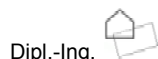


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

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. 42/44

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

Dipl. Sachverständige (DIA)

Nancy Ettelt



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn- und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der DIN EN ISO/IEC 17024

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

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

Datum 03.03.2026/bü-et

Gutachten – Nr.: 25/12.11/076

Geschäfts – Nr.: 31 K 121/25

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 17139 eingetragenen **75,360/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58097 Hagen, Berghofstr. 25, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
21.01.2026 ermittelt mit rd.

37.000,00 €.

Dieses Internetversion des Gutachtens besteht aus 47 Seiten.

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.....	15
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	15
5.3	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Grundstücksdaten.....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	28
6.4	Ertragswertermittlung.....	29
6.4.1	Ertragswertberechnung	34
6.5	Vergleichswertermittlung	39
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	41
6.5.2	Anpassung des Immobilienrichtwerts	42
6.5.3	Vergleichswert	42
6.6	Verkehrswert.....	44
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45

Anlagen

- 1) Überprüfung Wfl.-Berechnung (1 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (4 Seiten)

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

- 2) Lageplan (1 Seite)
- 3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 9) Grundbuchauszug (12 Seiten)
- 10) Teilungserklärung (29 Seiten)
- 11) Unterlagen Archivakte (31 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	4-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauten Dachgeschossen – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -	
zu bewertende Wohnung:	1. Obergeschoss rechts, Nr. 4 des Aufteilungsplans	
Miteigentumsanteil:	75,36/1.000	
Ortstermine:	18.12.2025 um 9.00 Uhr 21.01.2026 um 15.00 Uhr	
Nutzfläche:		
Wohnung 1. OG rechts (Nr. 4)	41,44 m ² (gem. Teilungserklärung)	
Baujahr ca.:	1911 / Wiederaufbau 1950	
gewichtetes Baujahr:	1927	
theoretisches Baujahr:	1980	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	34 Jahre	
Baualter:	46 Jahre	
Jahresrohertrag:	3.202,44 €	
Bodenwert anteilig:	5.410,00 €	
Ertragswert:	37.000,00 €	
Vergleichswert:	35.000,00 €	
Verkehrswert:	37.000,00 €	
Modernisierungsaufwendungen (Risiko)		
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	3.500,00 €	
- für das Wohnungseigentum	14.500,00 €	
Risiko Unvorhergesehenes (Erschließungskosten)	339,12 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	130,47 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-442,55 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	892,86 €/m² WF
Verkehrswert/Rohhertrag:	11,55
Verkehrswert/Reinertrag:	17,24

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Berghofstr. 25, 58097 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 17139, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Eckesey, Flur 10, Flurstück 153 (313 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 04.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 21.01.2026 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: 21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tage der örtlichen Besichtigungen: 18.12.2025 um 9.00 Uhr (Tag der ersten Besichtigung)
21.01.2026 um 15.00 Uhr (Tag der zweiten Besichtigung)

Es wurden insgesamt zwei Besichtigungstermine durchgeführt.

Die Eigentümer wurden durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt.

An beiden durchgeführten Besichtigungsterminen konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 12.12.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 16.12.2025
- Auskunft über Baulasten vom 08.01.2026
- Auskunft über Altlasten vom 12.12.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 02.02.2026
- Auskunft über Bergschäden vom 15.01.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 12.12.2025
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.)

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:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem 4-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. Spitzbodenausbau. Gemäß der Teilungserklärung soll sich im Erdgeschoss ein Ladenlokal (Teileigentum Nr. 3) befinden. Inwieweit hierfür ggf. eine Umnutzung vorliegt, konnte durch den Unterzeichner nicht geklärt werden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 liegt im 1. Obergeschoss rechts. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet. Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 41,44 m² angegeben. Sie wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung stichprobenartig überprüft und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung nach Zeichnungen

Von dem Verteilerflur gelangt man rechts in einen Wohnraum, geradeaus in ein Badezimmer und links eine Küche mit Ausgang auf den Balkon.

Dem äußeren Anschein nach ist die Wohnung eigengenutzt.

Hinweis zu den Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen vom 02.02.2026 wurde die Berghofstraße noch nicht überprüft, sodass ggf. noch Erschließungskosten zu zahlen sind.

Der Erschließungsaufwand wird jedoch nach den tatsächlichen Kosten ermittelt, sodass zum Bewertungszeitpunkt nicht angegeben werden kann, ob und ggf. in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag anfällt.

Für die Bewertung wird darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch Erschließungsbeiträge anfallen können. In der Bewertung wurde ein Risikoabschlag für Unvorhergesehenes angesetzt, sodass dieses Risiko in der Bewertung ausreichend berücksichtigt wurde.

Hinweis:

Dem Unterzeichner ist eine zuständige WEG Verwaltung nicht bekannt. Angaben wurden ihm nicht gemacht.

Es kann somit nicht angegeben werden, ob

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft vereinbart wurden,
- Rücklagen gebildet wurden,
- in welcher Höhe das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung zu zahlen ist.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.400 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	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen	2023 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.687	188.713	189.783	190.490
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,7	0,7	1,3	1,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	0,2	1,1	0,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,3	10,5	10,4	10,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,9	14,1	14,3	14,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-3,5	-3,8	-4,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,7	48,5	49,6	51,2
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,7	44,8	44,9	45,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	3,0	3,7	4,7	6,2
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	8,2	8,9	10,4	12,5
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	7,4	11,1	13,8	16,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,8	-1,7	-1,5	-0,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,3	-4,8	-4,6	-4,4
Durchschnittsalter (Jahre)	44,3	44,2	44,0	43,8
Medianalter (Jahre)	45,7	45,3	44,8	44,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,4	34,9	35,5	36,0

Stand: 13.08.2025

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+hagen+2020-2023>

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2020 Hagen	2021 Hagen	2022 Hagen	2023 Hagen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,2	38,2	38,1	38,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,7	73,1	73,6	74,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,8	18,0	18,4	18,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,8	16,9	17,1	17,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,7	14,5	14,5	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,5	7,6	7,5	7,4
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,9

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

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 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen (ca. 197.449 Einwohner Stand 31.12.2024)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 2,3 km nordöstlich ABK Hagen auf die A46 / A45,
ca. 4,5 km nordwestlich AS Hagen West auf die A1

Bahnhof:

Hbf. ca. 1,1 km südwestlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 30 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 81 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 73 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;
Schulen und Ärzte fußläufig bis ca. 1,5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig
entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,8 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Anlieger)

Topografie:

eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 13 m

mittlere Tiefe:
ca. 24 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 313 m²

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss, Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.12.2025 der Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2026 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 Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, **Blatt 17139** folgende Eintragung:
lfd. Nr. 7) 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 16.12.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 08.01.2026 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 16.12.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

(Planungsrechtliche Auskunft vom 16.12.2025)

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.02.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an folgenden öffentlichen Straße: „Berghofstraße“

„Die Straße ist bisher nicht überprüft, 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 ggf. **noch** zu zahlen sind.

Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt wird, kann die Höhe des anfallenden Erschließungsbeitrages nicht angegeben werden.

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

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 12.12.2025 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 Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;
viergeschossig; unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1911 gemäß Bauschein
1950 Wiederaufbau

Im Krieg wurden ca. 39,8 % zerstört. Durch den Wiederaufbau im Jahr 1950 ergibt sich folgende Berechnung für ein gewichtetes Baujahr aus Alt und Neubautteilen:

$$\frac{1911 \times 60,2 + 1950 \times 39,8}{100} = \mathbf{1927}$$

Modernisierung: Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde.

Von außen ist erkennbar, dass die Fenster und das Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Ebenfalls wurde die Fassade modernisiert. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Außenansicht: Straßenseite verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt **nicht** vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), ob der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke ausreichend gedämmt sind, kann nicht beantwortet werden.

Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Differenzterrasse und ist somit nicht barrierefrei. Ob in der Wohnung diesbezüglich Veränderungen durchgeführt wurden kann nicht beantwortet werden.

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

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Waschküche

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen und ein Teileigentum

Obergeschoss:

zwei Wohnungen

1. OG bis 3. OG:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

eine Wohnung und ein Trockenboden

Spitzboden:

tlw. zu Wohnzwecken (DG-Whg.) ausgebaut

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Ziegelstein (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

im KG Trägerkappendecke unterstellt

Treppen:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein unterstellt (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angabe
Heizung:	keine Angabe (Zentralheizung unterstellt)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung unterstellt
Warmwasserversorgung:	keine Angabe

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
Bauschäden und Baumängel:	Dem äußeren Anschein keine erkannt. Es ist aufgrund des Baujahres des Gebäudes mit baujahrbedingten Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller zu rechnen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand (soweit von außen erkennbar) ist gepflegt. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen

5.3 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt - gemäß den Angaben der Teilungserklärung - 41,44 m².

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner - anhand der Zeichnungen aus der Teilungserklärung - stichprobenartig überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller-
raum

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Wohnungseigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

In der Bewertung wird von einem **durchschnittlichen Ausstattungsstandard** ausgegangen und ein **Risikoabschlag** – in Form von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen – aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Beurteilung der Gesamtanlage

Dem äußeren Anschein nach befindet sich die Gesamtanlage in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 75,360/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58097 Hagen, Berghofstr. 25, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hagen	17139	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckesey	10	153	313 m ²

anteilige Grundstücksfläche des Wohnungseigentums

$$313,00 \text{ m}^2 \times 75,36/1.000 = \quad \quad \quad \mathbf{23,59 \text{ m}^2}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Verkehrswertermittlung 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 ImmoWertV2021). 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 ImmoWertV2021).

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3-5

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,69
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	313,00 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 21.01.2026 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)	=	185,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.01.2026	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	194,25 €/m ²
GFZ	1,9	2,69	× 1,18	E3
Fläche (m ²)		313,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	3-5	4	× 1,00	E4
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	229,22 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	229,22 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	229,22 €/m²
Fläche	×	313,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	71.745,86 € <u>rd. 71.746,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt

71.746,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss fernmündlich mitgeteilten Anpassungen von ca. 5%.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: 17

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit **1,9 als gebietstypisch** angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

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

Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	13,220 m	13,400 m	177,15 m ²	EG	177,15m²
1.OG	13,220 m	13,400 m	177,15 m ²	1.OG	177,15m²
2.OG	13,220 m	13,400 m	177,15 m ²	2.OG	177,15m²
3.OG	13,220 m	13,400 m	177,15 m ²	3.OG	177,15m²
DG	13,220 m	13,400 m	177,15 m ²	DG	177,15m²
					885,75 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: **313,00 m²**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	177,15 m ² * 75%	=	132,86 m ²
Anteil KG + DG			132,86 m ²
übrige Geschosse			708,60 m ²
			841,46 m²

$$841,46 \text{ m}^2 / 313,00 \text{ m}^2 = 2,688$$

wGFZ = **rd. 2,69**

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,69	1,63
Vergleichsobjekt	1,90	1,38

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,18**

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

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 75,360/1.000)** 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	71.746,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 75,360/1.000
anteiliger Bodenwert	= 5.406,78 € rd. 5.410,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 **5.410,00 €**.

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 Ausstattungszustand

angegebener Mietspanne: 5,10 €/m² bis 6,05 €/m² i.M **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 %	0,00%
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 %	7,00%
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%	2,00%
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	0,00%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	0,00%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	0,00%
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Boden- fliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	4,00%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	0,00%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	0,00%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	2,00%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblie- rung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Ver- gleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten kön- nen. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	0,00%
Summe der Zu- und Abschläge:			15,00%

Nettokaltmiete €/m²	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
Standardwohnung Tabelle 1		
5,60 €/m ²	15,00%	6,44 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Whg 1. OG rechts	41,44		6,44	266,87	3.202,44
Summe			41,44	-		266,87	3.202,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.202,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.055,92 €
jährlicher Reinertrag	= 2.146,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 5.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 108,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.038,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz ⁴ und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,499
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 49.936,80 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.410,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 55.346,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.339,12 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 37.007,68 €
	rd. 37.000,00 €

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 ausgegangen werden, aufgrund der Eigennutzung angesetzt mit 2 %.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 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 rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	571,87
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,05
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.055,92

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten, anteilig für die Wohnung (Risiko)	-3.500,00 €
• Erneuerung einer Sammelheizung • Tlw. Fenster zu modernisieren • allgemeine Leitungssysteme tlw. modernisieren	
anteilig für die zu bewertende Wohnung geschätzt	-3.500,00 €
Weitere Besonderheiten, ME anteilig	-339,12 €
• Risiko für ggf. anfallender Erschließungsbeiträge	-4.500,00 €
Summe	-3.839,12 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-14.500,00 €
Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung	
• (Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren)	-2.500,00 €
• Modernisierung des Badezimmers	-12.000,00 €
Summe	-14.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Zeichnungen aus der Teilungserklärung stichprobenartig überprüft und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

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 eher von einer Vermietung ausgegangen werden, aufgrund der Eigennutzung angesetzt mit 2 %.

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 aus den unterschiedlichen Bauabschnitten (Wiederaufbau) ca. 1927 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 9 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	1,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	1,0	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		1,0	8,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Aufgrund des Dachgeschossausbaus / Spitzbodens wird unterstellt, dass Dämmmaßnahmen vorgenommen wurden 1 Pt.
- B02** Dem äußeren Anschein sind die Fenster tlw. überaltert. Für eine nachhaltige Nutzung wird – als Risiko – unterstellt, dass tlw. Fenster zu modernisiert sind 1 Pt.
- B03** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird – als Risiko – unterstellt, dass tlw. Leistungssysteme zu modernisieren sind 1 Pt.
- B04** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 2 Pt.
- B06** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Bäder ggf. zu modernisieren sind 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzung wird – als Risiko der fehlenden Innenbesichtigung – unterstellt, dass der gesamte Innenausbau zu modernisieren ist 2 Pt.

Ausgehend von den 9 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 ($2026 - 1927 = 99$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 99 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 46 \text{ Jahren} =$) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 Wertermittlungsstichtag 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 marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag 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 Richtwerts

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	Eckesey
Ortsteil	Altenhagen
Name	Wittekindstraße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	einfach
Immobilienrichtwertnummer	100105
Immobilienrichtwert	1265 €/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	1963
Wohnfläche	46-79 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	1
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	61 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Lagekoordinate zIRW 32393075 5691530
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

6.5.2 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.265,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100105		
		Bewertungs- objekt	Anpassung
Baujahr	1963	1911	-9,1 %
Wohnfläche	46 – 79 m ²	41 m ²	-5 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0 %
Geschosslage	1	1.OG	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	8%
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	einfach	mittel	14,9 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.287,79 €

6.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.287,79 €/m ²
Wohnfläche	× 41,44 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 53.366,02 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 53.366,02€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 18.339,12 €
Vergleichswert	= 35.026,90 € rd. <u>35.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd. **35.000,00 €** 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.
Modernisierungsbesonderheiten, anteilig für die Wohnung (Risiko)	-3.500,00 €
• Erneuerung einer Sammelheizung • Tlw. Fenster zu modernisieren • allgemeine Leitungssysteme tlw. modernisieren	
anteilig für die zu bewertende Wohnung geschätzt	-3.500,00 €
Weitere Besonderheiten, ME anteilig	-339,12 €
• Risiko für ggf. anfallender Erschließungsbeiträge	-4.500,00 €
Summe	-3.839,12 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-14.500,00 €
Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung	
• (Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren)	-2.500,00 €
• Modernisierung des Badezimmers	-12.000,00 €
Summe	-14.500,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **37.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **35.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 75,360/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58097 Hagen, Berghofstr. 25, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	17139	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eckesey	10	153

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 mit rd.

37.000,00 €

in Worten: siebenunddreißigtausend 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 03. März 2026

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

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
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 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 Schadenersatzhaftung 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.