Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen Stand 01.01.2023

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse bis 1948, mittlerer Ausstattungsstandard

angegebener Mietspanne: 5,10 /m² bis 6,05 €/m² **Median 5,60 €/m²**

Zu- und Abschläge - Standardwohnung bis Baujahr 1994 (Tabelle 2)			
Einflussgrößen	**Beschreibung**	**Zu-/Abschläge**	**Beurteilung**
Wohnlage	einfach (bis 15 Punkte) i.M 14 mittel (16 - 22 Punkte) i.M 19 gut bis sehr gut (23 - 27 Punkte), i.M 24	- 7 bis - 3 % - 2 bis + 2 % + 3 bis + 18 %	**-1,00%**
Wohnfläche	18 m² bis 45 m² i.M. 39 m² 46 m² bis 99 m² i.M. 68 m² 100 m² bis 160 m² i.M 113 m²	+ 14 bis + 1 % 0% - 1 bis - 2 %	**-1,00%**
Balkon / Loggia, **(Dach-)Terrasse,** **Terrasse EG, Garten**	Balkon/Loggia vorhanden (je nach Nutzwert) Terrasse, ggf. mit Gartennutzung Balkon oder Terrasse nicht vorhanden	- 2 bis + 2 % + 3 bis + 6 % -5%	**1,00%**
Aufzug	Aufzug vorhanden, nach Nutzwert	bis + 6 %	**4,00%**
Wohnungsgrundriss	ungünstig, gefangene Räume	bis – 2 %	**-1,00%**
Garage / Stellplatz	zeitnahe Anmietungsmöglichkeit Stellplatz und/oder Garage bei Vertragsabschluss	je Wohndichte bis + 3 %	**0,00%**
Sanitärräume	Badeinrichtung sowie Wand- und Bodenfliesen nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 7 %	**0,00%**
Gäste-WC	Gäste-WC vorhanden	1%	**0,00%**
barrierearme Wohnungselemente	z.B. bodengleiche große Dusche, breite Türen u.ä.	bis + 2 %	**0,00%**
Energetischer Gebäudezustand	energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenstern und Heizung nicht älter als ca. 10 Jahre	bis + 5 %	**0,00%**
Besonderheiten und Beeinträchtigungen **(z.B. Kaminofen, 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:			**2,00%**

Nettokaltmiete €/m² Standardwohnung Tabelle 1	**Zu- oder Abschläge** aus Tabelle 2	**Nettokaltmiete**
5,60 €/m²	2,00%	**5,71 €/m²**

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	23	Wohnung 3. OG/DG	117,87		5,71	673,04	8.076,48
Summe			117,87	-		673,04	8.076,48

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.076,48 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.208,14 €**
jährlicher Reinertrag	=	**5.868,34 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,00 %** von **11.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**224,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.644,34 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz[4] und n = **32** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,468**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**132.461,37 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**11.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**143.661,37 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**18.153,25 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**125.508,12 €**
	rd.	**126.000,00 €**

[4] **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit **2,0 %.**

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86

Verwaltungskosten
je Wohnungseigentum **420,00 €/Jahr**

Instandhaltungskosten
je m² Wohnfläche **13,80 €/m²**

Mietausfall Wohnen **2,0 %**

- **für die Mieteinheit Wohnung 3. OG / Dachgeschoss:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.626,61
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	161,53
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**2.208,14**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig		**-353,25 €**
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-2.500,00 €	
Summe		**-353,25 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		**-17.800,00 €**
• Mehrfamilienhaus **sh. nachfolgen Berechnung** „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen"	-17.800,00 €	
Summe		**-17.800,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus"

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		156,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	18.387,72 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	1,02
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren" Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	18.755,47 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.443,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	405.826,41 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,05
Erstnutzungsfaktor		1,11

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 11.200,00 €	x	0,05	x (1,11 – 1)	=	790,14 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		14,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
Kostenanteil	×	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	165,02 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	18.755,47 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	790,14 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	165,02 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–17.800,31 €
	rd.	**–17.800,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen sowie der Angaben aus der Teilungserklärung ermittelt. Sie dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Hagen,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2025, für selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben mit 1,7 % +/- 1,8 (durchschnittliche Größe 77 m², Mietniveau 6,16 €, RND 33 Jahre), für vermietetes Wohnungseigentum angegeben mit 2,9 % +/- 2,2 (durchschnittliche Größe 70 m², Mietniveau 6,00 €, RND 31 Jahre). Bei dem Objekt kann aufgrund der Größe von einer Vermietung oder Eigennutzung ausgegangen werden, angesetzt aufgrund der Lage mit **2,0 %.**

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie") eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0	B07
Summe		6,0	2,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02 Dem äußeren Anschein wurden die Fenster vor einigen Jahren modernisiert (1 Pt.)

B03 Es wird unterstellt, dass ein Teil der Leitungssysteme im Zusammenhang der Modernisierungen erneuert wurde 1 Pt.,

B04 Nach Angabe des Energieausweises wurde die Heizungsanlage im Jahr 2018 modernisiert 2 Pt.

B06 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Bäder ggf. zu modernisieren sind 1 Pt.

B07 Aufgrund der Teilung der Wohnung 22 in zwei Wohnungen wird unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt tlw. der Innenausbau der Wohnung modernisiert wurde 1 Pt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Risiko für tlw. Modernisierung des Innenausbaus unterstellt.

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 48 Jahren =) 1977.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus" in der Wertermittlung
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.
In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts

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

6.5.1 Anpassung des Immobilienrichtwerts

Eigenschaft	**IRW**		
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	**1.265,00 €**		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100105		
		Bewertungs-objekt	**Anpassung**
Baujahr	1963	1910	-9 %
Wohnfläche	46 – 79 m²	118 m²	6 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	23	-2 %
Geschosslage	1	DG	1%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand-haltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instand-haltung	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	7 %
Garage / Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5%
vorläufiger relativer Vergleichswert pro m² Wfl.			**1.225,21 €**

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.225,21 €/m²
Wohnfläche	× 117,87 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 144.415,50 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 144.415,50€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 18.153,25 €
Vergleichswert	= 126.262,25 € **rd. 126.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd. **126.000,00 €** 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		**-353,25 €**
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-2.500,00 €	
Summe		**-353,25 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**Wertbeeinflussung insg.**
Modernisierungsbesonderheiten		**-17.800,00 €**
• Mehrfamilienhaus **sh. nachfolgen Berechnung** „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	-17.800,00 €	
Summe		**-17.800,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus"

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		156,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	18.387,72 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	1,02
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren" Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	18.755,47 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.443,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	405.826,41 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,05
Erstnutzungsfaktor		1,11

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x		NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 11.200,00 €	x	0,05	x (1,11 – 1)	=	790,14 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		14,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	117,87 m²
Kostenanteil	×	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	165,02 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	18.755,47 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	790,14 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	165,02 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–17.800,31 €
	rd.	**–17.800,00 €**

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. **126.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **126.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 141,299/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58097 Hagen, Blumenstr. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG u. Spitzboden nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Hagen	34227	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Eckesey	11	60

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

126.000,00 €
in Worten: einhundertsechsundzwanzigtausend 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 04. Juli 2025

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücker
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten
öffentlich bestellt und vereidigt

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücker

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG: Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[3] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

[4] **Kleiber, Tillmann:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis", 1. Auflage

[5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", 8. Auflage

[6] **Ferdinand Dröge:** „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum" 3. Auflage

[7] **Stumpe, Tillmann:** „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage

[8] **Bernhard Bischoff:** „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021" 1. Auflage 2021

[9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2025

[10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023

[11] https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des
Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 beigefügt. 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.