

4.6 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z.B. nicht nutzbare Dachflächen).

Die Brutto-Grundfläche wurde vorliegender Berechnung entnommen und nach Plausibilisierung in die Bewertung eingestellt.

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m ²)
Mehrfamilienhaus		1.258,00
Summe gesamt		1.258,00

4.7 Mietfläche

Wohnflächenberechnung für den geplanten Umbau zu einem Mehrfamilienhaus liegen nicht vor. Die Wohnfläche der Wohnung im OG rechts wurde dem in der Bauakte vorgelegenen Grundrissplan entnommen. Die Ermittlung der Wohnflächen der übrigen Wohneinheiten erfolgte mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit aus den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen.

Zur Plausibilitätsprüfung wird der sich aus dem Quotienten von Mietfläche und Geschossfläche ergebende Nutzflächenfaktor je Geschoss ermittelt. Die sich ergebenden Nutzflächenfaktoren liegen im Rahmen üblicher Erfahrungswerte, vgl. Anlage Mietfläche.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist nicht bekannt, zur Bewertung wird von 10 Außenstellplätzen ausgegangen.

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	Fläche (m ²) Stellplätze (Stück)
	Wohnen	564,00
	Außenstellplätze	10
Summe Flächen (m²)		564,00
Summe Stellplätze (Stück)		10

5 Wahl des Bewertungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im **Vergleichswertverfahren** gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen, ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird gemäß § 27 ImmoWertV der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird § 35 ImmoWertV der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer ehem. Schule bebaut. Das Objekt soll zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut werden und ist überwiegend als Renditeobjekt anzusehen. Aufgrund der Art des Wertermittlungsobjekts sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Daten erfolgt die Wertableitung aus dem ermittelten Ertragswert. Das Vergleichswertverfahren wird lediglich zur Ermittlung des Bodenwerts herangezogen.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Grundlage der Bodenwertermittlung nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV.

Es sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität in Bezug auf den Stichtag und ihrer Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Verfahrensweise ermittelt werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder marktüblichen Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

6.2 Vergleichspreise

Gemäß Auskunft vom 14.03.2025 aus der Kaufpreissammlung wurde das nordwestlich angrenzende, unbebaute Grundstück (Flurstück 1046, 1.972 m²) am 17.02.2023 verkauft. Der Kaufpreis betrug rd. 148.117 €, der bereinigte Kaufpreis (Baulandfläche) 138.040 €, entsprechend 70 €/m².

Das Grundstück gehörte ehemals ebenfalls zum Schulgrundstück. Die ehemalige Altlastenverdachtsfläche wurde gemäß vorliegendem Exposé Anfang 2020 im Rahmen der Projektförderung „Identifizierung und Mobilisierung von Brachflächen für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum“ vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) saniert. Die Stadt Hemer hat sich im Gegenzug verpflichtet, mit einer Bindung von 25 Jahren ab Fertigstellung, Wohnungen im preiswerten Segment zu errichten oder errichten zu lassen. Diese Verpflichtung muss von dem zukünftigen Investor übernommen werden.

Beurteilung:

Der Vergleichspreis ist aufgrund der bestehenden Bauverpflichtung nicht direkt verwertbar.

6.3 Bodenrichtwerte

Gemäß Online-Bodenrichtwertabfrage vom 05.02.2025 (boris.nrw.de) befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer Bodenrichtwertzone, für die folgender Bodenrichtwert ausgewiesen wird:

Bodenrichtwertnummer	16141
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	110 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	20 m

6.4 Wertermittlungsansätze

Der Bodenrichtwert wird als Ausgangswert übernommen.

Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße wird zur Bewertung durch einen Abschlag von rd. 20 % auf den Ausgangswert berücksichtigt und entsprechend ein Bodenwert von rd. 90 €/m² in Ansatz gebracht.

6.5 Bodenwert

Beschreibung	Gesamtfläche (m ²)	Einzelwert (€/m ²)	Gesamtwert (€)
Grundstück	2.389,00	90,00	215.010
Summe			215.010

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet) 215.000 €

Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet) 0 €

Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 90 €/m²) 215.000 €

(In Prozent des Verkehrswerts: 72,88 %)

7 Ertragswertermittlung

7.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung

Grundlage der Ertragswertermittlung ist das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1 ImmoWertV 2021.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er ergibt sich aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag. Der Reinertrag ergibt sich hierbei aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Soweit dies erforderlich ist, sind abschließend die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Merkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

7.2 Vermietungssituation

Das Objekt steht vollständig leer.

7.3 Marktmieten

Der Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), gültig ab 01.12.2023, weist für Wohnungen der Baujahre ab 2011 in Abhängigkeit zur Wohnlage folgende Miethöhen aus:

	Mittelwert	Spanne
einfache Wohnlage	6,85 €/m ²	6,63 - 7,06 €/m ²
mittlere Wohnlage	7,28 €/m ²	7,06 - 7,49 €/m ²
gute Wohnlage	7,71 €/m ²	7,49 - 7,92 €/m ²

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum mit Heizung, Bad und WC und einer Größe von 46 bis 100 m². Zuschläge sind u.a. für folgende Ausstattungsmerkmale möglich:

zusätzliche Toilette / Gäste WC	4-8 %
alleinige Gartennutzung	5 %
Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter	5 %
Dusche und Badewanne getrennt voneinander	2 %
überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
3-fach verglaste Isolierfenster	6 %
Fassadendämmung	6 %
Dämmung des Daches	6 %

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 nennt für die Stadt Hemer keine Mietangaben. Für Neubauwohnungen in der nahegelegenen Stadt Iserlohn werden folgende Miethöhen ausgewiesen:

mittlerer Wohnwert	9,90 €/m ²
guter Wohnwert	11,50 €/m ²
sehr guter Wohnwert	12,00 €/m ²

Für den Ortsteil Bredenbruch oder andere ländliche Ortsteile liegen keine Mietangebote vor. Angebotsmieten für Mietwohnungen in Hemer (Immoscout24, Abfrage vom 25.03.2025, Wfl. 50 - 120 m², neun Mietangebote, darunter eine Neubauwohnung) bewegen sich im Bestand zwischen 5,24 und 9,18 €/m², die Neubaumiete liegt bei 12,64 €/m².

7.4 Wertermittlungsansätze

Ableitung marktüblich erzielbarer Erträge

Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage marktüblicher erzielbarer Miethöhen.

Die Wohnungen im Hauptgebäude werden unter Berücksichtigung ihrer Konzeption, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit 9,50 €/m² in Ansatz gebracht, die Maisonette-Wohnungen im Nebentrakt mit 11,50 €/m². Die Ansätze liegen aufgrund der Konzeption, Größe und der Ausstattung sowie des zu erwartenden guten Bauzustands im mittleren Bereich der Vergleichswerte bzw. Spannen.

Die Stellplätze werden mit 30,00 €/Stk. in die Bewertung eingestellt.

Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an § 32 ImmoWertV werden als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen in Ansatz gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen 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.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzung wird modellkonform ein Verwaltungskostenansatz in Höhe von 359,00 € je Wohneinheit und 47,00 € je Stellplatz berücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die 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.

Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 14,00 €/m² für die Wohnflächen und 32,00/Stück für die Stellplätze in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst 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; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Unter Berücksichtigung der Marktsituation, der Lage und der Objektart wird das Mietausfallwagnis mit 2,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Dies sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. In Ansatz zu bringen sind nur solche Kosten, die üblicherweise nicht umgelegt werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt zur Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Anteils nicht vermietbarer Nebenflächen ein Ansatz in Höhe von 1,00 % des Jahresrohertrags.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objekts, der Marktgängigkeit des Objekts sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Er reflektiert das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Städte und Gemeinden Altena, Balve, Halver, Hemer, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Menden, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle, Werdohl des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis weist für Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze aus:

Mehrfamilienhäuser	4,5 %, Standardabw. +/- 1,0 %
Anzahl 2024	36
Wohnfläche	665 m ² , +/- 699 m ²
Kaufpreis	928 €/m ² , +/- 474 €/m ²
Miete	6,0 €/m ² , +/- 1,4 €/m ²
BW-Kosten	31 %, +/- 6 %
RND	32 Jahre, +/- 12 Jahre

Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wird im Auswertungsjahr 2024 für Mehrfamilienhäuser mit 13,5, Standardabw. +/- 0,6, angegeben.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage und der Objekteigenschaften, insbesondere der Grundstückslage und Objektkonzeption sowie des nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erwartenden guten Bauzustands, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 4,00 % in die Bewertung eingestellt.

Der vorläufige Ertragswert generiert somit eine angemessene Brutto-Rendite von 5,31 % bzw. einen Rohertragsfaktor von 18,85 und einen Kapitalwert von 2.420 €/m².

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Vgl. 4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Allgemeine Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden durch Ansatz der Wertermittlungsparameter, insbesondere des Liegenschaftszinssatzes, ausreichend berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich.

Objektspezifische Zu- und Abschläge

Es erfolgen Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV:

- Restbaukosten inkl. Baunebenkosten, vgl. Ziffer 4.4 - 995.000 €
- Sonderwert Wartezeit - 75.000 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Bezeichnung/ Nutzungsart	Fläche (m²) Stellplätze (Stück)	Ertrag/Monat (€/Einheit)	Ertrag/Monat (€)	Ertrag/Jahr (€/Einheit)	Ertrag/Jahr (€)
Wohnen	564,00	10,17	5.736,00	122,04	68.832,00
Außenstellplätze	10	30,00	300,00	360,00	3.600,00
Summen	564,00 *		6.036,00		72.432,00

* ohne Stellplätze und Stückzahlen

Jahresrohertrag am Stichtag

72.432 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

6 Wohnungen x 359,00 €/Whg.	2.154 €	
10 Stellplätze x 47,00 €/Stück	470 €	
Summe (3,62 % des Jahresrohertrags)	2.624 €	2.624 €

Instandhaltungskosten

564,00 m² Wohnungen x 14,00 €/m²	7.896 €	
10 PKW-Stellplätze x 32,00 €/Stp.	320 €	
Summe (11,34 % des Jahresrohertrags)	8.216 €	8.216 €

Mietausfallwagnis

2,00 % von 72.432 €		1.449 €
---------------------	--	---------

Betriebskosten zu Lasten des Eigentümers

1,00 % von 72.432 €	724 €	
Summe (1,00 % des Jahresrohertrags)	724 €	724 €

Summe der Bewirtschaftungskosten

Summe der Bewirtschaftungskosten: 17,97 %	13.013 €	<u>- 13.013 €</u>
---	----------	-------------------

Jahresreinertrag

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	59.419 €
--	----------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: 4,00 %

Bodenwertverzinsungsbetrag

4,00 % von 215.000 €	<u>- 8.600 €</u>
----------------------	------------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Gebäudeertragsanteil p.a.	50.819 €
---------------------------	----------

Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen

Zinssatz:	4,00 %	
Wirtschaftliches Alter:	10 Jahre	
Restnutzungsdauer:	60 Jahre	
Barwertfaktor für Kapitalisierung:	22,62	
50.819 € x 22,62		1.149.526 €
	Rundung	<u>0 €</u>
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		1.149.526 €

7.5 Ertragswert

Bodenwert		215.000 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		1.149.526 €
	Rundung	<u>474 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		1.365.000 €
Objektspezifische Zu-/Abschläge:		
– Restbaukosten inkl. Baunebenkosten, vgl. Ziffer 4.4		– 995.000 €
– Sonderwert Wartezeit 1,5 Jahre		– 75.000 €
	Rundung	<u>0 €</u>
Ertragswert		295.000 €

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Verfahrensergebnisse

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis (€)
Bodenwert	215.000
Ertragswert	295.000

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (ehem. Schule) bebaut und als Renditeobjekt anzusehen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts, vgl. Ziffer 5 Wahl des Bewertungsverfahrens.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Ertragswert 295.000 €

8.2 Verkehrswert (Marktwert)

Rundung _____ 0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 295.000 €

in Worten:

- Zweihundertfünfundneunzigtausend € -

9 Kenndaten und Bemerkungen

Verkehrswert / Marktwert am Stichtag 295.000 €

9.1 Statistische Vergleichsdaten

Verkehrswert am Stichtag

bezogen auf die Nutzfläche (564,00 m²) 523 €/m²

Bodenwert

in Prozent des Verkehrswerts 72,88 %

bezogen auf die Nutzfläche (564,00 m²) 381 €/m²