Sachverständigenbüro Hangebrauk + Bücker

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten

Inhaber: Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bücker 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 (Mitarbeiterin)

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

Hangebrauk + Bücker Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42/44

58097 Hagen

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-Mail **info@sabuero.de**
www.sabuero.de

Datum 30.06.2026/bü-et

Gutachten-Nr.: 26/04.13/022
Geschäfts-Nr.: 31 K 099/24
Zwangsversteigerung

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 58097 Hagen, Alleestr. 60



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.05.2026 ermittelt mit rd.

116.000,00 €.

Dieses Internetversion des Gutachten besteht aus 45 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersicht Objekt-Daten**	**3**
2	**Beschreibung des zu bewertenden Objektes:**	**6**
3	**Makrolage**	**7**
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Mehrfamilienhaus	13
5.3	Außenanlagen	17
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
6.1	Grundstücksdaten	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.3	Bodenwertermittlung	22
6.4	Ertragswertermittlung	26
6.4.1	Ertragswertberechnung	31
6.5	Verkehrswert	42
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**43**

Anlagen

1) Berechnung BGF / Wfl. (16 Seiten)
2) Fotobeschreibung (16 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 (1 Seite)
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 (10 Seiten)
11) Unterlagen Archivakte (21 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Ortstermine:	05.05.2026 um 9.00 Uhr

Wohnflächen:	**überschlägig ermittelt aus den alten Bauzeichnungen**
Whg. EG links	51,42 m²
Whg. EG rechts	49,16 m²
Whg. 1. OG links	54,56 m²
Whg. 1. OG rechts	57,41 m²
Whg. 2. OG links	54,56 m²
Whg. 2. OG rechts	57,41 m²
Whg. 3. OG links	54,56 m²
Whg. 3. OG rechts	57,41 m²
Wohnung DG	124,40 m²
gesamt:	560,89 m²

Baujahr:	1909 (gem. Bauschein) / 1948 (Wiederaufbau)
gewichtetes Baujahr	1920
theoretisches Baujahr:	1980
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Baualter:	46 Jahre

Jahresrohertrag:	38.238,96 €
Bodenwert:	42.858,00 €
Ertragswert:	116.000,00 €
Verkehrswert:	**116.000,00 €**
Bauschäden - Fassade, Treppenhaus, KG	10.000,00 €
Modernisierungsaufwendungen (Risiko)	337.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	76,41 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-643,51 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**206,81 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**3,03**
Verkehrswert/Reinertrag:	**4,40**

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Alleestr. 60 in 58097 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 25584, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eckesey, Flur 6, Flurstück 40 (317 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42/44 58097 Hagen
	Auftrag vom 26.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2026 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag:	05.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung:	05.05.2026 um 9.00 Uhr
	Am Besichtigungstermin konnte **keine Innenbesichtigung der Wohnungen** durchgeführt werden, lediglich das Treppenhaus und der Keller waren zugänglich. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht vom 13.04.2026 (Einschreiben / Rückschein und normaler Brief) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Das Einschreiben/Rückschein sowie der Brief konnte nicht zugestellt werden, da die Eigentümerin unter den angegebenen Anschriften nicht zu ermitteln war.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Unterzeichner als Sachverständiger

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 14.04.2026
- Planungsrechtliche Auskunft vom 16.04.2026
- Auskunft über Baulasten vom 24.04.2026
- Auskunft über Altlasten vom 21.04.2026
- Auskunft über Erschließungskosten vom 08.06.2026
- Auskunft über Bergschäden vom 20.05.2026
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 14.04.2026
- Unterlagen Archivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnungen bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.
Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag in Form von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die ggf. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht mit berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Während der örtlichen Besichtigung konnten das Treppenhaus und teilweise das Kellergeschoss besichtigt werden. Die Wohnungen im Gebäude wurden dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht. In dem Gebäude befinden sich neun Wohneinheiten, EG bis 3. OG je zwei Wohneinheiten, DG eine Wohneinheit.

Der Archivakte - geführt bei der Stadt Hagen, Bauordnung – waren Grundrisszeichnungen aus dem Urbaujahr zu entnehmen. Aktuellere Bauzeichnungen lagen nicht vor.

Nach Angaben der Hausverwaltung befinden sich im Gebäude 9 Wohneinheiten (7 Whg. vermietet, 2 Whg. Leerstand) mit einer Gesamtwohnfläche von 663 m².
Die in der Mieterliste angegeben Wohnflächen sind anhand der Wohnflächenberechnungen – auf Grundlage der Bauzeichnungen – nicht nachvollziehbar. Für die Wertermittlung werden die durch den Unterzeichner ermittelten Wohnflächen mit einer Gesamtwohnfläche von 560,89 m² zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibungen Wohnung EG – 3. OG links
Von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem links zugänglich ein Wohnraum, erste rechts eine Küche mit gefangen zugänglichem Abstellraum und Zugang auf einen Balkon, zweite rechts ein Schlafzimmer.

Grundrissbeschreibungen Wohnung EG bis 3. OG rechts
Verteilerflur aus dem links zugänglich eine Küche mit Ausgang auf einen Balkon, erste rechts ein Schlafzimmer und zweite rechts ein Wohnraum.

Grundrissbeschreibung Dachgeschoss
Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts im Flur rechts ein Raum mit Zugang zum Spitzboden, geradeaus ein weiterer Raum aus dem gefangen zugänglich ein 3. Raum, links ein 4. Raum, im Verteilerflur links gesehen erreicht man geradeaus einen 5. Raum mit gefangen zugänglichem 6. Raum und rechts einen siebten Raum.

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen überschlägig für die Bewertung ermittelt. Da in den Zeichnungen keine Bäder eingezeichnet sind, wird durch den Unterzeichner unterstellt, dass Bäder zwischenzeitlich eingebaut wurden. Durch Grundrissveränderungen können sich geringfügige Abweichungen ergeben. Genaue Wohnflächen lassen sich nur durch ein örtliches Aufmaß ermitteln.

3 Makrolage

Hagen ist im Jahr 2026 eine Stadt mit ca. 197.249 Einwohnern und gehört weiterhin zu den bedeutenden urbanen Zentren am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets.
Das Stadtgebiet gliedert sich in die fünf Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe/Dahl und Hohenlimburg. Der Stadtkern ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem dichten Straßennetz, das trotz verschiedener Entlastungsmaßnahmen weiterhin ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die vor einigen Jahren fertiggestellte nördliche Umgehungsstraße hat den Durchgangsverkehr spürbar reduziert, und weitere Projekte zur Verbesserung der Verkehrssituation befinden sich in Planung oder Umsetzung. Die Fußgängerzone bietet ein breites Spektrum an Geschäften des täglichen und gehobenen Bedarfs, während zusätzliche Angebote in den umliegenden Großstädten Dortmund, Bochum und Essen leicht erreichbar sind.

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

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

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

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

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

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 197.249 Einwohner Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal Autobahnzufahrt: ca. 4,4 km östlich ABK Hagen auf die A46 / A45, ca. 3,6 km nordwestlich AS Hagen West auf die A1 Bahnhof: Hbf. ca. 1,8 km südlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 29 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 79,5 km südwestlich gelegen, Düsseldorf ca. 71,2 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,7 bis 1 km entfernt; Schulen und Ärzte 0,5 bis 2 km ; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km; mittlere Wohnlage; tlw. geschäftliche Nutzung der Erdgeschosse
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene 4- bis 5-geschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau, tlw. gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig, Straße Richtung Osten ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 14 m mittlere Tiefe: ca. 23 m Grundstücksgröße: insgesamt 317 m²
	Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnerschließungsstraße; Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut 2-spurig befahrbare Straße, Gehwege beiderseitig vorhanden, Fahrbahnbeleuchtung beidseitig eingerichtet, Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
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 21.04.2026 der Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor. “Es liegt jedoch ein Hinweis vor, dass die Fläche in der Vergangenheit teilweise gewerblich genutzt wurde. Aufgrund des geringen Betriebsmaßstabes und des kurzen Nutzungszeitraums gilt ein Altlastenverdacht jedoch als unbegründet. Weitere Informationen oder Untersuchungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.”
Bergschäden:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.05.2026 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Kampfmittel:	Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen[1] wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg1 werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, Blatt 25584 keine wertbeeinflussende Eintragung: lfd. Nr. 6) Zwangsversteigerungsvermerk lfd. Nr. 7) Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren:	Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 16.04.2026 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet. In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 24.04.2026 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 16.04.2026 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W**), überlagert durch eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom dargestellt. (sh. planungsrechtliche Auskunft vom 16.04.2026)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. (Planungsrechtliche Auskunft vom 16.04.2026)

Erhaltungssatzung:	Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungssatzung. (sh. planungsrechtliche Auskunft vom 16.04.2026)

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21) “Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”
abgabenrechtlicher Zustand:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.06.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an folgender öffentliche Straße: Alleestraße “Die Straße ist bisher nicht überprüft, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück ggf. noch zu zahlen sind. Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlichen entstehenden Kosten ermittelt wird, kann die Höhe des anfallenden Erschließungsbeitrages nicht angegeben werden. Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden.”
öffentliche Förderung:	Mit Schreiben vom 14.04.2026 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück nicht eingerichtet.
Nach Angabe der Hausverwaltung sind derzeitig 7 Wohnungen vermietet und 2 leerstehend.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1909 gemäß Bauschein 1948 Wiederaufbau nach Kriegszerstörungen Nach Angaben aus der Schadenkartei sind 29,3 % im Krieg zerstört worden. Berechnung des theoretischen Baujahrs $\frac{1909 \times 70{,}7\ \% + 1948 \times 29{,}3\ \%}{100\ \%}$ = **1920** Für die Bewertung wird das theoretische Baujahr 1920 zugrunde gelegt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Modernisierung:	Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Von außen ist erkennbar, dass die Fenster und das Dach nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Ebenfalls wurde die Fassade modernisiert (Entfernung Erker 1993). Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung der Wohnungen durchgeführt werden konnte.
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), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind vermutlich nicht zeitgemäß gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden. **Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.**
Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a Landeswassergesetz NRW:	Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine dreizeilige Differenztreppe 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 Kommunikations-einrichtungen 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, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Abstellkeller, Heizungsraum

Erdgeschoss:
zwei Wohnungen

1. – 3 Obergeschoss:
je zwei Wohnungen
(ggf. wurden die Wohnungen im 1. OG zusammengelegt – ein Mieter)

Dachgeschoss:
eine Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Kellertreppe: Holztreppe Geschosstreppe: Stahlbeton; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Pfetten aus Holz Dachform: Satteldach / Pultdach Dacheindeckung: Pfannen, Flachdacheindeckung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (unterstellt)
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas) **Der Gasanschluss für die Heizung im Keller wurde vermutlich durch den Versorger verplombt. Der Grund für diese Maßnahme ist dem Unterzeichner nicht bekannt!**
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnungen im Gebäude konnten durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.

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

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Dachaufbauten, Kamine über Dach
Bauschäden und Baumängel:	baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im Außenwandbereich des Kellers, Farb- und Putzabplatzungen an der Fassade sowie im Treppenhaus, tlw. Fenster defekt (vgl. Beschreibung)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, einfachverglaste Fenster im Treppenhaus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand - soweit besichtigt – ist unterdurchschnittlich. Es wird Unterhaltungsstau, allgemeiner Renovierungsbedarf und Modernisierungsbedarf in den Wohnräumen als Risiko unterstellt.

5.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Gartenanlagen u. Bepflanzungen, Einfriedung (Mauer Zaun)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58097 Hagen, Alleestr. 60 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Hagen	25584	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Eckesey	6	40	317 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung
Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Mehrfamilienhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV2021). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV2021).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren
Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Mehrfamilienhauses ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine Immobilienrichtwerte aus Vergleichskaufpreisen ermittelt wurden und zum Preisvergleich verfügbar sind.

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.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert[2] mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-V

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,45
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	317,00 m²

[2] Quelle: https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	**=**	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**130,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		**Erläuterung**
Stichtag	01.01.2026	05.05.2026	×	1,00	**E1**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	**E2**
GFZ	2,3	2,45	×	1,04	**E3**
Fläche (m²)		317,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	III-V	4	×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	135,20 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**135,20 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**135,20 €/m²**	
Fläche	×	317,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	42.858,40 € **42.858,00 €**	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 insgesamt

42.858,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist mit 15 Pkt. als einfach einzustufen. Sie ist vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird daher mit 1,00 angesetzt.

Punktrahmen der Wohnlage:

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

E3 Die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) wird für das Bodenrichtwert-Grundstück mit **2,3** als **gebietstypisch** angegeben und nach der wGFZ-Umrechnung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen umgerechnet.

Grundlage wGFZ Berechnung

vgl. Berechnung BGF

Berechnung:	Ergebnis		
EG	163,46 m²	**EG**	**163,46m²**
1.OG	163,46 m²	**1.OG**	**163,46m²**
2.OG	163,46 m²	**2.OG**	**163,46m²**
3.OG	163,46 m²	**3.OG**	**163,46m²**
DG	163,46 m²	**DG**	**163,46m²**

817,30 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: **317,00 m²**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m²	*	30%	=	0,00 m²
DG	163,46 m²	*	75%	=	122,60 m²
Anteil KG + DG					122,60 m²
übrige Geschosse					653,84 m²
					776,44 m²

776,44 m² / 317,00 m² = 2,449

wGFZ = rd. 2,45

"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."

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

	wGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,45	1,61
Vergleichsobjekt	2,30	1,55

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) **= 1,04**

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.
"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)
"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

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

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)
"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)
"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Ermittlung der Miete – nach Mietspiegel Stadt Hagen

bezogen auf die unterstellten Modernisierungen

Einordnung im Mietspiegel
Baualtersklasse bis 1948, mittlerer Ausstattungszustand

angegebene Mietspanne: 5,10 €/m² bis 6,05 €/m² i.M **5,60 €/m²**

Whg. EG – 3. OG

Ausgangswert (Mittelwert)		5,60 €/m²
Zu- und Abschläge		
Wohnlage (einfach bis 15 Pkt.)	-3 %	
Wohnfläche (46 m² bis 99 m²)	0 %	
Balkon / Loggia vorhanden	0 %	
Sanitärräume (unterstellt nicht älter als 10 Jahre)	4 %	
Fenster, Heizung (unterstellt nicht älter als 10 Jahre)	2 %	
gesamt:	3 %	
Anpassungsfaktor:		x 1,03
angemessene Miete:		**5,77 €/m²**

Whg. DG

Ausgangswert (Mittelwert)		5,60 €/m²
Zu- und Abschläge		
Wohnlage (einfach bis 15 Pkt.)	-3 %	
Wohnfläche (100 m² bis 160 m²)	-2 %	
Balkon / Loggia nicht vorhanden	-5 %	
Sanitärräume (unterstellt nicht älter als 10 Jahre)	4 %	
Fenster, Heizung (unterstellt nicht älter als 10 Jahre)	2 %	
gesamt:	-4 %	
Anpassungsfaktor:		x 0,96
angemessene Miete:		**5,37 €/m²**

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Whg. EG links	51,42		-	355,00	4.260,00
		Whg. EG rechts	49,16		-	270,00	3.240,00
		Whg. 1. OG links	54,56		-	577,78	6.933,36
		Whg. 1. OG rechts	57,41		-	922,22	11.066,64
		Whg. 2. OG links	54,56		-	0,00	0,00
		Whg. 2. OG rechts	57,41		-	225,00	2.700,00
		Whg. 3. OG links	54,56		-	700,00	8.400,00
		Whg. 3. OG rechts	57,41		-	234,00	2.808,00
		Whg. DG	124,40		-	0,00	0,00
Summe			560,89	-		3.284,00	39.408,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Whg. EG links	51,42		5,77	296,69	3.560,28
		Whg. EG rechts	49,16		5,77	283,65	3.403,80
		Whg. 1. OG links	54,56		5,77	314,81	3.777,72
		Whg. 1. OG rechts	57,41		5,77	331,26	3.975,12
		Whg. 2. OG links	54,56		5,77	314,81	3.777,72
		Whg. 2. OG rechts	57,41		5,77	331,26	3.975,12
		Whg. 3. OG links	54,56		5,77	314,81	3.777,72
		Whg. 3. OG rechts	57,41		5,77	331,26	3.975,12
		Whg. DG	124,40		5,37	668,03	8.016,36
Summe			560,89	-		3.186,58	38.238,96

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.169,04 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**38.238,96 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**11.848,24 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**26.390,72 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,30 %** von **42.858,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.842,89 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**24.547,83 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **4,30 %** Liegenschaftszinssatz[3] und n = **34** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,698**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**434.447,50 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**42.858,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**477.305,50 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**360.938,94 €**
Ertragswert	**=**	**116.366,56 €**
	rd.	**116.000,00 €**

[3] **Liegenschaftszinssatz**
Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen hat Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten mit 3,8 +/- 1,5 (bei durchschnittlicher Angaben von Wfl. 580 m², RND 27 Jahren und Mietansatz von 5,80 €/m²). Aufgrund der Lage des Gebäudes, des tlw. Leerstands im Gebäude und des Modernisierungsstaus angesetzt mit **4,3 %.**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- **für die Mieteinheit Wohnung EG links:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	719,88
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	71,21
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.150,09**

- **für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	688,24
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	68,08
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.115,32**

- **für die Mieteinheit Wohnung 1. OG links:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	763,84
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	75,55
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.198,39**

- **für die Mieteinheit Wohnung 1. OG rechts:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	803,74
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,50
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.242,24**

- **für die Mieteinheit Wohnung 2. OG links:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	763,84
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	75,55
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.198,39**

- **für die Mieteinheit Wohnung 2. OG rechts:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	803,74
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,50
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.242,24**

- **für die Mieteinheit Wohnung 3. OG links:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	763,84
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	75,55
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.198,39**

- **für die Mieteinheit Wohnung 3. OG rechts:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	803,74
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,50
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**1.242,24**

- **für die Mieteinheit Wohnung DG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.741,60
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	160,33
Betriebskosten	----	----	----
Summe			**2.260,93**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen[4]		**-13.938,94 €**
• Wohnung EG rechts, angesetzt für ½ Jahr	-81,90 €	
• Wohnung 2. OG links, angesetzt für ½ Jahr	-1.888,86 €	
• Wohnung 2. OG rechts, angesetzt für 3½ Jahr - sh. Barwertberechnung -	-4.160,00 €	
• Wohnung 3. OG rechts, angesetzt für 3½ Jahr - sh. Barwertberechnung -	-3.800,00 €	
• Wohnung DG angesetzt für ½ Jahr	-4.008,18 €	
Bauschäden		**-10.000,00 €**
• unterstellte baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG, Überarbeitung Hausflur, Fassade	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		**-337.000,00 €**
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung - **Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen**	-337.000,00 €	
Summe		**-360.938,94 €**

[4] Mietabweichungen für leerstehende Wohnungen wurde mit ½ Jahr in Ansatz gebracht, da nach sachverständiger Auffassung eine Vermietung innerhalb eines halben Jahres möglich erscheint.
Für die Wohnungen im 1. OG links und rechts sowie im 3. OG links werden Mieten gezahlt, die nach sachverständiger Auffassung als „Wuchermieten" einzustufen sind. Der Mehrertrag wurde in der Bewertung nicht berücksichtigt (nicht als nachhaltig eingestuft).
Für die Wohnungen im 2. OG rechts und im 3. OG rechts werden tatsächlich so geringe Mieten gezahlt, dass die marktübliche Miete – durch Mieterhöhung – frühestens nach 3 ½ Jahren erreicht werden kann. Die Mindermiete wurde in den Barwertberechnungen berücksichtigt.

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition:
Wohnung 2. OG rechts (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamiksatz der Miete	i_m = %	i_t = %
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 4,3 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.975,12 €	2.700,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 3,259578 (3,50 Jahre; k = 4,3 %, i_m = %)	× 3,259578 (3,50 Jahre; k = 4,3 %, i_t = %)
= Barwert	= 12.957,21 €	= 8.800,86 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -4.156,35 €; **rd. -4.160,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition:
Wohnung 3. OG rechts (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	k = 4,3 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.975,12 €	2.808,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 3,259578 (3,50 Jahre; k = 4,3 %)	× 3,259578 (3,50 Jahre; k = 4,3 %)
= Barwert	= 12.957,21 €	= 9.152,90 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -3.804,31 €; **rd. -3.800,00 €**

Diese Barwertdifferenzen werden als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 9,00 Modernisierungspunkten)		624,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	560,89 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	349.995,37 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	349.995,37 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.281,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	560,89 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.840.280,09 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,19
Erstnutzungsfaktor		1,11

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

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 477.305,50 €	x	0,19	x (1,11 – 1)	=	9.975,68 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		13,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	560,89 m²
Kostenanteil	×	9,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.281,21 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	349.995,37 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	9.975,68 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.281,21 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–336.738,48 €
	rd.	**–337.000,00 €**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden als „Risiko“ Modernisierungsmaßnahmen der Fenster, Bäder, Heizung sowie des Innenausbaus in den nicht besichtigten Wohnungen unterstellt. Ein weiterer Risikoabschlag ist daher nicht zu berücksichtigen.

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden alten Grundrisszeichnungen überschlägig ermittelt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb 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 2025,

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 von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Hagen veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bestehend aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis zugrunde gelegt.
Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
„Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ von der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA.NRW im Juni 2016 übernommen und jährlich über den Verbraucherpreisindex (VPI) fortgeschrieben. Die im GMB 2026 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden mit den BWK aus dem Jahre 2025 auf der Grundlage des Ertragswertmodells ermittelt.

Mit der seit 2022 gültigen ImmoWertV sind die aktuellen BWK 2022 in Anlage 3 ImmoWertV zum Stand 01.01.2021 festgeschrieben. Inhaltlich sind die Kostenansätze gleich. Bei den Instandhaltungskosten für Garagen / Stellplätze gibt es nur noch einen Kostenansatz. Es wird zukünftig nicht mehr zwischen Garage, Tiefgarage, Carport oder Stellplatz unterschieden, so wie es in dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW seinerzeit vorgesehen war."

Liegenschaftszinssatz
Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen hat Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ab 8 Wohneinheiten mit 3,8 +/- 1,5 (bei durchschnittlicher Angaben von Wfl. 580 m², RND 27 Jahren und Mietansatz von 5,80 €/m²).
Aufgrund der Lage des Gebäudes, des tlw. Leerstands im Gebäude und des Modernisierungsstaus angesetzt mit **4,3 %.**

Gesamtnutzungsdauer
Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 mit 80 Jahren 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

Durch den Gutachterausschuss konnte in Erfahrung gebracht werden, dass das 1909 errichtete Gebäude im Krieg zu ca. 29,3 % zerstört und im Jahr 1948 wieder aufgebaut wurde.

Das ermittelt aus den unterschiedlichen Bauabschnitten (70,7 % aus Bj. 1909 / Wiederaufbau 29,3 % im Jahr 1948) **ca. 1920** errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		**0,0**	**9,0**	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt..

B02 Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.

B03 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. zu modernisieren / ergänzen sind (Strom, Wasser, Abwasser) 1 Pt.

B04 Für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes wird unterstellt, dass die Heizung zu modernisiert ist (2 Pt).

B06 Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Bäder zu modernisieren sind 2 Pt.

B07 Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist. 1 Pt.

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1920 = 106 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

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

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

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

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
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 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. **116.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58097 Hagen, Alleestr. 60

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Hagen	25584	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Eckesey	6	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 mit rd.

116.000,00 €

in Worten: einhundertsechzehntausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 30. Juni 2026

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 2026

[10] Mietspiegel Stadt Hagen 2025

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

Hinweise zum 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.