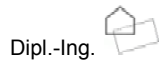


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

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.

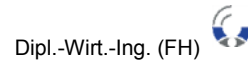
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44

58097 Hagen

Gutachten – Nr.: 25/09.08/050
Geschäfts – Nr.: 31 K 81/25
Zwangsversteigerung



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

Datum 19.11.2025/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.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

- 1) im Wohnungsgrundbuch von Hagen, **Blatt 18794** eingetragenen **503/10.000 Miteigentumsanteils**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte nebst Keller**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 20** bezeichnet
- 2) im Teileigentumsgrundbuch von Hagen, **Blatt 18815** eingetragenen **28/10.000 Miteigentumsanteils**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage in der Tiefgarage**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 20** bezeichnet

an dem mit vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in
58093 Hagen, Am Holderbusch 18 – 24



Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 14.10.2025 ermittelt

- | | |
|--|---------------------|
| 1) Verkehrswert des Wohnungseigentums mit rd. | 149.000,00 € |
| 2) Verkehrswert des Teileigentums mit rd. | 14.700,00 €. |

Diese Internetversion des Gutachtens besteht aus 69 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienwohnhaus	15
5.2	Nebengebäude	18
5.3	Außenanlagen	19
5.4	Sondereigentum an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte	19
5.5	Beurteilung der Gesamtanlage	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts – Wohnung Nr. 20 des Aufteilungsplans	20
6.1	Grundstücksdaten	21
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.3	Bodenwertermittlung	25
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	30
6.4	Ertragswertermittlung	31
6.4.1	Ertragswertberechnung	36
6.5	Vergleichswertermittlung	40
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts	42
6.5.2	Anpassung des Immobilienrichtwerts	43
6.5.3	Vergleichswert	43
6.6	Verkehrswert	45
7	Ermittlung des Verkehrswerts – Garage Nr. 20 des Aufteilungsplans	46
7.1	Grundstücksdaten	47
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	48
7.3	Bodenwertermittlung	51
7.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	56
7.4	Ertragswertermittlung	57
7.4.1	Ertragswertberechnung	61
7.5	Verkehrswert	65
8	Sonderbewertung „Baulasteintragung“	66
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	67

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundfläche und Wohnfläche (1 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (5 Seiten)

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

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (6 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 Blatt 18794 (11 Seiten)
- 11) Grundbuchauszug Blatt 18815 (11 Seiten)
- 12) Teilungserklärung (37 Seiten)
- 13) Unterlagen Altarchivakte (95 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -	
Ortstermin:	25.09.2025 um 9.30 Uhr 14.10.2025 um 9.30 Uhr	
Wohn- / Nutzflächen:		
1) Wohnung Nr. 20 – Haus IV EG/OG mitte	87,82 m ²	
2) Garage Nr. 20 in der Tiefgarage	15,00 m ²	
Baujahr ca.:	1985	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	
Baualter:	38 Jahre	
1) Wohnungseigentum Nr. 20)		
Jahresrohertrag:	6.818,40 €	
Bodenwert anteilig:	34.800,00 €	
Ertragswert:	149.000,00 €	
Vergleichswert:	152.000,00 €	
Verkehrswert:	149.000,00 €	
Risiko für fehlende Innenbesichtigung		
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	1.006,00 €	
- für das Wohnungseigentum	10.000,00 €	
Einfluss „Baulasteintragungen“	13,83 €	
2) Teileigentum Nr. 20)		
Jahresrohertrag:	660,00 €	
Bodenwert:	1.940,00 €	
Ertragswert:	14.700,00 €	
Verkehrswert:	14.700,00 €	
Risiko fehlende Innenbesichtigung - Unterhaltungstau		
- für das Gemeinschaftseigentum, anteilig	56,00 €	
- für das Teileigentum	250,00 €	
Einfluss „Baulasteintragungen“	0,77 €	

Relative Werte	Whg. Nr. 20	Garage Nr. 20
relativer Bodenwert:	396,63 €/m ² WF	129,33 €/m ² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-125,32 €/m ² WF	20,40 €/m ² NF
relativer Verkehrswert:	1.696,65 €/m² WF	980,00 €/m² NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,85	22,27
Verkehrswert/Reinertrag:	29,50	29,59

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

- 1) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
- 2) Teileigentum an einer Garage in der Tiefgarage

Objektadresse:

Am Holderbusch 18 – 24 in 58093 Hagen

Grundbuchangaben:

- 1) Grundbuch von Hagen, Blatt 18794, lfd. Nr. 1;
- 2) Grundbuch von Hagen, Blatt 18815, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Holthausen, Flur 4, Flurstück 468 (3.022 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44
58097 Hagen

Auftrag vom 02.09.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

14.10.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:

14.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tage der örtlichen Besichtigungen: 25.09.2025 um 9.30 Uhr (Tag der ersten örtlichen Besichtigung)
14.10.2025 um 9.30 Uhr (Tag der zweiten örtlichen Besichtigung)

Es wurden insgesamt zwei Besichtigungstermine durchgeführt. Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. An beiden durchgeführten Besichtigungsterminen konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszüge vom 16.07.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 11.09.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 11.09.2025
- Auskunft über Baulasten vom 12.09.2025
- Auskunft über Altlasten vom 18.08.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 05.11.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 09.10.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 11.09.2025
- Teilungserklärung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume -.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um:

- 1) das Wohnungseigentum Nr. 20** im Haus IV (Am Holderbusch 20) in einem 2-geschossigen, teilunterkellerten Mehrfamilienhaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss. Dem Wohnungseigentum ist ein Keller zugeordnet.
- 2) das Teileigentum Nr. 20** an einer Garage in der Tiefgarage.

In dem nachfolgenden Gutachten werden die Verkehrswerte einzeln für die jeweiligen Sondereigentume ermittelt. Nach sachverständiger Auffassung sind diese auch einzeln - getrennt voneinander - veräußerbar.

1) Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 20

Die zu bewertende Wohnung liegt im EG / OG Mitte (Maisonette-Wohnung). Von der Wohnungseingangstür im Erdgeschoss gelangt man in eine Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Gäste-WC, zweite links eine Garderobe, geradeaus eine Küche und rechts ein Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf einen Balkon. Aus dem Wohn-/Esszimmer gelangt man über eine innenliegende Treppe in das Obergeschoss. Im Obergeschoss erreicht man einen Verteilerflur aus dem geradeaus zugänglich ein Badezimmer, erste rechts in Kinderzimmer und zweite rechts ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon.

Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 99 m² angegeben. Eine Überprüfung der Wohnfläche -anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen - ergab eine Fläche von 87,82 m², die in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt wurde.

2) Beschreibung Teileigentum (Garage) Nr. 20

Die zu bewertende Garage liegt in der Tiefgarage. Die Nutzfläche der Garage wurde in der Teilungserklärung mit 15 m² angegeben.

Durch den Unterzeichner konnte – während der Besichtigungen - nicht geklärt werden, ob eine WEG Verwaltung für das Objekt vorhanden ist. Am Gebäude waren keine Hinweise auffindbar.

Dementsprechend kann durch den Unterzeichner nicht angegeben werden, ob

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

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 190.400 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

Der Stadtkern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen. Seit vor einigen Jahren im nördlichen Stadtgebiet eine Umgehungsstraße gebaut wurde, verteilt sich der bis dahin vorhandene Durchgangsverkehr im Norden der Stadt besser. Weitere Maßnahmen, dem steigenden Verkehrsaufkommen zu begegnen, sind in Ausführung und Planung.

Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs und des gehobenen Bedarfs. Weitere Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind auch in den umliegenden Städten, insbesondere in Dortmund, Bochum und Essen, zu finden.

In Hagen gibt es sechsunddreißig Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Sonderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen und ein Privatgymnasium.

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte und bietet Zugang zu einem dichten Autobahnnetz (A45, A1, A46, etc.). Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr. Der nächste Flughafen (Dortmund-Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen. Zum nächst größeren Flughafen (Düsseldorf) beträgt die Entfernung ca. 70 km.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten: Glörtalsperre, Märchenwald, Rundfahrt auf Hagener Seen, Kanu-Tour auf der Lenne, Hohenlimburger Schloss, Planetenmodell, Volkssternwarte Hagen, Freilichtmuseum, Wasserschloss Werdingen und die alte Synagoge Hohenlimburg.

Für Naturfreunde sind diverse Seen (z.B. Hengstey- und Harkortsee), Flüsse (z.B. Ruhr, Lenne, Volme, Ennepe) und das Sauerland mit seinen Bergen und Wäldern leicht und schnell erreichbar.

Die Stadt Hagen grenzt im Norden an die größere Stadt Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna. Als Nachbargemeinden sind Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke zu nennen.

Demografie der Stadt Hagen¹

Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

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

Stand: 13.08.2025

Wegweiser
Kommune 

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

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

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

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hagen (ca. 19.400 Einwohner Stand 31.12.2024)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 2,3 km südwestlich AS Hagen Süd auf die A45,
von dort aus in nördlicher Richtung Anschluss an die
A46 und weiter nördlich die A1

Bahnhof:

Hbf. Hagen ca. 10 km westlich gelegen,
Bf Hagen-Hohenlimburg ca. 1,9 km östlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 33 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 93 km südöstlich gelegen,
Düsseldorf ca. 83 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,1 bis 3,7 km
entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,7 bis 3,7km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufi-
ger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung)
ca. 1,7 km Bürgeramt Hohenlimburg, ca. 6,6 km Stadt-
verwaltung Hagen entfernt; mittlere - gute Wohnlage

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

leicht hängig

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.022 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

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 18.09.2025 der Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.10.2025 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich des Grundstücks **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen. (siehe Anlage)

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 16.07.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Hagen, **Blatt 18794 + 18815** folgende Eintragungen:

- Kanalrecht
- 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 11.09.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hagen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 12.09.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 1609

„Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks Hagen,, Panstraße AC (Holthausen), Gemarkung Holthausen Flur 4 Flurstück 469, in die Entwässerung durch einen über das Baulastengrundstück führenden **gemeinsamen Anschlusskanal** an das öffentliche Kanalnetz anschließen zu lassen sowie die Herstellung und den dauernden Verbleib des Anschlusskanals sowie die Durchführung von Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten zu gestatten. Die Lage des Anschlusskanals ist in dem Lageplan vom 21. Mai 1982 als grüne Linie gekennzeichnet. Eingetragen: 30. Juni 1982“

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 11.09.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan Nr. 13/77 3. Fassung Holthausen-Nord** folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

öffentliche Straße: **Am Holderbusch 18 bis 24**

„Die Straße wurde durch einen Erschließungsvertrag hergestellt, 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.“

sh. Auskunft vom 05.11.2025

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 11.09.2025 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit vier Wohngebäuden – aufgeteilt in Wohnungseigentume – sowie einer Tiefgarage – aufgeteilt in Teileigentume – bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Es wird unterstellt, dass das zu bewertende Wohnungseigentum und Teileigentum eigen genutzt sind.

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 – Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1985 gemäß Schlussabnahmeschein aus der Bauakte
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar (fehlende Innenbesichtigung)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

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

Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), ob der der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt sind, kann nicht mitgeteilt 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 zur Wohnung erfolgt ausschließlich über das Treppenhaus (innenliegende Treppe, kein Aufzug vorhanden) und ist somit nicht barrierefrei.

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

Das Gebäude konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Die Angaben zu Nutzungseinheiten / Raumaufteilungen wurden aus den Bauunterlagen / Teilungserklärung entnommen.

Kellergeschoss

Abstellkeller zu den Wohnungen, Heizungsraum, Fahrradkeller, Trockenraum, Hobbyraum

Erdgeschoss

Zugang zu drei Wohneinheiten

Obergeschoss

Zugang zu zwei Wohneinheiten

Dachgeschoss

eine Wohneinheit / Dachboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Terrazzo
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach 32° Neigung <u>Dacheindeckung:</u> Pfannen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

Eingangstür:	Aluminiumtür mit Drahtsichtglas Klingelanlage, vermutlich mit Gegensprechanlage
Zugang:	ist ebenerdig (ca. 1 cm Differenz)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (unterstellt)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas) - Angaben wurden der Baubeschreibung entnommen -
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung (unterstellt)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteil:	rückseitig auskragende Balkone
Bauschäden und Baumängel:	Dem äußeren Anschein keine erkannt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist durchschnittlich bis gut. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

5.2 Nebengebäude

Die Tiefgarage wurde inmitten der vier Wohngebäude errichtet, Dachfläche begrünt durch Rasenflächen

5.3 Außenanlagen

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

Einfriedungen: Hecken

Vorgarten: begrünt durch Rasenfläche und kleinen Bepflanzungen

Zuwegung zum Hauseingang: plattiert mit Gehwegplatten

5.4 Sondereigentum an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im

Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung rd. 99 m².

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Bauzeichnungen ermittelt und mit 87,82 m² in der Bewertung zugrunde gelegt.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 2 Loggia, 1 Flur

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Wohnungseigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem **durchschnittlichen Ausstattungsstandard** ausgegangen und ein **Risikoabschlag** aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

5.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich – dem äußeren Anschein nach - insgesamt in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts – Wohnung Nr. 20 des Aufteilungsplans

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 18794 eingetragenen **503/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18 - 24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
14.10.2025 ermittelt mit rd.

149.000,00 €.

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 503/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18 – 24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 20** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Hagen	18794	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Holthausen	4	468		3.022 m ²

anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum Nr. 20

$$3.022,00 \text{ m}^2 \times 503 / 10.000 = \underline{\underline{152,01 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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**³ beträgt (mittlere Lage) **220,00 €/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)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,09
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	3.022,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E1
GFZ	0,8	1,09	× 1,12	E2
Fläche (m ²)	500,00	739,00	× 0,93	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	229,15 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	229,15 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	229,15 €/m²
Fläche	×	3.022,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	692.491,30 € <u>rd. 692.491,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 insgesamt

692.491,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

Lagebeurteilung: **21**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E2 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.

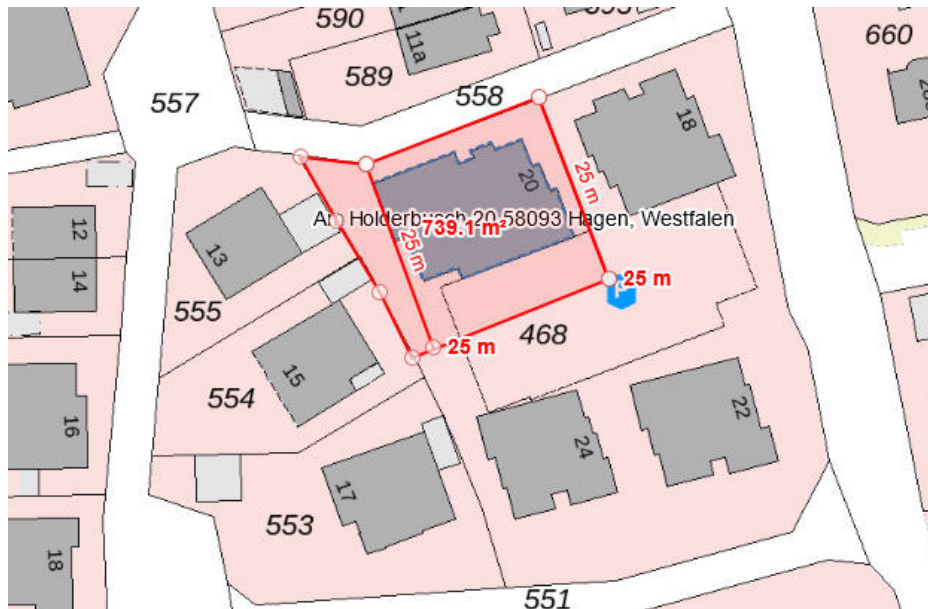
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche 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 darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Grundlage wGFZ Berechnung

Berechnung:

EG	EG	292,05m ²
1.OG	1.OG	292,05m ²
DG	DG	292,05m ²
		876,15 m²

Die wGFZ ist auf eine Baulandtiefe von 25 m zu beziehen.
 Das Bewertungsobjekt ist von drei Straßenseiten erschlossen und mit vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Für die wGFZ Berechnung im Haus IV (Am Holderbusch 20) wurde die anteilige Grundstücksfläche bis 25 m Tiefe mit rd. 739 m² - mittels Tim-online – ermittelt und für die Berechnung zugrunde gelegt.



Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 739,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	*	30%	=	0,00 m ²
DG	292,05 m ²	*	75%	=	219,04 m ²
Anteil KG + DG					219,04 m ²
übrige Geschosse					584,10 m ²
					<u>803,14 m²</u>

$$803,14 \text{ m}^2 / 739,00 \text{ m}^2 = 1,087$$

wGFZ = rd. 1,09

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,09	1,03
Vergleichsobjekt	0,80	0,92

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,12**

- E3** Der Flachenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2025

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flachenumrechnungskoeffizienten

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m ²	1,17
400 m ²	1,10
500 m²	1,05
600m ²	1,03
700 m²	1,00
800 m²	0,95
900 m ²	0,91
1000 m ²	0,87
1100 m ²	0,82
1200 m ²	0,77
1300 m ²	0,71

Das Richtwertgrundstück wird mit 500 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,05. Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer anteiligen Grundstücksgröße - bezogen auf 25 m GFZ-Baulandtiefe für das Haus IV - anteilig mit rd. 739 m² ermittelt. Hieraus ergibt sich ein interpolierter Umrechnungskoeffizient von 0,98.

Es ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,93 für das zu bewertende Grundstück.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	739,00	0,98
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

$$\text{Anpassungsfaktor} = \text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,93}$$

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 503/10.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	692.491,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 503/10.000
anteiliger Bodenwert	= 34.832,30 € <u>rd. 34.800,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.10.2025 **34.800,00 €**.

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. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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

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

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

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

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen Stand 01.01.2023

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse 1978 bis 1994, mittlerer Ausstattungsstandard

angegebener Mietspanne: 5,30 /m² bis 6,35 €/m²

Median 6,05 €/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 %	0,00%
Balkon / Loggia, (Dach-)Terrasse, Terrasse EG, Garten	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	2,00%
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	0,00%
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis - 2 %	0,00%
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	2,00%
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	0,00%
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	1,00%
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	0,00%
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	0,00%
Besonderheiten und Beeinträchtigungen (z.B. Kaminofen, Möblierung u.ä., soweit zuvor nicht erfasst)	Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Hagen wieder. Das bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall bei einer Wohnung mietrelevante Besonderheiten und / oder Beeinträchtigungen auftreten können. Besonderheiten werden nicht durch die Vergleichsmiete abgebildet und müssen im Einzelfall beurteilt und über weitere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	je nach Einzelfall zu beurteilen	0,00%
Summe der Zu- und Abschläge:			7,00%

Nettokaltmiete €/m²	Zu- oder Abschläge aus Tabelle 2	Nettokaltmiete
Standardwohnung Tabelle 1 6,05 €/m ²	7,00%	6,47 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	20	Wohnung EG + OG mitte	87,82		6,47	568,20	6.818,40
Summe			87,82	-		568,20	6.818,40

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht – aufgrund der Eigennutzung- der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.818,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.768,29 €
jährlicher Reinertrag	= 5.050,11 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 34.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 626,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.423,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,80\%$ Liegenschaftszinssatz ⁴ und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer	× 28,340
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 125.367,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 160.167,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.006,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 149.161,94 €
	rd. 149.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, angegeben für selbstgenutztes Wohnungseigentum 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). Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer, des höheren Mietniveau sowie der Größe des Bewertungsobjektes kann – nach sachverständiger Auffassung – eher von einer Eigennutzung, als einer Vermietung ausgegangen werden, angesetzt mit **1,8 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 S. 86

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum 420,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche 13,80 €/m²

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG + OG mitte:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.211,92
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	136,37
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.768,29

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten ME anteilig	-1.006,00 €
• Risiko aus Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen - aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung	-20.000,00 €
Summe	-1.006,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – stichprobenartig überprüft, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, angegeben für selbstgenutztes Wohnungseigentum 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).

Bezogen auf die höhere Restnutzungsdauer, des höheren Mietniveau sowie der Größe des Bewertungsobjektes kann – nach sachverständiger Auffassung – eher von einer Eigennutzung, als einer Vermietung ausgegangen werden, angesetzt mit 1,8 %.

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 Unterhaltungstaus 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Das gemäß Schlussabnahmeschein ca. 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren.

Dementsprechend wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein Baujahr 1985

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.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts⁵

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Gemarkungsname	Holthausen
Ortsteil	Holthausen
Name	Am Holderbusch
Gebietsgliederung	Stadt Hagen
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	100124
Immobilienrichtwert	2130 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1992
Wohnfläche	80-120 m ²
Ausstattungsklasse	mittel
Geschosslage	1
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Alter	32 Jahr(e)
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Lagekoordinate zIRW 32398965 5690249
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

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

6.5.2 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	IRW	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.130,00 €		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100126		
Baujahr	1992	1985	-5,8 %
Wohnfläche	80-120	88 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	6	4 %
Geschosslage	1	EG	0%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand- haltung	0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	gut	mittel - gut	-6 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			1.861,46 €

6.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.861,46 €/m ²
Wohnfläche	× 87,82 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 163.473,42 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 163.473,42€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 11.006,00 €
Vergleichswert	= 152.467,42 € rd. <u>152.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 mit rd. **152.000,00 €** 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.
Unterhaltungsbesonderheiten ME anteilig	-1.006,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risiko aus Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen - aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung -20.000,00 € 	
Summe	-1.006,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung -10.000,00 € 	
Summe	-10.000,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **149.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **152.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 503/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18 – 24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus IV im EG + 1.OG mitte nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	18794	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holthausen	4	468

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.10.2025** mit rd.

149.000,00 €

in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro geschätzt.

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

Dortmund, den 19. November 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Ermittlung des Verkehrswerts – Garage Nr. 20 des Aufteilungsplans

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Hagen, Blatt 18815 eingetragenen **28/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18 - 24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 14.10.2025 ermittelt mit rd.

14.700,00 €.

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 28/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18-24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 20** bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 14.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hagen	18815	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holthausen	4	468	3.022 m ²

anteilige Grundstücksfläche für das Teileigentum Nr. 20

$$3.022,00 \text{ m}^2 \times 28 / 10.000 = \underline{\underline{8,46 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

7.2 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).

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.

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert⁶ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **220,00 €/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)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,09
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	3.022,00 m ²

⁶ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E1
GFZ	0,8	1,09	× 1,12	E2
Fläche (m ²)	500,00	739,00	× 0,93	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	229,15 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	229,15 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	229,15 €/m²
Fläche	×	3.022,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	692.491,30 € <u>rd. 692.491,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 insgesamt

692.491,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
Lagebeurteilung: **21**

Punktrahmen der Wohnlage:

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

- E2** 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.

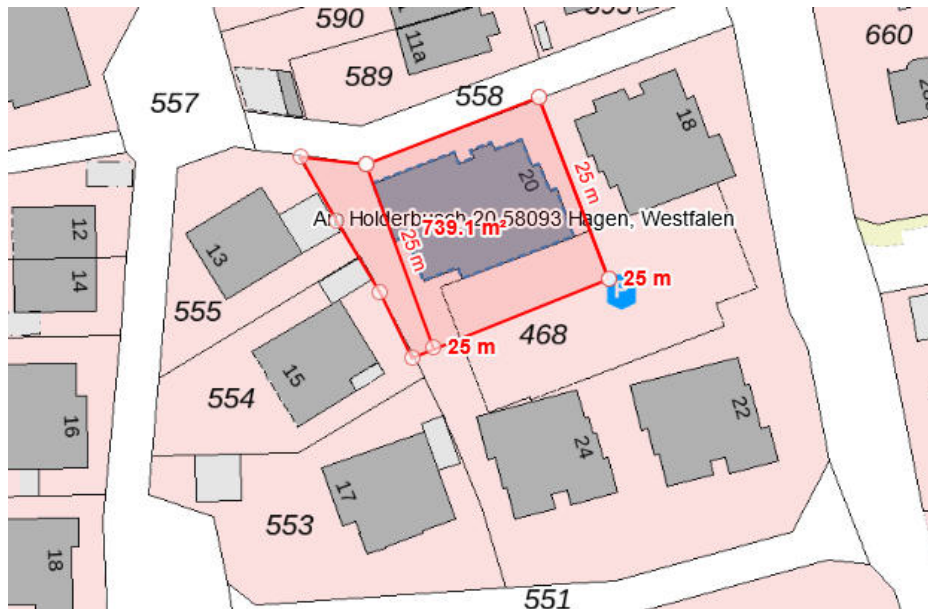
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche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

Grundlage wGFZ Berechnung

Berechnung:

EG	EG	292,05m ²
1.OG	1.OG	292,05m ²
DG	DG	292,05m ²
		876,15 m²

Die wGFZ ist auf eine Baulandtiefe von 25 m zu beziehen.
 Das Bewertungsobjekt ist von drei Straßenseiten erschlossen und mit vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Für die wGFZ Berechnung im Haus IV (Am Holderbusch 20) wurde die anteilige Grundstücksfläche bis 25 m Tiefe mit 739 m² - mittels Tim-online – ermittelt und für die Berechnung zugrunde gelegt.



Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 739,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschuss

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	* 30%	=	0,00 m ²
DG	292,05 m ²	* 75%	=	219,04 m ²
Anteil KG + DG				219,04 m ²
übrige Geschosse				584,10 m ²
				<u>803,14 m²</u>

$$803,14 \text{ m}^2 / 739,00 \text{ m}^2 = 1,087$$

wGFZ = rd. 1,09

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

Ermittlung des wGFZ-Umrechnungsfaktors

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,09	1,03
Vergleichsobjekt	0,80	0,92

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,12**

- E3** Der Flächenumrechnungskoeffizient wurde ermittelt auf der Grundlage der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung des Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses der Stadt Hagen 2025

Ermittlung des Flächen-Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche	Koeffizienten
150 m ²	1,35
200 m ²	1,27
300 m ²	1,17
400 m ²	1,10
500 m²	1,05
600m ²	1,03
700 m²	1,00
800 m²	0,95
900 m ²	0,91
1000 m ²	0,87
1100 m ²	0,82
1200 m ²	0,77
1300 m ²	0,71

Das Richtwertgrundstück wird mit 500 m² angegeben und hat einen Umrechnungskoeffizienten von 1,05. Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer anteiligen Grundstücksgröße - bezogen auf 25 m GFZ-Baulandtiefe für das Haus IV - anteilig mit 739 m² ermittelt. Hieraus ergibt sich ein interpolierter Umrechnungskoeffizienten von 0,98.

Es ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,93 für das zu bewertende Grundstück.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	739,00	0,98
Vergleichsobjekt	500,00	1,05

$$\text{Anpassungsfaktor} = \text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,93}$$

7.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 28/10.000)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	692.491,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 28/10.000
anteiliger Bodenwert	= 1.938,97 € rd. <u>1.940,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 **1.940,00 €**.

7.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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

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

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

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

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen Stand 01.01.2023

Die nachfolgend aufgeführten Garagen- und Stellplatzmieten wurden im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung im Zuge des Mietspiegels 2021 erhoben und im Zuge der Fortschreibung entsprechend dem Index für Garagen/Stellplätze um rd. 4 % erhöht. Es wird hierbei unterstellt, dass die Vermieter bei Einzelvermietungen im Zusammenhang mit der Wohnung keiner gewerblichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Die nachfolgenden Mieten enthalten daher keine Umsatzsteuer.⁹

Fortschreibung monatlicher Garagen- und Stellplatzmieten (außerhalb der Innenstadt)

Stellplatzart	Min.	durchschnittlicher Mietwert	Standabw. Einzelwert	Max.	Anzahl Mieten
Tiefgaragenstellplatz	37,00 €	52,00 €	+/- 10,90 €	78,00 €	16
Pkw-Garage	32,00 €	50,00 €	+/- 9,30 €	73,00 €	225
offener Pkw-Stellplatz	10,00 €	27,00 €	+/- 9,30 €	52,00 €	90

Für die Garage in der Tiefgarage ist nach sachverständiger Auffassung ein Mietansatz von **55,00 €/Monat** angemessen.

7.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	20	Garage UG		1,00	55,00	55,00	660,00
Summe			-	1,00		55,00	660,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht – aufgrund der Eigennutzung - der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	660,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 163,20 €
jährlicher Reinertrag	= 496,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 1.940,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 34,92 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 461,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,80 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁷ und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer	× 28,340
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.089,68 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.940,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 15.029,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 306,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 14.723,68 €
	rd. 14.700,00 €

⁷ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, angegeben für selbstgenutztes Wohnungseigentum 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). Für das Teileigentum Garage in der Tiefgarage wird in Anlehnung an das Wohnungseigentum der Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 S. 86

Verwaltungskosten

je Garage / Stellplatz

46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je Garage / Stellplatz

104,00 €/Jahr

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Garage UG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	13,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			163,20

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-56,00 €
• Risiko aus Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen - aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung	-20.000,00 €
Summe	-56,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-250,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-250,00 €
Summe	-250,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzfläche den Angaben der Teilungserklärung entnommen.

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

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

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, angegeben für selbstgenutztes Wohnungseigentum 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). Für das Teileigentum Garage in der Tiefgarage wird in Anlehnung an das Wohnungseigentum der Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Tiefgarage

Das gemäß Schlussabnahmeschein ca. 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40$ Jahren).

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40$ Jahren).

Es ergibt sich für das Gebäude „Tiefgarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985.

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.

7.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 28/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit vier Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Am Holderbusch 18-24, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 20** bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagen	18815	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holthausen	4	468

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.10.2025** mit rd.

14.700,00 €

in Worten: vierzehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

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

Dortmund, den 19. November 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

8 Sonderbewertung „Baulasteintragung“

Im Baulastenverzeichnis von Hagen ist unter Baulastenblatt Nr. 1609, Seite 1 folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen:

- lfd. Nr. 1)** Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks Hagen, Planstraße AC (Holthausen), Gemarkung Holthausen Flur 4 Flurstück 469, in die Entwässerung durch einen über das Baulastgrundstück führenden **gemeinsamen Anschlusskanal** an das öffentliche Kanalnetz **anschießen** zu lassen sowie die Herstellung und den **dauernden Verbleib des Anschlusskanals an das öffentliche Kanalnetz** anschließen zu lassen sowie die Herstellung und den dauernden Verbleib des Anschlusskanals sowie die **Durchführung von Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten** zu gestatten.
 Die Lage des Anschlusskanals ist in dem Lageplan vom 21. Mai 1982 als grüne Linie gekennzeichnet. Eingetragen: 30. Juni 1982

Bewertung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 469) an der nordwestlichen Grundstücksecke eine Anschlusskanalleitung in einer Länge von ca. 4 m verlegt. Nach sachverständiger Auffassung ergibt sich für das zu bewertende Grundstück durch die Lage des Anschlusskanals im Randbereich eine unwesentliche Beeinträchtigung.

Anrechenbarer Wert der für das Kanalrecht benötigten Fläche:

ca. 4 m x 3 m = **12,00 m²**

Berechnung:

12,00 m² x 229,15 € (angepasster Bodenwert) = 2.749,80 €

	Wohnungsgrundstücke	Gewerbegrundstücke
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 X	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung im konkreten Fall (geringe Inanspruchnahme) 10 % von 2.749,80 €

274,98 €

Einfluss anteilig für das Wohnungseigentum Nr. 20

274,98 € x 503 / 10.000 =

13,83 €

Einfluss anteilig für das Teileigentum Nr. 20

274,98 € x 28 / 10.000 =

0,77 €

Der Einfluss der Baulasteintragung ist – bezogen auf das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum so marginal, dass dieser sich im Rundungsbereich aufhebt.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Hinweise zum 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 Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.