicht ausgebauter Dachboden (gem. Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Trägerkappendecke (unterstellt)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz (unterstellt)
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

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 ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erhöhter Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

5.2 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 99,577 m².
Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner rechnerisch überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 WC

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 28 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 15 m² straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 12,5 m² straßenseitig gelegen
- Gast rd. 11 m² rückseitig gelegen
- Küche rd. 13 m² straßenseitig gelegen
- Flur 2 rd. 8,5 m² innenliegend
- Bad rd. 6 m² rückseitig gelegen
- WC rd. 2 m² innenliegend
- Flur rd. 2 m² innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig; keine gefangene Räume

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das zu bewertende 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 unterdurchschnittlichen Zustand

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 1.277/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 58095 Hagen, Hindenburgstr. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hagen	35803	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Hagen	45	32	230 m ²	

anteilige Grundstücksfläche Whg. Nr. 3)

230 m² x 1.277 / 10.000 =

29,37 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung 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).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Immobilienrichtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58095
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Innenstadt
Bodenrichtwertnummer	100038
Bodenrichtwert	420 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	IV-VII
Grundflächenzahl	1,0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	420 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	18
Bemerkung	Lagekoordinate zBRW 32393246 5691003

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	1,00
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4-7

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	5
Grundstücksfläche (f)	=	230,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 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)	=	420,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.02.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
	1,00	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)		230,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	4-7	5	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,05	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	441,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	441,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	441,00 €/m²
Fläche	×	230,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	101.430,00 € <u>rd. 101.430,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 insgesamt

101.430,00 €.

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 mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: **18**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Aus der Fachliteratur Joeris / Simon (8. Auflage, S. 86 ff.) ist zu entnehmen, dass für Eckgrundstücke die am Schnittpunkt von Wohnstraßen zur Geschäftsstraße liegen Zuschläge im Bereich von 5 – 10 % in Ansatz gebracht werden.
Aufgrund der Lage in der Straße erscheint ein Zuschlag von 5 % als angemessen.

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.277/10.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	101.430,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.277/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.952,61 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 12.952,61 € rd. 13.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 **13.000,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen Stand 01.01.2023

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-/Abschläge	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 %	-1,00%
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 Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	5,00%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	1,00%
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 %	2,00%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möbliering u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. 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:			2,00%

Nettokaltmiete €/m² Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
5,60 €/m ²	2,00%	5,71 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	3	Wohnung 1. OG	99,58		-	0,00	0,00
Summe			99,58	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	3	Wohnung 1. OG	99,58		5,71	568,60	6.823,20
Summe			99,58	-		568,60	6.823,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.823,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.823,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.930,66 €
jährlicher Reinertrag	= 4.892,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 13.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 325,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.567,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,50 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁴ und $n = 37$ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,957
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 109.424,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 122.424,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 76.919,60 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 45.504,95 €
	rd. 45.500,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit **2,5 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum

420,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche

13,80 €/m²

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.374,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	136,46
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.930,66

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-1.915,50 €
<ul style="list-style-type: none"> unterstellte baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus (im Dachbereich) Balkonsanierung 4. OG geschätzt ca. 	-15.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-3.192,50 €
<ul style="list-style-type: none"> Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen 	-25.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-25.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ 	-25.900,00 €
Summe	-31.008,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
 „Mehrfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		260,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	25.890,80 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	28.479,88 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.688,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	367.251,04 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,08
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 122.424,56 €	x	0,08	x (1,18 – 1) = 1.762,91 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		15,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	746,85 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	28.479,88 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	1.762,91 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	746,85 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–25.970,12 €
	rd.	–25.900,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr	-3.411,60 €
• Wohnung 1. OG -3.411,60 €	
Modernisierungsbesonderheiten	-42.400,00 €
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung -42.400,00 €	
• „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ (Risikobeurteilung) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer, die Heizung sowie der Innenausbau zu modernisieren sind	
Summe	-45.811,60 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		420,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	41.823,60 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	46.005,96 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.688,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	367.251,04 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,13
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 13.000,00 € x 0,13 x (1,18 – 1)	=	2.864,73 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		15,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	746,85 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	46.005,96 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.864,73 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	746,85 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-42.394,38 €
	rd.	-42.400,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir stichprobenartig überprüft.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Hagen 2023, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit 2,5 %.

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das theoretische Baujahr wurde aus den unterschiedlichen Bauabschnitten (Baujahr und Wiederaufbau) ermittelt.

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 Innenausbau, 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** Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. ergänzt und modernisiert werden müssen 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 Bad / WC komplett zu modernisieren sind. 2 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau komplett 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 ($2025 - 1941 = 84$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 84 \text{ Jahre} =$) 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 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 43 \text{ Jahre} =$) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

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.

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 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von markt-konformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts⁵

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Hagen
Ortsteil	Innenstadt
Name	Potthofstraße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100135
Immobilienrichtwert	1305 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1960
Wohnfläche	46-79 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	64 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Lagekoordinate zIRW 32393937 5690686

Tabelle 1: Richtwertdetails

⁵ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

6.5.2 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.305,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100135		
		Bewertungs- objekt	Anpassung
Baujahr	1960	1900	-8,2 %
Wohnfläche	46 – 79 m ²	99 m ²	6 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-9 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	10	0 %
Geschosslage	1	1.OG	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	überwiegend modernisiert	10%
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.207,58 €

6.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.207,58 €/m ²
Wohnfläche	× 99,58 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 120.250,82 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 120.250,82€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 76.919,60 €
Vergleichswert	= 43.331,22 € rd. <u>43.300,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd. **43.300,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-1.915,50 €
<ul style="list-style-type: none"> • unterstellte baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG • Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus (im Dachbereich) • Balkonsanierung 4. OG geschätzt ca. -15.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-3.192,50 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -25.000,00 € 	
Modernisierungsbesonderheiten	-25.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ -25.900,00 € 	
Summe	-31.008,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
 „Mehrfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		260,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	25.890,80 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	28.479,88 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.688,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	367.251,04 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,08
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 122.424,56 €	x	0,08	x (1,18 – 1) = 1.762,91 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		15,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	746,85 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	28.479,88 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	1.762,91 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	746,85 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–25.970,12 €
	rd.	–25.900,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr	-3.411,60 €
• Wohnung 1. OG -3.411,60 €	
Modernisierungsbesonderheiten	-42.400,00 €
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung -42.400,00 €	
• „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ (Risikobeurteilung) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer, die Heizung sowie der Innenausbau zu modernisieren sind	
Summe	-45.811,60 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
 „Mehrfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		420,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	41.823,60 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	46.005,96 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.688,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	367.251,04 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,13
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 13.000,00 €	x	0,13	x (1,18 – 1) = 2.864,73 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		15,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	99,58 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	746,85 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	46.005,96 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.864,73 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	746,85 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–42.394,38 €
	rd.	–42.400,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **45.500,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **43.300,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 1.277/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 58095 Hagen, Hindenburgstr. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG nebst Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	35803	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hagen	45	32

wird zum Wertermittlungsstichtag **06.02.2025** mit rd.

45.500,00 €

in Worten: fünfundvierzigtausendfünfhundert Euro
geschätzt.

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

Dortmund, den 14. April 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6.7 Sonderbewertung „Eintragung Abt. II“

Im Grundbuch von Hagen Blatt 35803 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1) Folgendes Recht:
Grunddienstbarkeit (**Anbau- und Benutzungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hagen Flur 45 Nr. 299/32 (Blatt 702) und Flur 45 Nr. 227/32 (Band 89 Blatt 2396). Aufgrund des Vertrages vom 08.06.1896 in Hagen Blatt 682 Abt. II Nr. 1 eingetragen am 30.06.1896.

ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hagen Blatt 12038 – als einheitliche Last – hierher übertragen am 19.07.2016

Bewertung

**auftragsgemäß bleibt die Eintragung in Abt. II
in dieser Wertermittlung unberücksichtigt**

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- ErbbauRG:** Gesetz über das Erbbaurecht
- 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
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Hinweise zum 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.