Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Datum 04.07.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 25/04.09/026
Geschäfts – Nr.: 31 K 008/25
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 34227 eingetragenen **141,299/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58097 Hagen, Blumenstr. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss u. Spitzboden nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 06.05.2025 ermittelt mit rd.

126.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 135 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersicht Objekt-Daten**	**3**
2	**Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:**	**6**
3	**Ortsbeschreibung**	**7**
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**10**
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**15**
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus	15
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im DG u. Spitzboden nebst Kellerraum	19
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**
6.1	Grundstücksdaten	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	28
6.4	Ertragswertermittlung	29
6.4.1	Ertragswertberechnung	34
6.5	Vergleichswertermittlung	40
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts	42
6.5.1	Anpassung des Immobilienrichtwerts	42
6.5.2	Vergleichswert	43
6.6	Verkehrswert	45
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**46**

Anlagen

1) Fotobeschreibung (5 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seite)
3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)
4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
8 Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
9) Grundbuchauszug (12 Seiten)
10) Teilungserklärung (54 Seiten)
11) Unterlagen Altarchivakte (40 Seiten)
12) übergebene Unterlagen (12 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentume -
zu bewertende Wohnung:	Dachgeschoss, Nr. 23 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	141,299/1.000
Räume der Wohnung:	**3. OG** = Flur und Aufgangsbereich **DG** = Flur, Schlafraum, Wohnraum, Balkon, Bad, Küche, Esszimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer Zwischenflur, 4 kleinere Abstellräume
Ortstermin:	06.05.2025 um 9.00 Uhr
Wohn-/Nutzfläche	117,87 m² - ermittelt aus den Angaben der Teilungserklärung -
Baujahr ca.:	1910 / tlw. Wiederaufbau 1945
theoretisches Baujahr:	1977
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Baualter:	48 Jahre
Jahresrohertrag:	8.076,48 €
Bodenwert anteilig:	11.200,00 €
Ertragswert:	126.000,00 €
Vergleichswert:	126.000,00 €
Verkehrswert:	**126.000,00 €**
Bauschäden / Unterhaltungsstau(Risiko):	
- Gemeinschaftseigentum	353,25 €
Modernisierungsmaßnahmen (Risiko):	
- Wohnungseigentum	17.800,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	94,73 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-154,01 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**1.068,97 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**15,60**
Verkehrswert/Reinertrag:	**21,47**

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Blumenstr. 21 58097 Hagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 34227, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eckesey, Flur 11, Flurstück 60 (362 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42 58097 Hagen
	Auftrag vom 07.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung

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

Qualitätsstichtag:	06.05.2025 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:	06.05.2025 um 9.00 Uhr Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes sowie der Wohnung durchgeführt werden. Der Eigentümer wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Im Einladungsschreiben vom 09.04.2025 wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung erfolgen wird.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:** • beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2025 **Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:** • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 09.04.2025 • Planungsrechtliche Auskunft vom 17.04.2025 • Auskunft über Baulasten vom 15.04.2025 • Auskunft über Altlasten vom 10.04.2025 • Auskunft über Erschließungskosten vom 02.06.2025 • Auskunft über Bergschäden vom 28.04.2025 • Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 10.04.2025 • Teilungserklärung • Unterlagen Altarchivakte • übergebene Unterlagen der Hausverwaltung (Energieausweis, Wirtschaftsplan)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 23 liegt im 3. OG und Dachgeschoss eines 4-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses. Der Wohnung ist ein Abstellkeller zugeordnet. Im Gebäude befinden sich – lt. Teilungserklärung – 23 Wohneinheiten.

Nach Angaben der WEG Verwaltung ist die Wohnung zum Bewertungszeitpunkt leerstehend. Eine Besichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

Grundrissbeschreibung – gemäß Zeichnungen
Der Wohnungszugang befindet sich im 3. Obergeschoss (Mansardengeschoss) von dem man einen Eingangsflur und die Aufgangstreppe ins Dachgeschoss erreicht.
Im Dachgeschoss gelangt man in einen Eingangsflur aus dem rechts zugänglich ein Schlafraum mit gefangen zugänglichem Abstellraum und geradeaus ein Wohnraum mit Ausgang auf einen Balkon und kleinem Abstellraum. Aus dem Wohnraum gefangen zugänglich ein Badezimmer sowie die Küche. Aus der Küche gefangen zugänglich ein Esszimmer mit anschließendem Arbeitszimmer aus dem links zugänglich ein Zwischenflur zum Badezimmer sowie ein Abstellraum und geradeaus ein Schlafzimmer mit gefangen zugänglichem Abstellraum.

Die Wohnfläche für die zu beurteilende Wohnung wurde anhand der Angaben zur Teilungserklärung mit 117,87 m² ermittelt und für die nachfolgende Bewertung zugrunde gelegt. Die vorliegenden Grundrisszeichnungen und Unterlagen in der Archivakte geben keine Maße an, sodass eine weitere Überprüfung durch den Unterzeichner nicht erfolgen konnte. Eine Überprüfung der Wohnfläche kann nur durch ein örtliches Aufmaß erfolgen.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Die Kosten für den Aufzug tragen die Eigentümer der Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss (nach WEG Abrechnung 7 Einheiten).

Hinweis WEG Verwaltung
Durch die WEG Verwaltung wird angegeben:
- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft wurden nicht vereinbart,
- Rücklagen der Gemeinschaft wurden gebildet,
- das Hausgeld inkl. Rücklagenbildung wird für die zu bewertende Wohnung mit 500,00 €/Monat angegeben.

Hinweis Erschließung
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen – Fachbereich Immobilien. Bauverwaltung und Wohnen – ist die Straße „Blumenstraße" bisher noch nicht überprüft, sodass für das zu bewertende Objekt ggf. noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt wird, kann die Höhe des anfallenden Erschließungsbeitrags nicht angegeben werden.
In der nachfolgenden Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Da zum Bewertungszeitpunkt – durch die Stadt Hagen und auch durch den Unterzeichner - nicht abgeschätzt werden kann, ob überhaupt und zu welchem Zeitpunkt ggf. offene Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden, bleibt dies in der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 197.449 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Demografie der Stadt Hagen[1]

Demografische Entwicklung

Hagen, kreisfreie Stadt

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

Stand: 03.07.2025

Wegweiser Kommune

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

Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

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

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

zurück zu den Daten

Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.
Quelle	Statistische Ämter der Länder
Einheit	Anzahl
Abrufbar für	2006 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen (ca. 197.449 Einwohner Stand 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal Autobahnzufahrt: ca. 2,4 km nordöstlich ABK Hagen auf die A46 / A45, ca. 4,6 km nordwestlich AS Hagen West auf die A1 Bahnhof: Hbf. ca. 1 km südwestlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 33 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 81 km südöstlich gelegen, Düsseldorf ca. 75 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	aufgelockerte und geschlossene, zwei bis viergeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 39 m Grundstücksgröße: insgesamt 362 m² Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss; Telefonanschluss (unterstellt)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025 der Stadt Hagen liegt derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen vor.
Bergschäden:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.04.2025 liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen. (siehe Anlage)

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen[2] 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:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.02.2025 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs folgende Eintragung:
-Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 17.04.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen.

Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

---

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 15.04.2025 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 17.04.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.
(sh. planungsrechtlich Auskunft vom 17.04.2025)

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 17.04.2025)

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: Das Grundstück liegt an folgenden öffentlichen Straßen:

a) Blumenstraße
b) Königstraße

"Die Straße „Blumenstraße" und „Königstraße" ist bisher nicht überprüft, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und de Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück „Königstraße" nicht zu zahlen sind bzw. „Blumenstraße" ggf. noch zu zahlen sind.
Da der Erschließungsaufwand nach den tatsächlich 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."

(Auskunft vom 02.07.2025)

öffentliche Förderung: Mit Schreiben vom 10.04.2025 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungseigentume) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die zu bewertende Wohnung ist - nach Angabe der Hausverwaltung - leerstehend.