

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1568.05-25

vom 24.06.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 31 K 31/25
gemäß Beschluss vom 14.05.2025
und Schreiben vom 14.05.2025

Grundstück: **Auf dem Wichterbruch 19**
58135 Hagen
(Gemarkung Haspe,
Flur 16, Flurstücke 137, 138)

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** **24.06.2025**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 8**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 8**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3 Bodenwertermittlung	9
4 Beschreibung der Bebauung.....	11
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	18
8 Ertragswertverfahren.....	19
9 Sachwertverfahren	22
10 Verkehrswert (Marktwert).....	25
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
4 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Untergeschoss (mit Garageneinbau)	
6 – Ausschnittskopie – Grundrisse Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss; Gebäudeschnitt	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 16)	
8 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 31 K 31/25 (Amtsgericht Hagen).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 8

1.5 Erbbauberechtigter : ./.

1.6 Grundbuch von : Haspe Blatt 2148
Amtsgericht : Hagen

1.7 Gemarkung : Haspe
Flur : 16
Flurstück Nr. : 137 Größe 23 m²
Flurstück Nr. : 138 Größe 192 m²

1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 215 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 2148 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 187,2 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden
- 1.11 Ortsbesichtigung : 24.06.2025
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.13 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 2148
(beglaubigte Kopie) vom 27.02.2025
- Lageplan (1:1000) vom 27.05.2025,
vgl. Anlage 1
- Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverord-
nung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.
3/91 "Südumgehung Haspe Teil II zwischen
Heilig-Geist-Straße und Hördenstraße" mit
folgenden Festsetzungen:
WA-Gebiet; III – IV geschossig; geschlossene
Bauweise; GRZ = 0,4; GFZ = 1,6; vorgegebene
Baugrenze; vorgegebene Baulinie
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.
190.000 Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes
bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne,
Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen – Haspe
Im Bereich zwischen Rolandstraße und Hördenstraße. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Straße „Auf dem Wichterbruch“ im Nordwesten des Grundstücks;

Eisenbahntrasse im Südosten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form	: insgesamt nahezu rechteckig; vgl. Lageplan (Anlage 1)
Frontbreite	: zur Straße „Auf dem Wichterbruch“: ca. 8,75 m
Grundstückstiefe	: max. ca. 25,0 m
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße; Einbahnstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

160,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz

W; II – IV; GFZ = 2,0

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 2,0“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer „GFZ = 1,1“ von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Bewertungsgrundstück	GFZ: 1,1	⇒	Faktor	=	1,04
Richtwertgrundstück	GFZ: 2,0	⇒	Faktor	=	1,42
Umrechnungsfaktor GFZ					1,04/1,42 = 0,73

Bodenwert: $160,00 \text{ €/m}^2 \times 0,73 = \text{rd. } 117,00 \text{ €/m}^2$
=====

Grundstücksgröße: 215 m²

$215 \text{ m}^2 \times 117,00 \text{ €/m}^2 = 25.155,00 \text{ €}$

Bodenwert = 25.155,00 €
rd. 25.200,00 €
=====

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 16 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 16) beigefügt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Dreifamilienwohnhaus

4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr: ca. 1924
Einbau einer Garage im Untergeschoss:
ca. 1961
Modernisierungsmaßnahmen: ca. 1999/2000

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

↳ massives Gebäude

↳ geschlossene Bauweise

↳ Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 6

- ↳ Gebäudenutzung:
 - Untergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik, Garage;
vgl. Grundriss in Anlage 5
 - Erdgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung;
vgl. Grundriss in Anlage 6
 - Obergeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung;
vgl. Grundriss in Anlage 6
 - Dachgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung;
vgl. Grundriss in Anlage 6
 - Spitzboden:
ausgebaut (zugehörig zur Wohneinheit im Dachgeschoss)

Anmerkung:

Die Grundrissituation (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) in Anlage 6 zeigen das Wohnhaus „Auf dem Wichterbruch 17“; für das Doppelhaus „Auf dem Wichterbruch 19“ gelten diese Grundrisse spiegelbildlich.

- ↳ Streifenfundamente
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- ↳ z. T. Kappendecken, z. T. Holzbalkendecken
- ↳ Holztreppe
- ↳ Holzstaldach mit Pfannendeckung; Dachgauben bekleidet
- ↳ verputzte Fassaden; straßenseitig erneuerter Anstrich (ca. 2020)

4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ Estrich bzw. Holzdielung mit Belägen, z. T. Bodenfliesen, z. T. Laminat, z. T. Vinyl
- ↳ z. T. Holzfenster, z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Baujahre); z. T. Rollläden
- ↳ vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung (Treppenhaus)
- ↳ z. T. Dachflächenfenster
- ↳ Holztüren, z. T. Glaseinsatz, Holzzargen
- ↳ Sanitäreinrichtungen
 - Wohneinheit im Dachgeschoss und Spitzboden:
 - im Spitzboden:
gefliestes Wannenbad
 - im Dachgeschoss:
gefliestes Wannenbad
 - Wohneinheit im Obergeschoss:
gefliestes Wannenbad
 - Wohneinheit im Erdgeschoss:
teilgefliestes Wannenbad
- ↳ Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag > 80 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer (RND) verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind.

Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 6 Modernisierungspunkte vergeben werden. Für 6 Modernisierungspunkte verlängert sich die RND auf 27 Jahre (fiktives Alter 53 Jahre).

4.7 Sonstiges

- ↳ „kleine“ Garage im Untergeschoss mit Tor;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- ↳ z. T. Deckenbekleidungen, z. T. eingelassene Leuchtmittel
- ↳ z. T. Wandbekleidungen
- ↳ Treppenhauswand ca. 2020 renoviert

4.8 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Hauszuwegung; Garagenzufahrt; Terrassenbereich/Freisitz in Plattierung

Gartenanlagen : Hausgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- massive Zugangstreppenanlage
- Dachgauben

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich
- sehr „kleine“ Garage
- Wohnung im Dachgeschoss mit Wohnfläche im Spitzboden
- Wohnungen ohne Balkone
- Grundrissituationen: z. T. gefangene Räume
- je Etage nur 1 Wohneinheit
- Bahntrasse unmittelbar angrenzend
- geringe Kopfhöhe im Untergeschoss
- Baumängel/Bauschäden
 - Dacheindeckung im Bereich des Spitzbodens z. T. undicht; Spuren Wasserzutritt im Firstbereich (siehe z. B. Foto 11 in Anlage 7)
 - Holzwerk der Dachflächenfenster z. T. schadhaft (siehe z. B. Foto 12 in Anlage 7)
 - Wohneinheit im Dachgeschoss: Fenster in Küche z. T. defekt
 - Heizkörper im Spitzboden z. T. defekt
 - Tüorzarge im Bad (Spitzboden) defekt
 - z. T. Stahlträger der Kappendecken im Untergeschoss angerostet (im Auflagerbereich) (siehe z. B. Foto 14 in Anlage 7)

- z. T. Wand- und z. T. Wandfeuchteschäden im Untergeschoss
(siehe z. B. Foto 13 in Anlage 7)
- z. T. Deckenschäden im Untergeschoss
(siehe z. B. Fotos 15 und 16 in Anlage 7)
- z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Risse auf der Gebäuderückseite
(siehe z. B. Foto 9 in Anlage 7)

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten als auch unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher werden zunächst sowohl der Ertragswert als auch der Sachwert ermittelt. Eine Würdigung der Ergebnisse erfolgt unter Ziffer 10.1.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 4 13.350,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$3 \times 359,00 \text{ €} + 1 \times 47,00 \text{ €} = 1.124,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

$$202 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.828,00 \text{ €}$$

- Garage

$$1 \times 106,00 \text{ €} = 106,00 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \quad \underline{267,00 \text{ €}}$$

$$4.325,00 \text{ €}$$

zusammen ./. 4.325,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 9.025,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Dreifamilienhäuser ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % angegeben.

$$25.200,00 \text{ €} \times 2,2 \% \quad ./. \quad \underline{554,40 \text{ €}}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 8.470,60 €

Restnutzungsdauer

27 Jahre

$$\text{Barwertfaktor} \quad 20,20 \quad \times \quad 8.470,60 \text{ €}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen = 171.106,12 €

Bodenwert + 25.200,00 €

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 196.306,12 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau
(keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen,
um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)

ca. ./ 10.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände

./ 0,00 €

Ertragswert

= 186.306,12 €

rd. 186.000,00 €

9 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Anlage 3

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Mehrfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 4.1
(Mehrfamilien-Wohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten,
gemittelt zwischen den Standardstufen 3 und 4) abgeleitet.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 } (825,00 \text{ €/m}^2 + 985,00 \text{ €/m}^2)/2 &= 905 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße} &= 1,00 \\ \text{Korrekturfaktor für die Grundrissart} &= 1,05 \\ \Rightarrow 905,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,05 &= \text{rd. } \underline{\underline{950 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}} \end{aligned}$$

Umrechnung auf die Wertverhältnisse
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 187,2)

$$340 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 \times 187,2 \% = 604.656,00 \text{ €}$$

$$\underline{\text{Herstellungswert}} = 604.656,00 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	53	Jahre	
Abschreibung linear	66,25	%	./. <u>400.584,60 €</u>

$$\underline{\text{Gebäudewert}} = 204.071,40 \text{ €}$$

Besondere Betriebseinrichtungen

$$\text{Zeitwert am Wertermittlungsstichtag} = 0,00 \text{ €}$$

<u>Zeitwert der Außenanlagen</u>		
zusammen ca.	=	<u>10.000,00 €</u>
<u>Wert der baulichen Anlagen</u> (Gebäudewert + Wert der besonderen Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen)	=	214.071,40 €
<u>Zeitwert der sonstigen Anlagen</u>	=	5.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	=	<u>25.200,00 €</u>
<u>vorläufiger Sachwert</u>	=	244.271,40 €
<u>Marktanpassung</u> Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben, sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen für vergleichbare Immobilien nicht ausgewertet.	./.	<u>0,00 €</u>
<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>		244.271,40 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> Ein potenzieller Käufer, der das Bewertungsobjekt unter Eigennutzungsgesichtspunkten betrachtet, wird einen Abschlag dafür vornehmen, dass er Maßnahmen durchführen muss, um die Grundrissgestaltung heutigen Anforderungen anzupassen und dafür, dass Ausstattungs- verbesserungen vorzunehmen sind. Diesen Abschlag setzt der Sachverständige mit 15 % an.		
15,0 % von 244.271,40 €	./.	36.640,71 €
Einfluss von Baumängeln/Bauschäden (vgl. Ziffer 8)	ca. ./.	<u>10.000,00 €</u>
<u>Sachwert</u>	=	197.630,69 €
	rd.	<u><u>198.000,00 €</u></u>

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Würdigung der Ergebnisse

Vorstehend wurde ein Ertragswert von 186.000,00 € ermittelt und ein Sachwert von 198.000,00 €. Es gehört zur sachverständigen Würdigung der Ergebnisse, dass eine Aussage darüber erfolgt, welche Wichtung diesen Ergebnissen zukommt. Für den Sachverständigen ist eine eindeutige Aussage dahingehend, ob ein potenzieller Käufer das Bewertungsgrundstück unter Renditegesichtspunkten oder zur Eigennutzung erwirbt, nicht möglich. Es wird eine Wichtung 50 % Ertragswert \Leftrightarrow 50 % Sachwert für angemessen erachtet.

Verkehrswert (Marktwert)

am 24.06.2025 = 192.000,00 €
=====

10.2 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Beide Flurstücke tragen zur Sicherung des Verkehrswertes bei. Daher erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes entsprechend der anteiligen Größen:

Flurstück 137:

192.000,00 € x 23 m²/215 m² = 20.539,53 €
rd. 20.500,00 €

Flurstück 138:

192.000,00 € x 192 m²/215 m² = 171.460,47 €
rd. 171.500,00 €

10.3 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 14.05.2025

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 8

- b) Gewerbebetrieb
 - kein Gewerbebetrieb vorhanden

- c) Zubehörstücke
 - keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

- d) Verdacht auf Hausschwamm
 - keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

- e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

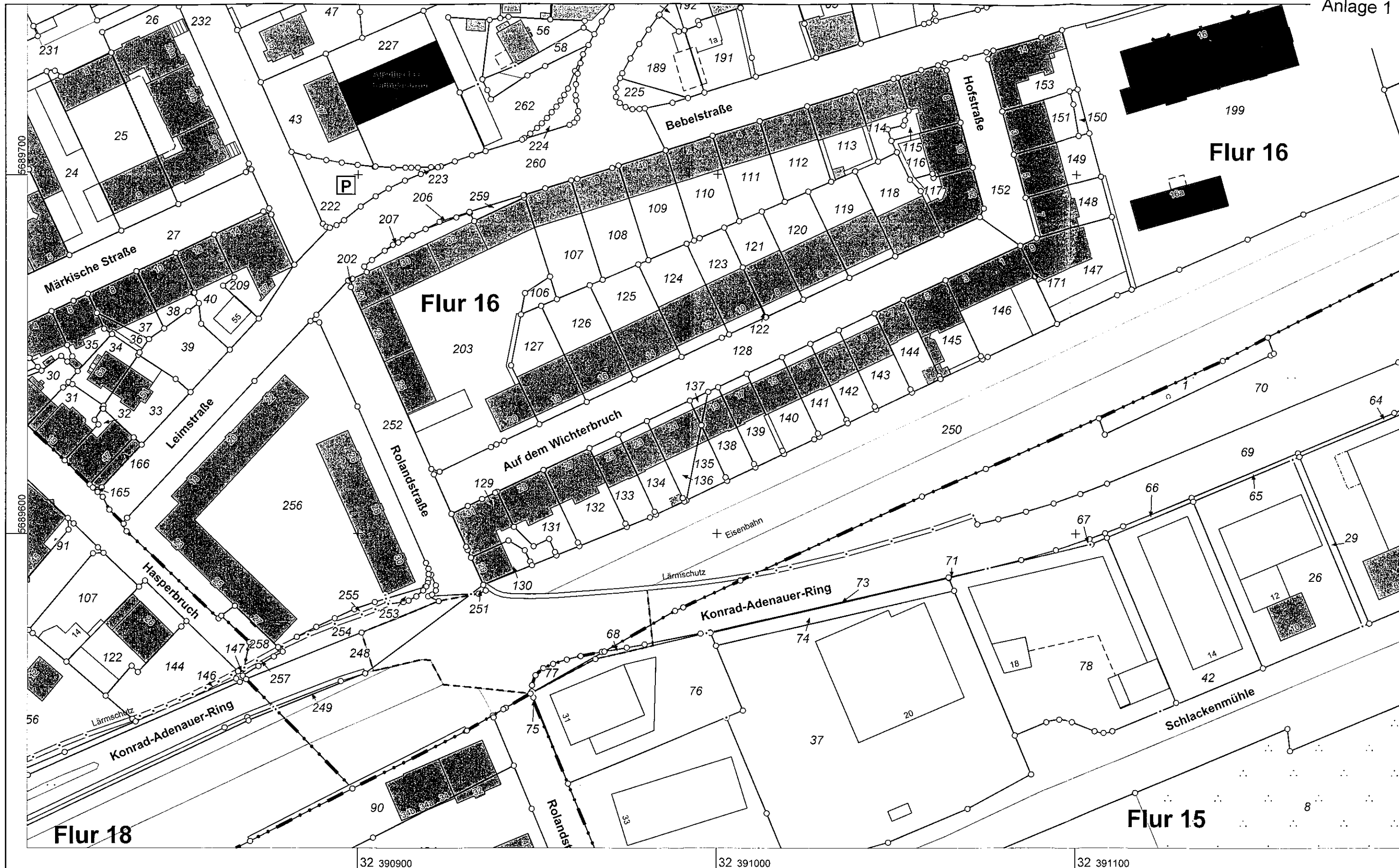
- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Auf dem Wichterbruch 19" nicht öffentlich gefördert

- g) Bergschäden:
 - gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 24.06.2025/Na/K

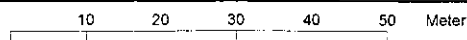
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



**Stadt Hagen
Katasteramt**
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOzVermKatG NRW zulässig.
Zuwendungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.05.2025
Zeichen: Ohne

Flurstück: 137, 138
Flur: 16,16
Gemarkung: Haspe, Haspe
Auf dem Wichterbruch 19, Hagen

Ermittlung der Wohnfläche

Aus den Bauakten der Stadt Hagen in Verbindung mit den beim Ortstermin angetroffenen Gegebenheiten ergeben sich folgende Wohnflächen:

↳ Wohnung im Erdgeschoss	rd. 53 m ²
↳ Wohnung im Obergeschoss	rd. 59 m ²
↳ Wohnung im Dachgeschoss zzgl. im Spitzboden	rd. 59 m ² <u>rd. 31 m²</u> <u>rd. 202 m²</u>

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundfläche für das Dreifamilienhaus ermittelt sich aus den überlassenen Unterlagen (vgl. Anlagen 5 und 6), die als richtig und vollständig unterstellt werden, zu rd. 340 m².

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen (Stand 01.11.2023) wird für Wohnungen (Standardwohnungen) des Baujahres "bis 1948" für eine mittlere Ausstattung ein durchschnittlicher Mietwert von 5,60 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Für die Einflüsse „Lage, Art und Besonderheiten, etc.“ (Tabelle 2) aus dem Mietspiegel sowie nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich folgende Zu- oder Abschläge:

		EG	OG	DG und Spitzboden
		53 m ²	59 m ²	90 m ²
Wohnlage	mittel	-2	-2	-2
Wohnfläche		0	0	0
Balkon	nein	-5	-5	-5
Aufzug	nein	0	0	0
Wohnungsgrundriss	gefangener Raum	-2	-2	-2
Garage	kleine Garage	0	0	1
Sanitär	2. Bad	0	0	5
Gartennutzung		1	1	1
je Etage nur 1 Wohneinheit		1	1	1
Summe		-7	-7	-1

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohneinheit im Erdgeschoss		
53 m ² x (5,60 €/m ² - 7 %) x 12	=	3.312,29 €
- Wohneinheit im Obergeschoss		
59 m ² x (5,60 €/m ² - 7 %) x 12	=	3.687,26 €
- Wohneinheit im Dachgeschoss und Spitzboden		
90 m ² x (5,60 €/m ² - 1 %) x 12	=	5.987,52 €
- Garage im Untergeschoss		
30,00 € x 12	=	<u>360,00 €</u>
	=	13.347,07 €
		<u>rd. 13.350,00 €</u>

Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1568.05-25

vom 24.06.2025

(Fotos 1 – 16)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7



Foto 8

Anlage 7



Foto 9



Foto 10

Anlage 7



Foto 11



Foto 12

Anlage 7



Foto 13



Foto 14

Anlage 7



Foto 15



Foto 16