DIPL.-ING.
**Wilfried RODER**

EBBERGSTR. 2
58239 SCHWERTE

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

# Wertermittlung

Für das
unbebaute Grundstück
mit Zufahrt und Stellplätzen
Voerder Str. 29
in 58135 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 22/24

**Verkehrswert** (gem. §194 BauGB): **116.000,- €**

Das Gutachten umfasst 29 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. Objektbeschreibung..... 11
    3.1 Allgemeines
    3.2 Gebäude
    3.3 Nutzungen
    3.4 Außenanlagen
    3.5 Sonderbauteile
    3.6 weitere Untersuchungen

4. Gesamteindruck..... 12

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... 13

6. Bodenwertermittlung..... 14
    6.1 Allgemeines
    6.2 Bodenwert

7. Verkehrswertermittlung..... 16
7.1 Allgemeines
7.2 Ableitung des Verkehrswertes

8. Literatur/Quellen..... 17
9. Anlagen..... 17

regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)…… 18
Katasterauszug …….…… 19
Flächennutzungsplan Auszug……..…… 20
Bebauungsplanauszug……..…… 21
B-Plan Legende…….…… 22
Lärmschutzvorgaben im B-Plan …… 23
Baulastauskunft ……..…… 24
Bilder…… 25

# Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

## Allgemeine Daten:

| | |
|---|---|
| Lage | 58135 Hagen, Voerder Str. 29<br>Gemarkung Haspe<br>Flur 23, Flurstück 166 |
| Grundbuch-Blatt: | Amtsgericht Hagen<br>Grundbuch von Haspe<br>Blatt 275 |
| Grundstücksgröße: | 724 m² |
| Herrschvermerke: | keine bekannt |
| Lasten-/Beschränkungen: | Grenzbaurecht |
| Baulasten: | keine |
| Altlasten: | keine bekannt |
| Wohnungs-/Sozialbindung: | keine bekannt |

## Objekt-Daten:

| | |
|---|---|
| Objektart: | unbebaut mit ca. 15-20 Stellplätzen und Zufahrt |
| genehmigte Nutzung: | Stellplätze |

## Wert-Angaben:

| | |
|---|---|
| Bodenwert: | 116.000,- € |
| **Verkehrswert:** | **116.000,- €** |
| Bewertungsstichtag: | 06.02.2025 |

**Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:**

| | |
|---|---|
| Abschlag für Mängel/Schäden: | kein |
| Baulast: | kein |
| Statische Mängel | kein |
| bauliche Altlasten | kein |
| Zubehör/Einrichtung: | kein |

**Gesamteinschätzung**

| | |
|---|---|
| Lage: | Wohngebiet im Nebenzentrum Hagen-Haspe, westlich und nördlich von Gemeindestraßen, |

# 1. Allgemeine Angaben:

1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung[1]
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
Flurstück: 166
Gesamtgröße: 724 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 275
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche, sowie teilweise Verkehrsfläche, 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:
Unbebautes Grundstück mit Stellplätzen und Zufahrt

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

| Für die Berechnung maßgebliche Parameter: | |
|---|---|
| Bodenrichtwert: | 160,- €/m² |
| Stellplätze: | für ca. 15 PKW |

| | |
|---|---|
| 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 |
| Zufahrt/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
Bebauungsplan Nr. 2/91
Baulastauskunft vom 17.01.2025

# 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 724 m² groß. In der Hoffläche befinden sich ca. 15-20 offene Stellplätze, die durch eine Zufahrt mit der Voerderstraße verbunden sind. Das Grundstück ist eben.

## 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[2] 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[3] 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.

[2] Wohnungsbindungsgesetz
[3] Baugesetzbuch

# 3. Objektbeschreibung

## 3.1. Allgemeines

Die folgende Beschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein.
Es gab keine Planunterlagen und keine Auskünfte der Eigentümerin zum Objekt.
Über die technischen Einrichtungen, wie Anbindung an das Abwasserleitungsnetz, ist nichts bekannt.

## 3.2. Gebäude

Es sind 2 mobile Container vorhanden.

## 3.3. Nutzungen

Parkmöglichkeit für ca. 15-20 PKW.

## 3.4. Außenanlagen

Es sind folgende Anlagen vorhanden:

- asphaltierte Zufahrts- und Stellplatzflächen, und
- Einfriedungen mit Zufahrtstor und Grenzmauern

Diese Anlagen werden als nicht wertrelevant angesehen.

## 3.5. Sonderbauteile

Die beiden Stahlcontainer werden als nicht werterhöhend betrachtet.

## 3.6. 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 ist unbebaut.

Über Entstehung/Herrichtung ist nichts bekannt.

Es existieren keine Planunterlagen bis auf den Katasterplan. Die Flächenangabe ist aus dem Grundbuchblatt entnommen 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 (unbebautes Grundstück) wird hier nach dem Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) beurteilt.

# 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: 724 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)[4] | 160,- €/m² |
| Straßenland (5 m²) bleibt unberücksichtigt | ----- €/m² |
| | |
| Bauland 724 x 160,- = | 115.840,- |
| Hinterland | ----- |
| **Bodenwert rd.** | **116.000,- €** |

[4] erschließungsbeitragsfrei

# 7. Verkehrswertermittlung

## 7.1. Allgemeines

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes (Vergleichswert) abgeleitet.

## 7.2. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Stellplätzen bebaute Grundstück
Gemarkung Haspe, Flur 23, Flurstück 166
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

**116.000,- €**
in Worten: einhundertundsechzehntausend 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

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