DIPL.-ING.
Wilfried RODER

EBBERGSTR. 2
58239 SCHWERTE

T: 02304-468822-0
F: - 468822-1
M: rod@architat.de

Wertermittlung

Für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
Voerder Str. 29
in 58135 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 21/24

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): **1,- €**

Das Gutachten umfasst 32 Seiten.

Inhaltsverzeichnis: Seite

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 4

1. Allgemeine Angaben..... 6
    1.1 Grund der Wertermittlung
    1.2 Grundstücksangaben
    1.3 Eigentumsverhältnisse
    1.4 Objektangaben
    1.5 Arbeitsunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung..... 8
    2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr
    2.2 Lage
    2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit
    2.4 Lasten und Beschränkungen
        2.4.1 Baulasten
        2.4.2 Grundbuch
            2.4.2.1 Abteilung II
            2.4.2.2 Abteilung III
        2.4.3 Erschließungsbeiträge
        2.4.4 Altlasten/Bergschäden
        2.4.5 öffentliche Förderung
    2.5 Planungsrecht
        2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung
        2.5.2 verbindliche Bauleitplanung
    2.6 Bauordnungsrecht

3. Gebäudebeschreibung..... 11
    3.1 Allgemeines
    3.2 Gebäude
    3.3 Nutzungen
    3.4 Baubeschreibung
    3.5 Außenanlagen
    3.6 Baumängel und Schäden
    3.7 Sonderbauteile
    3.8 weitere Untersuchungen

4. Gesamteindruck..... 13

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... 14

6. Bodenwertermittlung..... 15
6.1 Allgemeines
6.2 Bodenwert

7. Verkehrswertermittlung..... 17
7.1 Allgemeines
7.2 Ableitung des Verkehrswertes

8. Literatur/Quellen..... 18
9. Anlagen..... 18

regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)…… 19
Katasterauszug …… 20
Flächennutzungsplan Auszug……..…… 21
Bebauungsplanauszug……..…… 22
B-Plan Legende…….…… 23
Lärmschutzvorgaben im B-Plan …… 24
Baupläne……..…….. 25
Berechnung des umbauten Raums…...……..26
Abrisskosten…….…… 26
Baulastauskunft ……..…… 27
Bilder…… 28

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58135 Hagen, Voerder Str. 29 Gemarkung Haspe Flur 23, Flurstück 163
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Haspe Blatt 275
Grundstücksgröße:	385 m²
Herrschvermerke:	keine bekannt
Lasten-/Beschränkungen:	Grenzbaurecht
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine bekannt

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschossig mit teilausgebautem Dach, Massivbau,
Wohnfläche:	nicht bekannt
BGF[1]:	nicht bekannt
Umbauter Raum[2]:	ca. 2.260 m³
Wiederaufbaujahr:	nach 1945
Umbau/Erweiterung:	keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	0 Jahre
genehmigte Nutzung:	Wohnen, Ladenlokale,

[1] Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277 (Ausgabe 2005-02)
[2] Bruttorauminhalt in m³ nach DIN 277 (Ausgabe 2005) nur A-Volumina

Wert-Angaben:

Bodenwert:	62.000,- €
Abrisskosten/Freimachen:	98.000,- €
Verkehrswert:	**1,- €**

Bewertungsstichtag: 06.02.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden/	
Mangelnde Innenbesichtigung:	98.000,- € (Freimachen)
Baulast:	kein
Statische Mängel	kein
bauliche Altlasten	kein
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Wohngebiet im Nebenzentrum Hagen-Haspe, westlich und nördlich von Gemeindestraßen,
Bauzustand:	stark überaltert
Grundriss[3]::	Pläne sind nicht vorhanden
Ausstattung:	nicht bekannt

[3] Baupläne waren weder beim Bauarchiv der Stadt noch bei der Eigentümeri9n vorhanden

1. Allgemeine Angaben:

1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung[4]
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 10.07.2024
Fortsetzung nach vorübergehender Einstellung am 15.01.2025
Bewertungsstichtag: 06.02.2025
Tag der Ortsbesichtigungen: 06.02.2025
Teilnehmer: W. Roder (SV)

1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Haspe
Flur: 23
Flurstücke: 163
Gesamtgröße: 385 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 275
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche, Voerder Str. 29

1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd. Nr. 7 der Abt. I:
Eigentümerin Frau xxxxxxxx

Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 1: Grenzbau-, An- und Aufbaurecht
Lfd. Nr. 4 und 5: Zwangsversteigerungsvermerke

1.4. Objektdaten:
Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschossig, mit teilausgebautem Dach, Massivbau, Anbauten, Sattel- und Flachdach

[4] jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:	
Baujahr:	nach 1945
GND:	80 Jahre
RND:	0 Jahre
Umbauter Raum:	ca. 2.660 m²
Stellplätze:	keine

Lage:	westlich vom Stadtzentrum Hagen, im Zentrum des Ortsteils Haspe;
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, 1- bis 4-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Zugang:	von Westen

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte
Katasterauszug vom 29.06.2024 (TIM-online)
Grundbuchauszug von 2024
Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025
Planzeichnungen[5]
Bebauungsplan Nr. 2/91
Baulastauskunft vom 17.01.2025

[5] die Planunterlagen sind nicht vorhanden, der umbaute Raum wurde nach Katasterunterlagen ermittelt

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Haspe. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 30.000 in Haspe. Eine Bushaltestelle liegt wenige Meter entfernt. Das Zentrum von Hagen ist ca. 5 km östlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in nördlicher Richtung in ca. 4 km Entfernung zu erreichen bzw. die A 45 in ca. 7 km in östlicher Richtung. Naherholungs- und Waldgebiete sind auch in der Umgebung vorhanden.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer verkehrsberuhigten Gemeindestraße (Tempo 30 Zone). Südlich davon verläuft die stärker befahrene Umgehungsstraße (Haenel-/Leimstraße). Das Gebiet ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Es finden sich aber auch vereinzelt Gewerbeobjekte (wie Büros, Geschäfte etc.) bzw. Sonderbauten in der Nachbarschaft. Das Geschäftszentrum von Haspe mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt fußläufig entfernt. Die Voerderstraße ist eben, zweispurig, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit überwiegend offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist unregelmäßig geschnitten und 385 m² groß und mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Grundstück ist eben und fast vollständig bebaut. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden. Es ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes Baulasten eingetragen.

2.4.2 Grundbuch
2.4.2.1 Abteilung I
Eigentümerin: Frau xxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II
Es sind folgende Eintragungen vorhanden:
Lfd. Nr. 1: Grenzbau-, An- und Aufbaurecht
Lfd. Nr. 4 und 5: Zwangsverwaltungsvermerke

Beurteilung: Die Eintragungen bleiben unberücksichtigt, ihre Auswirkungen sind nicht wertrelevant.

2.4.2.3 Abteilung III
Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge
Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Das Grundstück gilt als erschlossen und wird daher als erschließungsbeitragsfrei gewertet. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG sind davon zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden
Es besteht kein Altlastenverdacht.
Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.
Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus. Das Objekt liegt über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“, die zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen berechtigt. Inhaberin ist die Wintershall Holding mit Sitz in Kassel.

Die Erkundung von Kohlenwasserstoffvorräten und deren Gewinnung/Erschließung mit Hilfe des „Fracking“ in NRW wirkt sich heute noch nicht auf den Wert eines Objektes aus, da nicht feststeht, ob überhaupt diese Vorräte erschlossen werden können.

Weitere Nachforschungen halte ich daher für nicht erforderlich.

2.4.5 öffentliche Förderung
Ob das Objekt den Vorschriften des WoBindG[6] unterliegt, ist nicht bekannt.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung
Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1991 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „gemischte Baufläche“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung
Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2-91 vom 29.9.1997 nach § 30 BauGB[7] mit folgenden Festsetzungen:
MK = Kerngebiet gem. § 7 BauNVO von 1990
II-III = zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig
GRZ = 1,0
GFZ = 2,0
Weitere Angaben und textliche Festsetzungen sind im Plan enthalten (siehe Anhang).

Die Ausnutzung des Grundstücks bleibt unter der möglichen Bebaubarkeit zurück.

2.6 Bauordnungsrecht

Die Bauakte enthält keine Unterlagen zum Objekt. Auch aus anderen Quellen konnten keine Dokumente bezogen werden.

[6] Wohnungsbindungsgesetz
[7] Baugesetzbuch

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein.

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.

Es gab keine Planunterlagen und keine Auskünfte der Eigentümerin zum Objekt.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen (hier Abwasserleitungsnetz) sind nicht geprüft worden.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges, voll unterkellert Wohnhaus mit ausgebautem Dach und Anbauten.

3.3. Nutzungen

Wohnhaus mit 2 Ladenlokalen.

Gebäudeart: konventionell, massiv, überwiegend Satteldächer,

3.4. Baubeschreibung

Zum Bauwerk können keine Angaben gemacht werden.

Energiekennwert:	nicht bekannt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, und Telefon vorhanden; Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Abwasser) vorhanden.

3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden nicht berücksichtigt.

3.6. Mängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf

Über Mängel kann kein abschließendes Urteil gefällt werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattfand. Der äußere Eindruck war jedoch, dass es vernachlässigt, teilweise nicht genutzt wird und somit um ein Abrissobjekt handelt.

Ich habe daher die Abrisskosten auf Grundlage des umbauten Raumes ermittelt (siehe Anhang). Für diese Abriss- und Beseitigungskosten incl. Nebenkosten halte ich einen Abzug von mind. **98.000,- €** für erforderlich.

3.7. Sonderbauteile

Es sind keine wertrelevanten Anlagen vorhanden.

3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Das Grundstück wurde nach 1945 bebaut.
Die Bebauung ist nicht näher datierbar bzw. dokumentiert.
Über deren Nutzung ist nichts bekannt. Der äußere Eindruck wirkte stark überaltert und in einem schlechten sanierungsbedürftigen Zustand.

Da keine Baupläne existieren, konnten auch keine exakten Flächenangaben ermittelt werden. Der umbaute Raum ist an Hand des Katasterplanes und der Bilder ermittelt worden.
Die Erschließung erfolgt von der Westseite.

Das Objekt liegt am südlichen Rand vom Nebenzentrum Haspe. Das Geschäftszentrum - Altstadt von Hagen - mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 5 km östlich zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig entfernt.

Naherholungsbereiche sind in der Nachbarschaft vorhanden. Das Freibad Hestert ist in ca. 1 km Entfernung zu erreichen. Sportstätten (Rasenplatz mit Kampfbahn, Rundturnhalle) sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK 2010) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks.
Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Objekt wird hier nach dem Liquidationsverfahren beurteilt, da es für den Fortbestand als nicht geeignet angesehen wird.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert: 160,- €/M² ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Wohnen, III bis IV-geschossig, GFZ = 2,0,

Dieser Richtwert wird hier als angemessen zugrunde gelegt und nicht weiter angepasst, weil die derzeitige Bebauung nicht maßgebend ist.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 385 m²	
Bodenrichtwert	160,- €/m²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)	0,-
- für Zuschnitt	0,-
Baulandwert (ebf)[8]	160,- €/m²
Straßenland (5 m²) bleibt unberücksichtigt	----- €/m²
Bauland 385 x 160,- =	61.600,-
Hinterland	-----
Bodenwert rd.	**62.000,- €**

[8] erschließungsbeitragsfrei

7. Verkehrswertermittlung

7.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (Wohn- und Geschäftshaus) vorrangig aus dem Ertragswert ab. Das Vergleichswertverfahren kann aber wegen Fehlens von unmittelbar heranziehbaren Vergleichsobjekten nicht angewendet werden.
Wegen der Überalterung kommt jedoch hier nur ein Abriss in Betracht und das Liquidationsverfahren zur Anwendung.

7.2. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Stellplätzen bebaute Grundstück
Gemarkung Haspe, Flur 23, Flurstück 163
Voerder Str. 29 in 58135 Hagen
wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungsstichtag, am 06.02.2025, festgestellt mit

1,- €
in Worten: ein Euro

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 16.07.2025

.....
Wilfried Roder

8. Literatur/Quellen

KLEIBER, W.:
Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2015.
Kleiber digital (2023)

KRÖLL, R.:
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3.Auflage, München 2006

PALANDT:
BGB, 80.Auflage, München 2021

SIMON, CORS, HALACZINSKY, TEß:
Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003

ImmoWertV und ImmoWert A vom 14.07.2021

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2025

9. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Lageplan und Außenanlagen
- FNP-Planauszug
- Bebauungsplanauszug und Legende
- Berechnung des umbauten Raums
- Abrisskosten
- Baulastauskunft
- Bilder vom 06.02.2025