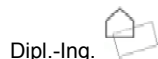


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

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 Marktwert-
mittlung 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

Gutachten – Nr.: 26/01.06/004
Geschäfts – Nr.: 31 K 129/25
Zwangsversteigerung

Datum 26.03.2026/bü-et

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 20877 eingetragenen **333/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Weststr. 103,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller , im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und der Garage Nr. 2



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 22.01.2026 ermittelt mit rd.

108.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 95 Seiten. Das Gutachten
wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:.....	6
3	Ortsbeschreibung.....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
5.2	Nebengebäude.....	17
5.3	Außenanlagen.....	17
5.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller und Garage.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Grundstücksdaten.....	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
6.3	Bodenwertermittlung.....	23
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	27
6.4	Ertragswertermittlung.....	28
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Vergleichswertermittlung.....	39
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts.....	41
6.5.2	Anpassung des Immobilienrichtwerts.....	42
6.5.3	Vergleichswert.....	43
6.6	Verkehrswert.....	44
6.7	Sonderbewertung „Baulasteintragung“.....	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	46

Anlagen

- 1) Überprüfung Wfl.-Berechnung (1 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (6 Seiten)

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

- 3) Lageplan, Umgebungslärmkarten (3 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (4 Seiten)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (11 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (26 Seiten)
- 12) Unterlagen Archivakte (33 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagen – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -		
zu bewertende Objekte:	Wohnung im Dachgeschoss Nr. 4 sowie Garage Nr. 2 des Aufteilungsplans		
Miteigentumsanteil:	333 / 1.000		
Ortstermine:	22.01.2026 um 9.00 Uhr		
Wohnfläche:			
Wohnung Dachgeschoss (Nr. 4)	103,67 m² (gem. Teilungserklärung)		
Baujahr ca.:	1897 (nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss)		
theoretisches Baujahr:	1978		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre		
Baualter:	48 Jahre		
Jahresrohertrag:	7.429,80 €		
Bodenwert anteilig:	22.200,00 €		
Ertragswert:	108.000,00 €		
Vergleichswert:	106.000,00 €		
Verkehrswert:	108.000,00 €		
Bauschäden			
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	333,00 €		
Modernisierungsaufwendungen (Risiko)			
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	4.995,00 €		
- für das Wohnungseigentum	22.500,00 €		

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	214,39 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-268,43 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.041,77 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	14,54
Verkehrswert/Reinertrag:	20,45

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus und Teileigentum einer Garage

Objektadresse: Weststr. 103, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 20877, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Vorhalle, Flur 3, Flurstück 745 (492 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44
58097 Hagen

Auftrag vom 29.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2026 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: 22.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2026 um 9.00 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes / der Wohnung durchgeführt werden. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Im Einladungsschreiben vom 06.01.2025 wurde die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 07.01.2026
- Planungsrechtliche Auskunft vom 21.01.2026
- Auskunft über Baulasten vom 14.01.2026
- Auskunft über Altlasten vom 07.01.2026
- Auskunft über Erschließungskosten vom 17.02.2026
- Auskunft über Bergschäden vom 23.01.2026
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 08.01.2026
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag in Form von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem 2-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ein Teileigentum an einer Garage.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 liegt im Dachgeschoss. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Ein Teileigentum besteht an der Garage Nr. 2.

Grundrissbeschreibung Wohnung Dachgeschoss – nach Zeichnung

Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Wohnraum mit gefangen zugänglichem Kinderzimmer, rechts die Küche aus der gefangen zugänglich ein kleiner Flur aus dem links zugänglich ein Badezimmer und geradeaus ein Zimmer aus dem gefangen zugänglich ein Schlafzimmer.



Skizze

Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit etwa 98 m² angegeben. In der Berechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 103,67 m² angegeben. Diese wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung überprüft und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Dem Unterzeichner ist eine zuständige WEG Verwaltung **nicht** bekannt.

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 im Jahr 2026 eine Stadt mit ca. 197.249 Einwohnern und gehört weiterhin zu den bedeutenden urbanen Zentren am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets.

Das Stadtgebiet gliedert sich in die fünf Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg. Der Stadtkern ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem dichten Straßennetz, das trotz verschiedener Entlastungsmaßnahmen weiterhin ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die vor einigen Jahren fertiggestellte nördliche Umgehungsstraße hat den Durchgangsverkehr spürbar reduziert, und weitere Projekte zur Verbesserung der Verkehrssituation befinden sich in Planung oder Umsetzung. Die Fußgängerzone bietet ein breites Spektrum an Geschäften des täglichen und gehobenen Bedarfs, während zusätzliche Angebote in den umliegenden Großstädten Dortmund, Bochum und Essen leicht erreichbar sind.

Die demografische Entwicklung Hagens zeigt eine leicht wachsende, zugleich aber alternde Bevölkerung. Die aktuellsten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2023 weisen 190.490 Einwohner aus, ein Plus von 1,7 % seit 2011. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,8 Jahren, der Jugendquotient bei 36,0 und der Altenquotient bei 38,1. Der Wanderungssaldo ist positiv und beträgt 6,2 je 1.000 Einwohner, was bedeutet, dass Zuzüge maßgeblich zur Bevölkerungsstabilität beitragen. Diese Trends setzen sich bis 2026 fort und prägen die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt.

Das Bildungsangebot in Hagen ist breit gefächert. Insgesamt gibt es sechsunddreißig Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Förderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen sowie ein Privatschulwesen. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit direktem Anschluss an die Autobahnen A1, A45 und A46. Der Hagener Hauptbahnhof bietet eine dichte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der Flughafen Dortmund liegt etwa 15 Kilometer nordöstlich, der internationale Flughafen Düsseldorf rund 70 Kilometer entfernt.

Zu den wichtigsten Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten zählen die Glörtalsperre, der Märchenwald, Rundfahrten auf den Hagener Seen, Kanu-Touren auf der Lenne, das Schloss Hohenlimburg, das Hagener Planetenmodell, die Volkssternwarte, das Freilichtmuseum, das Wasserschloss Werdringen sowie die alte Synagoge in Hohenlimburg. Für Naturfreunde bieten die umliegenden Seen wie der Hengstey- und der Harkortsee sowie die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Auch das Sauerland mit seinen Bergen und Wäldern ist schnell erreichbar.

Hagen grenzt im Norden an Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna. Zu den Nachbargemeinden zählen Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich 2026 ein weiterhin herausforderndes Bild. Im Januar 2026 waren in Hagen 12.876 Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 12,5 % entspricht. Damit liegt Hagen deutlich über dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalens, der im gleichen Zeitraum bei etwa 7 bis 8 % liegt. Die Differenz von rund vier bis fünf Prozentpunkten verdeutlicht die strukturellen Herausforderungen der Stadt, die unter anderem auf den wirtschaftlichen Wandel, einen hohen Qualifizierungsbedarf und die demografische Entwicklung zurückzuführen sind. Trotz verschiedener arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen bleibt die Arbeitslosigkeit damit ein zentrales Thema der kommunalen Entwicklung.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen ca. 197.249 Einwohner Stand 31.12.2025

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 0,9 km östlich AS Hagen West auf die A1, von dort
aus in nordöstlicher Richtung Anschluss an die A45
und in südwestlicher Richtung Anschluss an die A43

Bahnhof:

Hbf. ca. 5,6 km südöstlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 30 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 78 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 70 km westlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 - 2 km
entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,5 – 2,2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig
eingerichtet; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,6 km
entfernt; mittlere bis einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich durch Bahn, Straßenverkehr
(siehe Umgebungslärmkarte)

Topografie:

eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 19,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 32 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 492 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße B226);
mehrspurige Straße mit regem Verkehr,

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Strasse vorhanden

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, aus öffentlicher
Versorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss (unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der
Garagen; Bauwischgarage

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 07.01.2026 der
Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im
Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen
vor.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.01.2026 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 Kampfmittelbelastungen¹ 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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 20877 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3) 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 21.01.2026 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.

¹ RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 14.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastbaltt Nr. 1157

„Verpflichtung, zugunsten des Grundstücks Weststraße 103, das Baulastgrundstück hinter dem Haus Weststraße 103 entlang der gemeinsamen zukünftigen Grenze in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der rückwärtigen Wand des Hauses Weststraße 103 und einer Breite von 4,5 m (insgesamt 13,50 m²) von baulichen Anlagen bzw. Gebäuden freizuhalten und diese Fläche auf den für das künftige Nachbargrundstück **geltenden Bauwich bzw. Abstand** nicht anrechnen zu lassen.“

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 21.01.2026 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 21.01.2026)

Erhaltungssatzung:

Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungssatzung. (planungsrechtliche Auskunft vom 21.01.2026)

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 17.02.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an folgender öffentlicher Straße: „Weststraße“

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

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

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 08.01.2026 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 Wohngebäude und Garagen - aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume - bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Kfz-Stellplätze und 2 Garagen (gem. Teilungserklärung)

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 sowie Teileigentum Nr. 2 (Garage) ist vermutlich vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1897 (gemäß sachverständiger Schätzung und Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss)
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:	gestrichene Vorhangfassade, vermutlich als (WDVS) mit geringer Aufbauhöhe

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle, 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 Differenzstufe und ist somit nicht barrierefrei. Ob in der Wohnung diesbezüglich Veränderungen vorgenommen 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, Trockenraum, Heizungsraum, Öltank

Erdgeschoss:

eine Wohnung

Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

eine Wohnung

(entnommen aus den Zeichnungen der Teilungserklärung)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelstein (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Ständerwände (unterstellt)
Geschossdecken:	Kellerdecke unterstellt als Kappendecke Holzbalken in den übrigen Geschossen unterstellt
Treppen:	keine Angabe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium / Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Dachpappe auf den Gauben unterstellt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (unterstellt)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (unterstellt)
Elektroinstallation:	keine Angabe
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Öl), Baujahr nicht bekannt (unterstellt)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des Baujahres des Gebäudes kann nach sachverständiger Auffassung mit baujahrbedingten Feuchtigkeitsschäden im KG des Gebäudes gerechnet werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht ausreichende Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist durchschnittlich. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf ggf. Modernisierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

5.2 Nebengebäude

Garage Nr. 2 der Wohnung Nr. 4 zugeordnet (siehe Teilungserklärung)

Garagen

Bauweise:	Mauerwerksmassivbauweise
Zufahrtstor:	Holztore

5.3 Außenanlagen

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

Einfriedungen:	Holzpallisaden, Maschendrahtzaun
Gartenfläche:	älterer Baumbestand, Rasenflächen
überdachte Terrasse:	rückseitig eingerichtet
Standplatz für Mülltonnen:	eingerichtet

5.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller und Garage

Lage im Gebäude, Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung etwa 98 m², in den weiteren Anlagen zur Teilungserklärung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wird in der Wfl. Berechnung für die Wohnung eine Wohnfläche von 103,67 m² angegeben.

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner - anhand der vorliegenden Zeichnungen - aus der Teilungserklärung durchgeführt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Flur, 1 Keller, 1 Abstellraum

Aufteilung: siehe Zeichnung Teilungserklärung

Grundrissgestaltung:

tlw. gefangene Räume

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Wohnungseigentum sowie die Garage konnten durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.

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

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich - dem äußeren Anschein nach - in einem normalen durchschnittlichen Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 333/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Weststr. 103, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und der Garage Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und

Teileigentumsgrundbuch

Hagen

Blatt

20877

lfd. Nr.

1

Gemarkung

Vorhalle

Flur

3

Flurstück

745

Fläche

492 m²

anteilige Grundstücksgröße für das zu bewertende Wohnungs- u. Teileigentum

492,00 m² x 333 / 1.000 =

163,84 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung mit Garage auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**² – der angrenzenden Bodenrichtwertzone - beträgt (mittlere Lage) **140,00 €/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)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,84
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	492,00 m ²

² Quelle: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 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)	=	140,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.01.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache - mittlere Lage	× 0,95	E2
GFZ	0,8	0,85	× 1,02	E3
Fläche (m²)		492,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 135,66 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 135,66 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	135,66 €/m²
Fläche	×	492,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	66.744,72 € <u>rd. 66.745,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt

66.745,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als einfach bis mittel einzustufen, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B226 mit 0,95 angesetzt.
- E3** Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,8 als gebietstypisch angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

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

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

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

Grundlage wGFZ Berechnung

<u>Berechnung:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	11,530 m	11,380 m	131,21 m ²		
EG	5,000 m	4,000 m	20,00 m ²	EG	151,21 m²
1.OG	11,530 m	11,380 m	131,21 m ²		
1.OG	5,000 m	4,000 m	20,00 m ²	1.OG	151,21 m²
DG	11,530 m	11,380 m	131,21 m ²		
DG	5,000 m	4,000 m	20,00 m ²	DG	151,21 m²
					453,63 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: **492,00 m²**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m²	*	30%	=	0,00 m²
DG	151,21 m²	*	75%	=	113,41 m²
Anteil KG + DG					113,41 m²
übrige Geschosse					302,42 m²
					<u>415,83 m²</u>

$$415,83 \text{ m}^2 / 492,00 \text{ m}^2 = 0,845$$

wGFZ = **rd. 0,85**

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	0,85	0,94
Vergleichsobjekt	0,80	0,92

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,02

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 333/1.000)** 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	
angepasster Gesamtbodenwert	66.745,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 333/1.000
anteiliger Bodenwert	= 22.226,09 € <u>rd. 22.200,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 **22.200,00 €**.

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 (Modelkonformität) 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.

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse bis 1948, mittlerer Ausstattungszustand

angegebene 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 %	-2,00%
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 %	-1,00%
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	-5,00%
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	0,00%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 2 %	-1,00%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	3,00%
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 %	0,00%
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:			-2,00%

Nettokaltmiete €/m² Standardwohnung Tabelle 1	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
5,60 €/m ²	-2,00%	5,49 €/m²

angemessene Garagenmiete

50,00 €/Monat

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	Wohnung DG	103,67		5,49	569,15	6.829,80
	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			103,67	1,00		619,15	7.429,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächlich gezahlte Miete ist nicht bekannt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.429,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.149,25 €
jährlicher Reinertrag	= 5.280,55 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 22.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 444,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.836,55 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,00 \%$ Liegenschaftszinssatz ³ und $n = 32$ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,468
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 113.504,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 22.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 135.704,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 27.828,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 107.876,16 €
	rd. 108.000,00 €

³ **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 Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit **2,0 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 S. 86

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum
 je Garage

420,00 €/Jahr
46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche
 je Garage

13,80 €/m²
104,00 €/Jahr

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.430,65
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	136,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.987,25

• für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			162,00

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-333,00 €
• unterstellte baujahrsbedingte Feuchtigkeitschäden im KG	-1.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig	-4.995,00 €
• Modernisierung der Heizungsanlage unterstellt, als Risiko der fehlenden Innenbesichtigung	-15.000,00 €
Summe	-5.328,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-22.500,00 €
• Es wird unterstellt, dass das Badezimmer und der Innenausbau zu modernisieren sind Risiko aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung	-22.500,00 €
Summe	-22.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohrertrag

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 von einer Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit 2,0 %.

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 ca. 1897 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 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	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		2,0	6,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B02** Es wird unterstellt, dass die Fenster und Türen vor einigen Jahren modernisiert wurden 1 Pt.
B03 Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme im Laufe der Jahre modernisiert bzw. ergänzt worden sind 1 Pt.
B04 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes unterstellt, dass die Heizung zu modernisiert ist 2 Pt. (Risiko)
B06 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit der Wohnung unterstellt, dass das Badezimmer zu modernisiert ist 2 Pt. (Risiko)
B07 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit der Wohnung unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisiert ist 2 Pt. (Risiko)

Ausgehend von den 8 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 ($2026 - 1897 = 129$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 129 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 48 Jahren =) 1978.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von 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 Immobilienrichtwerts

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Vorhalle
Ortsteil	Vorhalle
Name	Wortherbruchstraße
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	100113
Immobilienrichtwert	1555 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1971
Wohnfläche	46-79 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	1
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6
Alter	55 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Lagekoordinate zIRW 32390779 5693788
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

6.5.2 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW		
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1.555,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100113		
		Bewertungs- objekt	Anpassung
Baujahr	1971	1900	-11,8 %
Wohnfläche	46 – 79 m ²	103,67 m ²	6 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-9 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-6	4	0 %
Geschosslage	1	DG über 2 Geschosse	1%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	0%
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-2%
Wohnlage	mittel	einfach - mittel	-7,0 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.217,80 €

6.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.217,80 €/m ²
Wohnfläche	× 103,67 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 126.249,33 €
Zu-/Abschläge absolut – Zeitwert ⁴ der Garage Nr. 2 -	+ 7.500,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 133.749,33 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 133.749,33 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 27.828,00 €
Vergleichswert	= 105.921,33 € rd. <u>106.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd. **106.000,00 €** 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.
Bauschäden, ME anteilig	-333,00 €
• unterstellte baujahrsbedingte Feutigkeitsschäden im KG -1.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig	-4.995,00 €
• Modernisierung der Heizungsanlage unterstellt, als Risiko der fehlenden Innenbesichtigung -15.000,00 €	
Summe	-5.328,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-22.500,00 €
• Es wird unterstellt, dass das Badezimmer und der Innenausbau zu modernisieren sind Risiko aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung -22.500,00 €	
Summe	-22.500,00 €

⁴ Zeitwert der Garage ermittelt nach Angaben Grundstücksmarktbericht der Stadt Hagen 2025, S. 60 ermittelt
 50,00 €/Monat x 12 x 12,5-fache = 7.500,00 €

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. **108.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **106.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 333/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Weststr. 103, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und der Garage Nr. 2**

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	20877	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vorhalle	3	745

wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 mit rd.

108.000,00 €

in Worten: einhundertachttausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 26. März 2026

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6.7 Sonderbewertung „Baulasteintragung“

Im Baulastenverzeichnis von Hagen ist zugunsten des Bewertungsobjektes folgende Baulast eingetragen:

Baulastenbaltt Nr. 1157

„Verpflichtung, zugunsten des Grundstücks Weststraße 103, das Baulastgrundstück hinter dem Haus Weststraße 103 entlang der gemeinsamen zukünftigen Grenze in einer Tiefe von 3 m , gemessen von der rückwärtigen Wand des Hauses Weststraße 103 und einer Breite von 4,5 m (insgesamt 13,50 m²) von baulichen Anlagen bzw. Gebäuden freizuhalten und diese Fläche auf den für das künftige Nachbargrundstück **geltenden Bauwich bzw. Abstand** nicht anrechnen zu lassen.“

Bewertung:

Das ursprüngliche Flurstück 167 wurde geteilt in die heutigen Flurstücke 744 und 745. Auf dem neu entstandenen Nachbargrundstück (Flurstück 744) wurde zugunsten des Bewertungsobjektes eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.

Nach sachverständiger Auffassung ergibt sich für das Bewertungsobjekt weder ein Nachteil, noch ein wertrelevanter Vorteil, sodass der Einfluss der Baulasteintragung mit „Null“ angegeben werden kann.

Einfluss „Baulast“

0,00 €

Dortmund, den 26. 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 2025/2026
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023/2025
- [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 Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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.