



Datum: 11.07.2025

Gutachten-Nr.: 6398-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 138/1000 Anteil an dem Wohnungserbbaurecht an dem Grundstück
Milly-Steger-Str.13, 58093 Hagen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
1. OG rechts mit Loggia und Kellerraum sämtlich Nr. 5 des Aufteilungsplanes



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Wohnungserbbaugrundbuch von: Hagen

Blatt: 15565

Gemarkung: Eppenhäusen

Flur: 7

Flurstück: 286 und 287

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen, Aktenzeichen: **031 K 102/24**

Wertermittlungstichtag: 16.04.2025

Verkehrswert (unbelastet, erbbauzinsfrei): 67.000,- €
in Worten: siebenundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 102 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung und Baugrund	11
3 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1 Grundbuch	13
3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3 Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4 Denkmalschutz	15
3.5 Bauleitplanung	15
4 Vertragsinhalt des Erbbaurechts	17
5 Gebäudebeschreibung	19
5.1 Gebäude	19
5.1.1 Vorbemerkung	19
5.1.2 Energetischer Qualität	19
5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung	20
5.2 Raumeinteilung- Wohnung Nr. 5	21
5.3 Rohbau des Gebäudes	22
5.4 Innenausbau/Ausstattung	23
5.5 Außenanlagen	24
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
6.1 Baumängel und Bauschäden	25
6.2 Wirtschaftliche Wertminderung	25
7 Grundstückszubehör	25
8 Angaben des Hausverwalters	25
9 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	26
10 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)	26
11 Verkehrswertermittlung	27
11.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
11.2 Verfahrenswahl mit Begründung	28
11.3 Bodenwertermittlung	30
11.3.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32
11.3.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)	33
11.3.4 Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts	34
11.4 Ertragswertermittlung	35
11.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
11.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
11.4.3 Ertragswertberechnung	39
11.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
11.5 Vergleichswertermittlung	42
11.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
11.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	42
11.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	43
11.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes	45
11.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes	45
11.6 Verkehrswert (unbelastet)	46
12 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	47

13	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	48
14	Anlagen	49
14.1	Lagepläne	49
14.2	Flurkarte	51
14.3	Auskünfte	52
14.3.1	Baulastauskunft.....	52
14.3.2	Altlastenauskunft.....	55
14.3.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	56
14.3.4	Anliegerbescheinigung.....	59
14.3.5	Wohnungsbindung	61
14.3.6	Bergbauauskunft	62
14.4	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	64
14.5	Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. 104	76
14.6	Grundrisse /Schnitt.....	98
14.7	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	100
14.8	Außenfotos.....	101

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Aktenzeichen: 031 K 102/24
Auftrag vom:	28.02.2025 (Eingang hier: 06.03.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Wohnungserbbaurecht Nr. 5 im 1.OG
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung ist eigengenutzt durch den Eigentümer.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	16.04.2025
Qualitätstichtag:	16.04.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 16.04.2025 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger M.Sc., E. Afsin, (Mitarbeiter des Sachverständigen)
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2024
- Teilungserklärung vom 14.09.1977
- Eintragungsbewilligung vom 28.06.1969
- Erbbaurechtsvertrag vom 28.06.1969
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Hagen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Hagen
- Baulastenauskunft der Stadt Hagen
- Altlastenauskunft der Stadt Hagen
- Auskunft der Stadt Hagen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation vom 16.06.2025
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Hagen
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:
Quelle: Wikipedia
Bundesland: NRW
Regierungsbezirk: Arnsberg
Kreisfreie Stadt: Hagen
Stadtteil: Emst

Die Stadt Hagen hat ca. 197.449 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2024) und liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets, dort wo das Sauerland beginnt. Sie befindet sich in der Nähe von Dortmund und ist hervorragend angebunden über die Autobahnen A1, A45 und A46, sowie die Bundesstraßen B7 und B54. Hagen gilt als Tor zum Sauerland und ist die größte Stadt in Südwestfalen.

Hagen verfügt über eine umfassende städtische Infrastruktur mit Amtsgericht, Fernuniversität (einzigartige staatliche Fernhochschule in Deutschland), mehreren Gymnasien, Gesamtschulen, Berufskollegs, sowie kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Hagen und dem Kunstquartier. Wirtschaftlich ist die Stadt traditionell durch Metallverarbeitung, Elektrotechnik, Papierindustrie und Logistik geprägt. Die zahlreichen Grünflächen, Wälder und die Lage im Übergangsbereich zwischen Ruhrgebiet und Sauerland bieten einen hohen Naherholungswert. Beliebte Naherholungsgebiete sind u. a. das Volmetal, der Harkortsee, der Hengsteysee und das Arboretum Burgholz.

Dank der guten Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Bahn mit direkter Verbindung nach Dortmund (Fahrzeit ca. 20–25 Minuten zum HBF), ist Hagen auch für Berufspendler attraktiv. Zudem ist der Hauptbahnhof Hagen ein bedeutender Eisenbahnknotenpunkt mit Anschluss in alle Richtungen. Durch die außerordentlich günstige Autobahnanbindung sind sowohl die weiten Landschaften des Sauerlandes als auch das gesamte Ruhrgebiet und das Rheinland innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Die Stadt Hagen ist in fünf Stadtbezirke unterteilt:

- Hagen-Mitte
- Hohenlimburg
- Haspe
- Eilpe/Dahl
- Vorhalle

Die Einwohnerentwicklung zeigt typische Züge einer industriell geprägten Stadt im Ruhrgebiet: starkes Wachstum während der Hochphase der Industrie, insbesondere durch Stahl und Textil, und eine anschließende Konsolidierung in Folge des Strukturwandels.

Hagen ist bekannt für das Kreuz Hagen, an dem sich die A1 und A45 treffen. Dieses Autobahnkreuz zählt zu den wichtigen Verkehrsverbindungen in NRW und ermöglicht schnelle Erreichbarkeit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich östlich des Stadt-zentrums von Hagen, im Stadtteil Ernst, in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger, zugleich verkehrsgünstiger Lage. Es liegt innerhalb eines Wohnquartiers, das überwiegend in der Nachkriegszeit entstanden ist und heute durch eine stabile Siedlungsstruktur geprägt wird.

Die nähere Umgebung weist eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern auf. Die Grundstücke verfügen über kleinere Vorgärten und rückwärtige Gartenflächen. Die Milly-Steger-Straße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung und endet in einem Wendehammer, wodurch kein Durchgangsverkehr entsteht.

Die Feithstraße verläuft westlich des Grundstücks in etwa 400 m Entfernung und bietet Anschluss an das innerstädtische Verkehrsnetz. Die Lage ist Teil eines reinen Wohngebiets mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und einer homogenen, durchgrünten Siedlungsstruktur.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Hagen:	2,0 km
Bushaltestelle:	200 m
Hauptbahnhof:	2,5 km
Autobahnauffahrt:	4,0 km
Flughafen Dortmund:	10,0 km
Kindergarten:	200 m
Grundschule:	500 m
Gesamtschule:	1,5 km
Gymnasium:	2,0 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2 km entfernten Stadtkern/ von Hagen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Hagen abgedeckt.

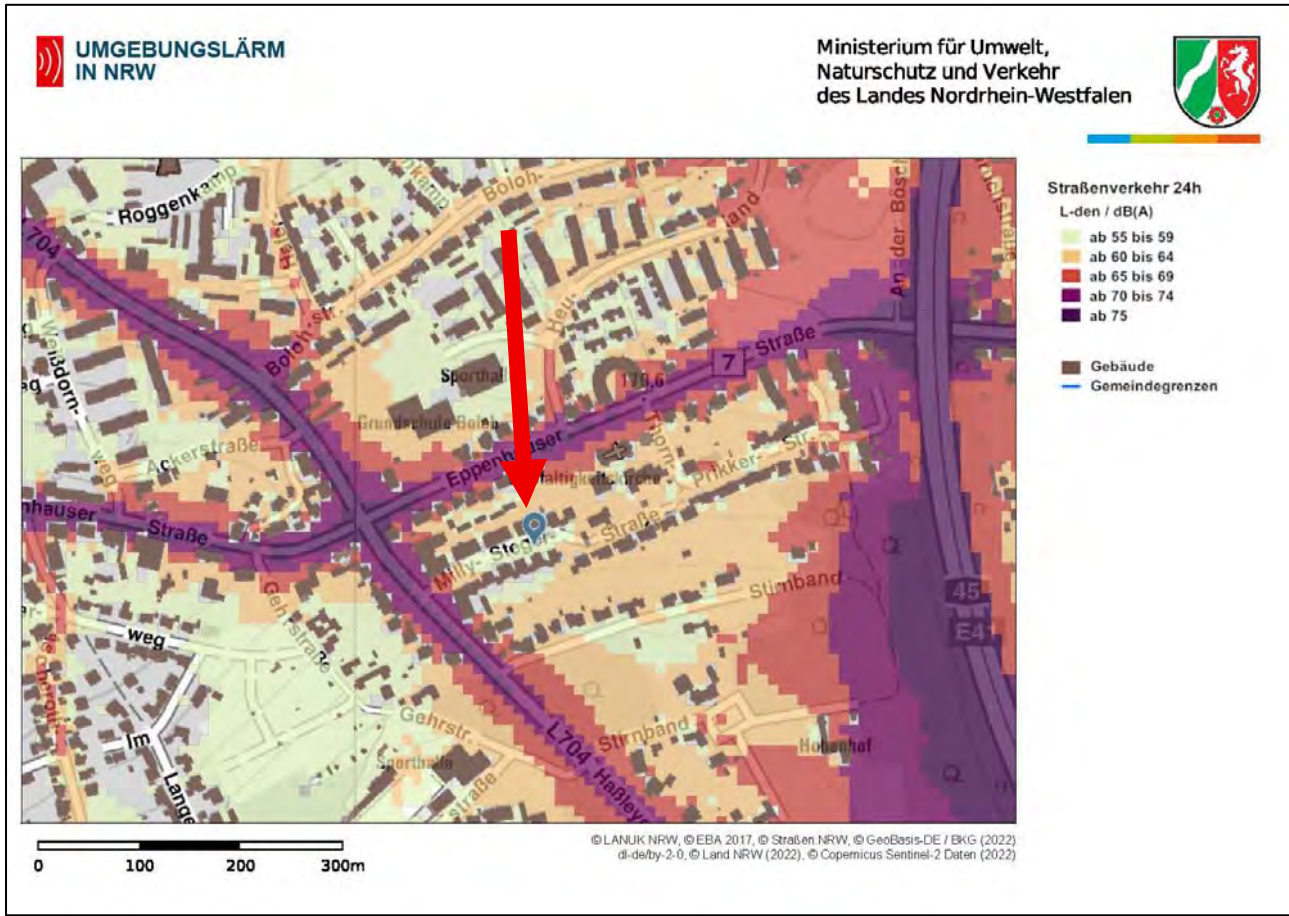
Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2- bis 4-geschossiger Bebauung.
Gem. Wohnlagekarte 22 Lagepunkte = mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	190.490	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,7	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,2	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	14,3	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,1	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,0	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,2	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,5	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	16,5	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,7	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	43,8	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	44,4	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Hagen	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,0	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,1	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,6	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,3	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,4	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	42,4	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	23,0	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	14,0	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	28,0	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	11,1	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	29,3	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	26,1	27,9	16,5
Altersarmut (%)	5,7	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	17,7	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	14,8	15,7	9,3
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, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder			

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:

17 m

mittlere Tiefe, ca.:

52,50 m

mittlere Breite, ca.:

17 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe
1	286	163 m²
2	287	698 m²
Summe		861 m²

Form:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Kabelfernsehen
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage: starke Hanglage

Straßenart: Anliegerstraße, Sackgasse mit Wendehammer

Straßenausbau: Die Milly-Steger-Str. ist 2-spurig asphaltiert, verfügt über einen einseitigen Parkstreifen sowie einseitige Straßenbeleuchtung. Sie ist mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut. Die Straße dient dem Anliegerverkehr- bzw. Durchgangsverkehr und endet in einem Wendehammer.

Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:

Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit:

„Die o.g. Flurstücke sind derzeit nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen eingetragen. Informationen oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen hier ebenfalls nicht vor.

Das vom Umweltamt geführte Kataster erhebt jedoch keinen

Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.
In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen...“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG-Aktiengesellschaft. Ihr Ansprechpartner betreffend o.g. Anfrage ist Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund.
Als Anlage haben wir die Hinweise zu unseren Datenschutzinformationen beigefügt.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 02.12.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungserbbau-Grundbuch von: Hagen

Blatt: 15565

Bestandsverzeichnis: **138/1.000 Anteil des Erbbaurechts** an den im Grundbuch von Hagen Blatt 33669 unter der lfd. Nr. 10 und 11 des Bestandsverzeichnisses eingetragen und das Erbbaurecht in Abt. II lfd. Nr. 5 eingetragenen Grundstücken

lfd. Nr. 1:

Gemarkung:	Eppenhäusen	
Flur:	7	
Flurstück:	286 und 287	
Wirtschaftsart und Lage:	Flurstück 286: Hof- und Gebäudefläche Eppenhäuser Str. Flurstück 287: Hof- und Gebäudefläche Milly-Steger-Str. 13	
Größe:	Lfd. Nr. 1:	
	Flurstück 286:	163 m ²
	Flurstück 287:	698 m ²

in Abt. II Nr. 7 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 28.6.1969.
Der Erbbauberechtigte bedarf zur Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung der Grundstückseigentümer.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28.6.1969 bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs vermerkt am 13.10.1969.

Verbunden mit dem Anteil am Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Loggia und Keller (sämtlich Nr. 5 des Aufteilungsplanes).

Der Erbbaurechtsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Hagen Blatt 15561 bis 15567) beschränkt.

Veräußerung des Wohnungserbbaurechts, mit Ausnahme bestimmter Fälle, bedarf der Zustimmung der übrigen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 14.9.1977 Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 7521 hierher übertragen am 4.10.1977.

Die Grundstücke sind in Hagen Blatt 33669 unter lfd. Nr. 10 und 11 des Bestandsverzeichnisses eingetragen und das Erbbaurecht in Abt. II lfd. Nr. 5. Vermerkt am 30.01.2009.

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen:
wird aus datenschutzgründen nicht genannt

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Erbbauzins in Höhe von 146,90 € jährlich.
Eingetragen am 05.09.1978 und umgestellt auf Euro am
30.01.2009.*

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweiligen Grund-
stückseigentümer. Eingetragen am 13.10.1969.
ist mit dem Anteil am Erbbaurecht von Blatt 7521 hierher über-
tragen am 4.10.1977.*

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am: 28.11.2024

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet und getrennt von diesem Gutachten dem Gericht übergeben. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeich-
net sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es
wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf ge-
löscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgegli-
chen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass
keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende
Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu
berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **folgende** Baulast eingetragen ist:

Baulastenverzeichnis von HAGEN		Baulastenblatt Nr. 606	Seite 1
Grundstück	HAGEN Milly-Steger-Straße 13	Str. Nr.	
Gemarkung	Eppenhause	Flur	Flurstück 286, 287
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Verpflichtung, 1. im rückwärtigen Bereich des im Kopf genannten Baulastgrundstückes keine Garagen zu errichten, 2. im rückwärtigen Bereich des im Kopf genannten Baulastgrundstückes nicht mehr als 5 PKW Einstellplätze zu errichten und diese Einstellplätze nur von Bewohnern des Hauses Milly-Steger-Str.13 nutzen zu lassen. Diese Baulast wird auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam. Eingetragen: 23. 1. 1976		

Die Baulast stellt keine Nutzungseinschränkung des Grundstücks dar und in Bezug auf die zu bewertende Wohnung ist es aus sachverständiger Sicht vernachlässigbar gering. Der Wertnachteil auf das Bewertungsobjekt wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Hagen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/66 -Eppenhau- sen- Ost- 2. Nachtrag der Stadt Hagen liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

offene Bauweise
2-geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8 im Kreis

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand: baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Vertragsinhalt des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag: 28.06.1969. Notarvertrag 266/1969 des Notars RA Dr. Paul Stahl

Aus diesem Vertrag ergeben sich auszugsweise folgende, wesentliche Vertragsdaten:

Beginn des Erbbaurechts: 28.06.1969 (Vertragsunterzeichnung)

Ende des Erbbaurechts: 28.06.2068

Dauer des Erbbaurechts: 99 Jahre

**Restlaufzeit des Erbbaurechts
zum Wertermittlungstichtag: 43 Jahre**

Erbbauzins bei
Vertragsbeginn: 2,0 DM/qm jährlich, vierteljährlich zu zahlen

Wertsicherungsklausel: Lebenshaltungskostenindex , Basis 1970 = 100;
für eine mittlere Verbrauchergruppe,
Anpassung bei Veränderung um 5 Punkte

Vormerkung zur Sicherung
des Anspruchs auf Erhöhung
des Erbbauzinses im Grundbuch: nicht vorhanden, nur schuldrechtliche Vereinbarung

Vorkaufsrecht: Es steht dem jeweiligen Grundstückseigentümer für alle
Verkaufsfälle des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht zu.
Andererseits steht dem jeweiligen Erbbauberechtigten bei jedem
Verkauf des Grundstücks das Vorkaufsrecht zu.

Heimfall/Erlöschen des
Erbbaurechts: Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch
Geltendmachung des Heimfallrechts hat der Grundstückseigen-
tümer dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 3/4
des nach dem gemeinen Wertes im Zeitpunkt des Heimfal-
les/Zeitablauf zu gewähren.

Besondere Vereinbarung: Der Erbbauberechtigte kann verlangen, dass nach Ablauf der
Vertragslaufzeit für die Dauer von 99 Jahren ein neues
Erbbaurecht bestellt wird.

letzte Erhöhung des
Erbbauzinses:

Seitens des Erbbaurechtsgebers und der Verwaltung wurde bzw. konnte man mir nicht mitteilen, wann die letzte Erbbauzinserhöhung stattgefunden hat. Daher wurde der mögliche Erbbauzins bis zum Wertermittlungsstichtag von mir neu ermittelt.

Erhöhungsvoraussetzung:

3 Jahre nach der letzten Erhöhung

vertraglich vereinbarter und
gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
zum Wertermittlungsstichtag:

Berechnung der prozentualen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung von Vier-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen im früheren Bundesgebiet (ab dem Jahr 1948):

Die prozentuale Veränderung des Preisindex vom Stand im Januar 1978 bis zum gewählten Stand im April 2025 beträgt **184,9 %**.

Für diese Berechnung wurde bis einschließlich Dezember 1999 der gewählte Preisindex herangezogen. Ab dem Zeitpunkt Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland verwendet.

Ein Betrag von **146,69 €**, erhöht um **184,9 %**, ergibt einen neuen Betrag von **417,92 €**. Die Erhöhung des Erbbauzinses beträgt 271,23 €.

Der mögliche Erbbauzins beträgt somit **417,92 €/jährlich**.

tatsächlich gezahlter Erbbauzins
zum Wertermittlungsstichtag:

302,53 €/jährlich

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäude

5.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

5.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).

- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, tlw. mit ausgebautem Kellergeschoss 2-geschossig,

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Umwandlung in Wohnungseigentum: 1977

Modernisierung: 2006: Dacheindeckung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und zeitgemäße Hauseingangstür (Baujahr nicht bekannt)

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 1974

Alter: ca. 51 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 29 Jahre rd. 30 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: nicht bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: 1seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: nicht bekannt

5.2 Raumeinteilung- Wohnung Nr. 5

Gemeinschaftsräume: Kellergeschoss:

- Heizungsraum
- Wasch- und Trockenraum
- Flur

Wohnung Nr. 5
1. Obergeschoss:

- Diele
- Loggia
- Bad
- Küche
- Wohnen
- Kind
- Eltern

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 5 zugewiesen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

5.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Massivmauerwerk	
Innenwände	Massivmauerwerk	
Decken:	Stahlbetondecke	
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz mit Anstrich	
Treppenhaus:	Fenster:	Glasbausteine
	Treppengeländer:	vermutlich Metallkonstruktion mit PVC-Handlauf
Hauseingangstür:	1-flgl. Alukonstruktion, voll verglast, einseitig feststehendes Element, mit integriertem Briefkasten, mit Zylinder-Einsteckschloss	
Besondere Bauteile:	Gauben, Loggien	

5.4 Innenausbau/Ausstattung

Eine Besichtigung der Gemeinschaftsräume und der Wohnung Nr. 5 war nicht möglich. Daher wurde eine dem Baujahr entsprechende, mittlere Ausstattung unterstellt.

Kellergeschoss:

Kellerräume nicht bekannt, vermutlich Verbundestrich mit Anstrich

Wohnungseigentum Nr. 5 – 1.OG

Wohnbereiche/Küche

Bodenbeläge: vermutlich Fliesen, Laminat oder Teppich
Wandbeläge: vermutlich verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel in Küche
Deckenbeläge: verputzt, tapeziert

Bad

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Fliesen
Deckenbelag: verputzt, tapeziert

Ausstattung: Stand-Toilette mit Druckspüler
Einbaubadewanne, Eckdusche, Waschbecken
mittlere Ausstattung und Qualität

Fenster: KG:
tlw. Kunststoff-Konstruktion, tlw. Metall-Konstruktion

EG-DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
mit Rollläden aus Kunststoff

Innentüren: vermutlich Holztüren mit Futter und Bekleidung

Balkontür: Drehkipptür

Wohnungseingangstüren: vermutlich Holztür mit Futter und Bekleidung, nicht schallge-
dämmt

Loggia: Tragkonstruktion: Stahlbeton
Belag: Fliesen
Brüstungsgeländer: Waschbetonplatten

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

5.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 7 PKW, befestigt mit Rasengittersteinen
Befestigungen:	Gehwege: Waschbetonplatten Zufahrt: Betonverbundpflastersteine
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, Sträucher
Weitere Außenanlagen:	Mülltonnenboxen (Betonfertigteile)
Einfriedungen:	überwiegend Holzzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich zu beurteilen.

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

- Keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel von außen erkennbar

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 ist die Rede von Geruchsbelästigung aus der Wohnung Nr. 5.

sachverständig geschätzter Risikoabschlag: 5.000 €

7 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

8 Angaben des Hausverwalters

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld beträgt **monatlich 231 €** für das Wohnungseigentum Nr. 5.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 60.000 €.

Zurzeit sollen keine relevanten Instandhaltungsarbeiten geplant.

Die Erbbauzinszahlung beträgt **302,53 €/jährlich** für das Wohnungserbbaurecht Nr. 5.

9 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²	Summe
Bauteil 1	KG/Souterrain	13,50	13,94	1	188,19	
		1,89	2,87	1	5,42	193,61
	EG	13,5	13,94	1	188,19	188,19
	1. OG	13,5	13,94	1	188,19	188,19
	DG	13,5	13,94	1	188,19	188,19
			BGF	Summe		758,18

10 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. DIN 283)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 5 beträgt rd. 64,83 m².

In der Abrechnung des Hausverwalters ist allerdings eine Wohnfläche von 62,90 m² angegeben. Offensichtlich ist hier die Fläche der Loggia nicht enthalten.

11 Verkehrswertermittlung

11.1 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).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- 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 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

11.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Der Vergleichswert wird auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes ermittelt. Jedoch handelt es sich hier nicht um Immobilienrichtwerte von Wohnungserbbaurechten. Die Werte werden von mir daher noch sachverständig gewürdigt und entsprechend angepasst. Insofern dient das Vergleichswertverfahren lediglich als stützendes Verfahren zum 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 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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.

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

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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

11.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 255 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Geschossflächenzahl	=	1,0
Grundstücksgröße	=	600 m ²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	861 m ²
davon:	
Bauland	861 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	255 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert: Faktor

- Wertanpassungen für Größe:	0,9
- Wertanpassung für Lage:	0
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0,88
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0

Auf- / Abschlag gesamt:	-53,04 €/m ²
-------------------------	-------------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	201,96 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	202 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	861	202,00 €	173.922,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	173.922,00 €

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 6:

138	x	173.922,00 €	=	24.001,24 €
1000			rd.	24.000,00 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Siehe Berechnung

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Siehe Berechnung

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

zonaler Bodenrichtwertrechner 2025									
zonaler Bodenrichtwert		Bewertungsgrundstück						Korrekturfaktor Vorschlag	Korrekturfaktor Bewertungsansatz
Nr. zonaler BRW	600012	Anpassung Grundstücksfläche		absoluter Bodenwert					
Ermittlungstichtag	01.01.2025	Fläche	relativer Bodenwert						
zonaler BRW (ebfrei)	255 €/m²	Baulandfläche	861 m²	201,96 €/m²			173.887,56 €	0,90	0,90
Ortsteil	Emst	Hinterlandfläche	m²	0,00 €/m²			0,00 €		
Entwicklungszustand	B	restliche Hinterland		0,00 €/m²			0,00 €		
Nutzungsart	W	absoluter Bodenwert	861 m²	201,96 €/m²			173.887,56 €		
ergänzende Nutzungsart	0	Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ		Breite	KG	DG	Baulandtiefe		
Geschosse	I-II	GFZ relevante	433 m²	17,3 m			25 m		
GFZ	1,0	Grundstücksfläche	861 m²	Anz. Geschosse	Souterrain?	ausbaufähig?	Geschossfläche		
Baulandtiefe GFZ	25 m	bebaute Fläche Hauptgebäude	189 m²	2,0	1,0	1,0	576 m²		
Baulandfläche	600 m²	bebaute Fläche Nebengebäude 1	m²	0,0	0,0	0,0	m²		
Lagepunkte	22 Punkte	bebaute Fläche Nebengebäude 2	m²	0,0	0,0	0,0	m²		
Stand	aktuell	bebaute Fläche insgesamt	189 m²			0,67 örtl. GFZ	576 m²	0,88	0,88
GRZ	keine	Art der Nutzung (WR / MI)							
Bezeichnung Bewertungsobjekt:		Bemerkungen für Anpassung:							1,00
		Lagemerkmale (rd. +/- 10 %)							
		Grundstückszuschnitt, Topographie							1,00
		wertbeeinflussende Rechte							1,00
norm. relativer Bodenwert der Baulandfläche des Bewertungsgrundstück €/m²		255 €/m² x	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00		201,96 €/m²

11.3.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsreallast).

Da keine entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils vorliegen, wird diese nach der finanzmathematischen Methode ermittelt.

11.3.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

11.3.4 Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Finanzmathematische Methode

Bodenwert des unbelasteten
Grundstücks am Wertermittlungstichtag 24.000,00 €

Erbbauzinssatz (Modellkonform zu GAA) 3,5%

marktüblicher Erbbauzins 840,00 €
(Modellkonform zu Gutachterausschuss)

rechtlich möglicher und - 417,92 €
vertraglich vereinbarter Erbbauzins

Differenz 422,08 €

Barwertfaktor x **22,54116**
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre) 43
Kapitalisierungszinssatz (%) 3,50

Bodenwertanteil **9.514 €**
des Wohnungserbbaurechts

Differenz zu vollem Bodenwert: 14.486 €

11.4 Ertragswertermittlung

11.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

11.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

"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)

"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)

"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.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

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

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungszustand werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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.

11.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungserbbaurecht Nr. 5	1	Wohnung 1. OG	64,83		6,00	388,98	4.667,76
Summe			64,83	-		388,98	4.667,76

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.667,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.408,01 €
jährlicher Reinertrag	= 3.259,75 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 24.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 360,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.899,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,016
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 69.640,40 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.514,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 79.154,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungserbbaurecht	= 74.154,40 € rd. 74.000,00 €

11.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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 Gemeinde,

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.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	894,65
Mietausfallwagnis	2,00	----	93,36
Summe			1.408,01 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht sind keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungserbbaurecht angegeben. Daher wird auf die Daten für Volleigentum zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Hagen ist für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ermittelt worden. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,80 %. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer betrug 33 Jahre und die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 77 qm.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere der Lage, geringeren Wohnfläche und Restnutzungsdauer, wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,50 % angesetzt.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

11.5 Vergleichswertermittlung

11.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise 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 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) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

11.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte 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 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 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 zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt 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 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 marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreinsniveau) auf dem Grundstücksmarkt 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.

11.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

11.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1360 €/m²		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100109		
Baujahr	1983	1974	-6.2 %
Wohnfläche	46-79 m²	65 m²	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	35-134	7	11.1 %
Geschosslage	3	2	5.3 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)			
	1.420 €/m²		

11.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

1.420 €/m²	x	65,00 m²	=	92.300 €
vorläufiger Vergleichswert		rd.		91.000 €

Marktanpassungsfaktor 0,9
sachverständige Schätzung wegen Erbbaurecht

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 81.900 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

wirtschaftliche Wertminderung - 5.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit 76.900 €
rd. **77.000 €**

11.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 74.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Vergleichsfaktors/Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 77.000,00 €**.

Trotz rechtzeitig schriftlich angekündigtem Ortstermin an den Eigentümer war es nicht möglich, eine Innenbesichtigung durchzuführen. Aus diesem Grunde wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

Ertragswert inkl. Sicherheitsabschlag:	$74.000 \text{ €} \times 0,90 =$	rd. 67.000 €
Vergleichswert inkl. Sicherheitsabschlag:	$77.000 \text{ €} \times 0,90 =$	rd. 69.000 €

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 138/1000 Anteil an dem Wohnungserbbaurecht an dem Grundstück

Milly-Steger-Str.13, 58093 Hagen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts mit Loggia und Kellerraum sämtlich Nr. 5 des Aufteilungsplanes bebaute Grundstück in **Milly-Steger-Str. 13, 59063 Hagen**

Wohnungserbbaugrundbuch von: Hagen

Blatt: 15565

Gemarkung: Eppenhause

Flur: 7

Flurstück: 286 und 287

zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 in unbelastetem Zustand (erbbauzinsfrei) geschätzt mit rd.

67.000,- €

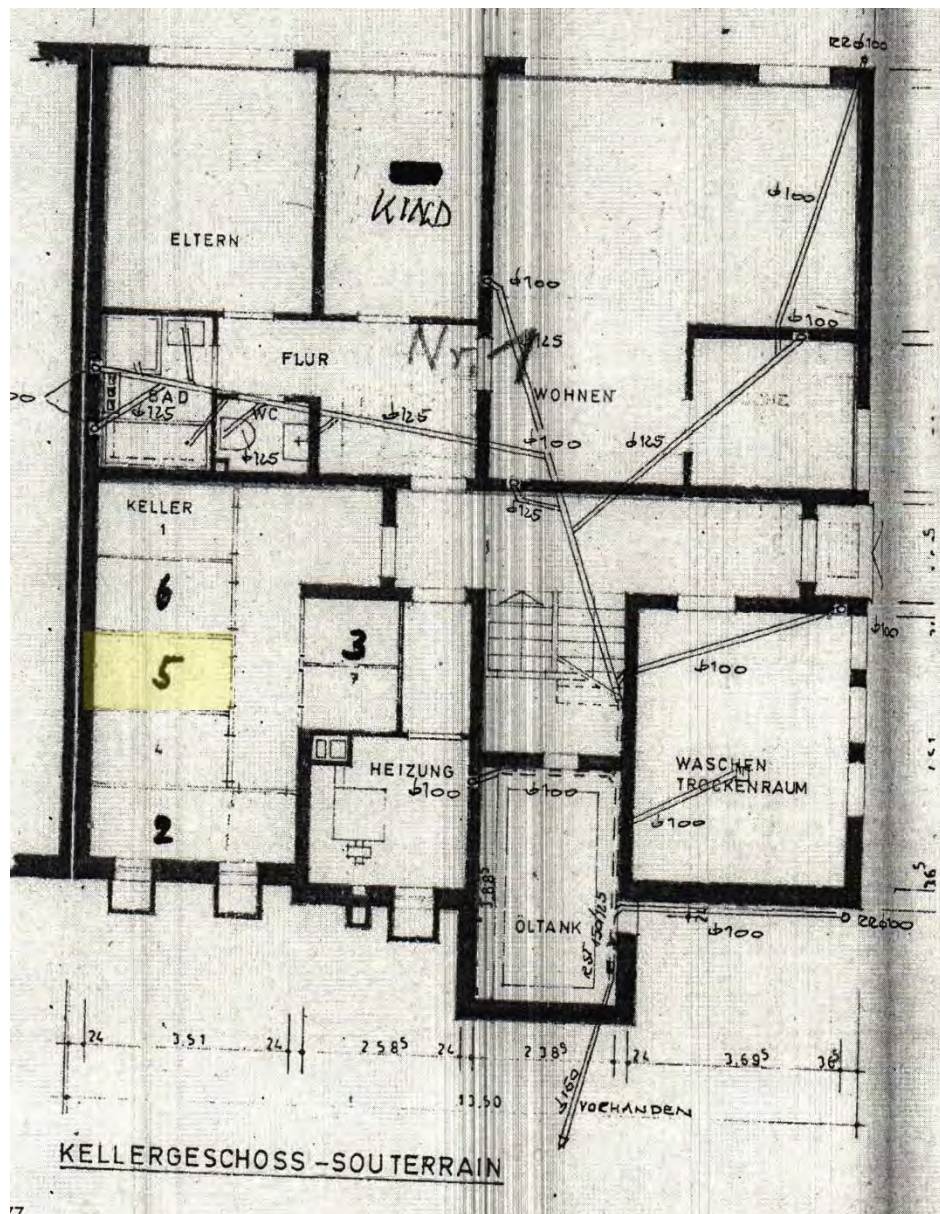
in Worten: siebenundsechzigtausend Euro

Relative Werte

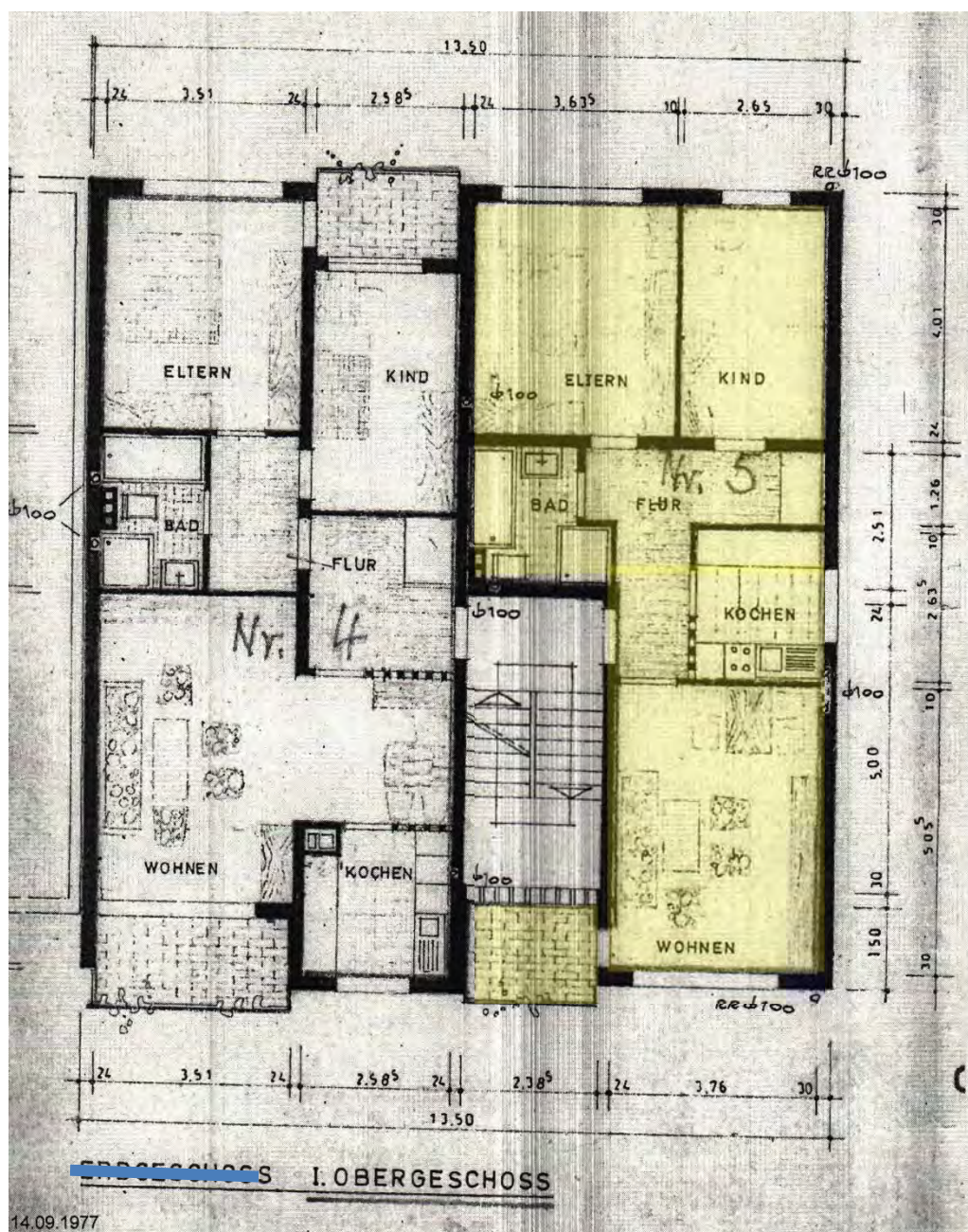
relativer Bodenwert:	370,20 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-300,57 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.033,47 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,35
Verkehrswert/Reinertrag:	20,55

14.6 Grundrisse /Schnitt

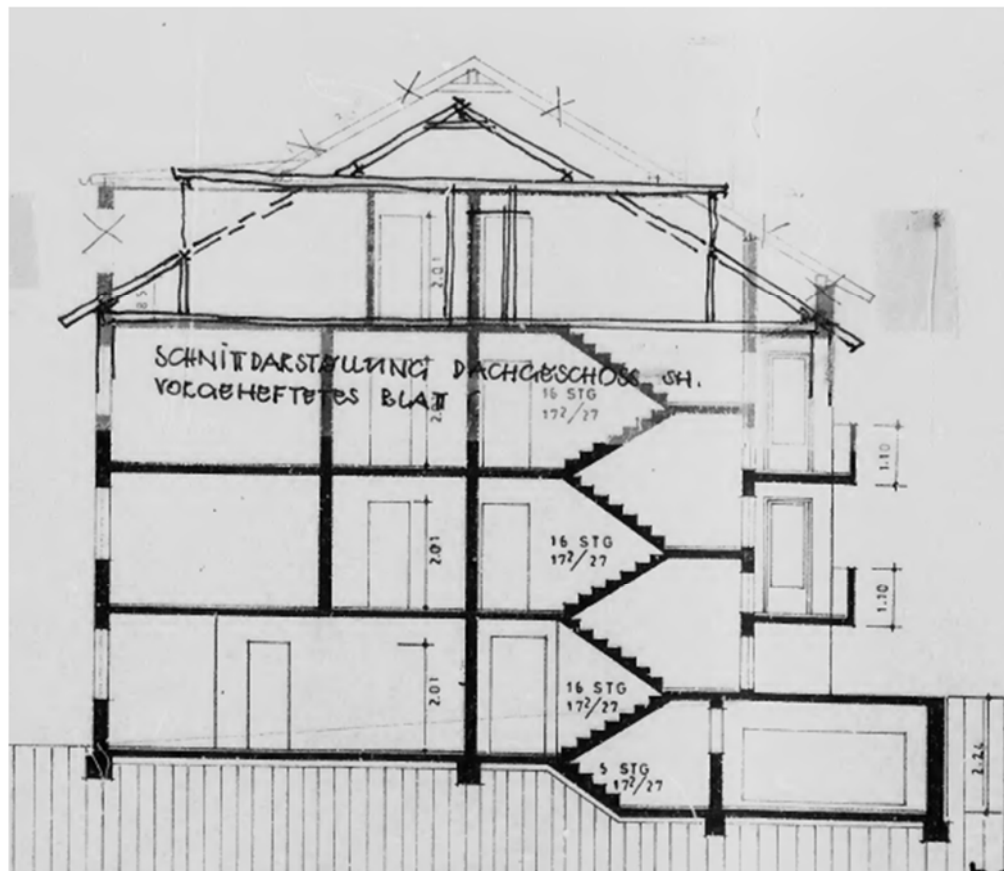
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Kellerraum zu Wohnungserbbaurecht Nr. 5 – gelb -



Wohnungserbbaurecht Nr. 5 – gelb -



Schnitt

14.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

<u>Erdgeschoß rechts</u>					
Flur	$2,735 \times 1,41 + 4,40 \times 1,26$	$\times 0,97$	=	9,12	qm
Bad	$1,885 \times 2,51 + 0,64 \times 0,90$	$\times 0,97$	=	5,15	qm
Eltern	$3,635 \times 4,01$	$\times 0,97$	=	14,14	qm
Kind	$2,65 \times 4,01$	$\times 0,97$	=	10,31	qm
Küche	$2,25 \times 2,635$	$\times 0,97$	=	5,75	qm
Wohnen	$3,76 \times 5,055$	$\times 0,97$	=	18,44	qm
Loggia	$2,265 \times 1,75 \times 0,50$	$\times 0,97$	=	1,92	qm
WOENFLÄCHE - Erdgeschoß rechts - insgesamt				= 64,63	qm

Wohnungserbbaurecht Nr. 5 im 1.OG wie EG rechts

14.8 Außenfotos



Südansicht



Südostansicht



Nordansicht



Hauseingang in Kellergeschossebene



Blick Richtung Norden



Garten und Kfz-Stellplätze