

**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](mailto:info@buero-gentgen.de)

**- INTERNETVERSION -**

## **WERTERMITTLUNG**

**Nr. ZS 1516.03-23**

**vom 28.04.2023**

**Auftraggeber:**                   **Amtsgericht Hagen**  
**Zwangsversteigerung**  
**Az.: 31 K 001/23**  
**gemäß Beschluss vom 16.02.2023**

**Grundstück:**                   **Höfinghoffstraße 8**  
**58091 Hagen**  
**(Gemarkung Dahl,**  
**Flur 6, Flurstück 705)**

**Wertermittlungsstichtag/**  
**Qualitätsstichtag:**           **28.04.2023**

**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 .....	14
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	15
7 Verfahrenswahl .....	16
8 Sachwertverfahren .....	17
9 Verkehrswert (Marktwert) .....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Ausschnittskopie – Grundriss Untergeschoss	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
6 – Ausschnittskopie – Ansichten	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 13)	
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 31 K 001/23.

## 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 : Dahl Blatt 896  
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Dahl  
Flur : 6  
Flurstück Nr. : 705 Größe 822 m<sup>2</sup>  
-----
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 822 m<sup>2</sup>  
=====

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 896 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

– siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 176,4 (2010 = 100)  
Baupreis-Indices des  
Statistischen Bundesamtes  
Wiesbaden  
Ausgabe 02/2023

1.11 Ortsbesichtigung : 28.04.2023

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8

1.13 Benutzte Unterlagen : - Simon/Kleiber:  
Schätzung und Ermittlung von  
Grundstückswerten, alle Auflagen,  
Luchterhandverlag, Neuwied

- Kleiber:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

- Grundbuchauszug Blatt 896  
(beglaubigte Kopie) vom 05.01.2023

- Lageplan (1:1000) vom 07.03.2023,  
vgl. Anlage 1

- Auszüge aus der Bauakte  
(Bauamt der Stadt Hagen)

- wesentliche rechtliche Grundlagen der Markt-  
wertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch,  
ImmoWertV2021 und Wertermittlungsrichtlinien

## 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. 1 „Am Hohenhof“ in Dahl mit folgenden  
Festsetzungen:  
WR - Gebiet; II-geschossig; offene Bauweise;  
GRZ = 0,4; GFZ = 0,4; Satteldach 20° - 30°.
- 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 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  
km<sup>2</sup>. 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 im Ortsteil Dahl. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind erreichbar. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.
- Himmelsrichtung : Höfinghoffstraße im Nordosten des Grundstücks
- 2.6 Bodenbeschaffenheit
- Oberfläche : insgesamt nach Südwesten hin abfallend
- 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 trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Grundstückstiefe : max. ca. 48 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

## 2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße;  
Sackgasse mit Wendehammer

Versorgungsleitungen : alle 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:

165,00 €/m<sup>2</sup> ebf nach BauGB und  
beitragspflichtig nach KAG

W; I – II; GFZ = 0,7; 500 m<sup>2</sup> Fläche;  
GFZ – Baulandtiefe = 20 m

### 3.4 Bodenbewertung

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

bebaute Fläche:

$$\begin{aligned} &\text{ca. } 7,50 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} \\ &+ 4,50 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \\ &+ 0,365 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} \end{aligned} \qquad \begin{aligned} &= 108,93 \text{ m}^2 \\ &\text{rd. } 109,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Umrechnung Geschossflächenzahl (GFZ):

$$\begin{aligned} &\text{KG} \times 0,3 + \text{EG} \\ &109 \text{ m}^2 \times 1,30 \end{aligned} \qquad = 141,7 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Baulandtiefe } 20 \text{ m, Frontbreite } 19 \text{ m} \\ &20 \text{ m} \times 19 \text{ m} \end{aligned} \qquad = 380,00 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{GFZ:} \\ &141,7 \text{ m}^2 / 380 \text{ m}^2 \end{aligned} \qquad = 0,37$$

→ Koeffizient = 0,78

$$\begin{aligned} &\text{GFZ:} \\ &\text{Richtwertgrundstück} = 0,7 \end{aligned} \qquad \rightarrow \text{Koeffizient} = 0,89$$

$$\text{Faktor GFZ:} \qquad 0,78 / 0,89 = \underline{\underline{0,88}}$$

Umrechnung Grundstücksgröße

$$\begin{aligned} &\text{- Hausgrundstück: } 822 \text{ m}^2 \qquad \rightarrow \text{Koeffizient} = 0,94 \\ &\text{- Richtwertgrundstück: } 500 \text{ m}^2 \qquad \rightarrow \text{Koeffizient} = 1,05 \end{aligned}$$

$$\text{- Faktor Fläche:} \qquad 0,94 / 1,05 = \underline{\underline{0,90}}$$

Relativer Bodenwert:

$$165,00 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \times 0,90 \qquad \begin{aligned} &= 130,68 \text{ €/m}^2 \\ &\text{rd. } \underline{\underline{131,00 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Bodenwert:

$$\begin{aligned} &822 \text{ m}^2 \times 131,00 \text{ €/m}^2 = 107.682,00 \text{ €} \\ &\text{rd. } \underline{\underline{107.700,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

## 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.

Die zu bewertende Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den eingesehenen Bauakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 13 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 13) beigefügt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Wohnhaus mit Garage
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1970/71
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 Restnutzungsdauer : nach den Feststellungen des Sachverständigen nach vorgefundenem Modernisierungszustand: insgesamt 30 Jahre
- 4.5 Bauweise : massives freistehendes Gebäude;  
massive angebaute Garage;  
vgl. Anlage 6
- 4.6 Geschosszahl : Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss,  
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 5

- 4.7 Gebäudenutzung : - Untergeschoss:  
Nebenträume, Keller, Haustechnik;  
Wohnräume;  
vgl. Grundriss in Anlage 3
- Erdgeschoss:  
Wohnräume;  
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Dachgeschoss:  
nicht ausgebaut
- 4.8 Rohbau
- Fundamente : Streifenfundamente
- Außenwände : Mauerwerk
- Innenwände : Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- Decken : Stahlbetondecken
- Dächer : Holzwalmdach mit Pfannendeckung;  
Kaminkopf bekleidet; Garage mit Flachdach und  
Bitumendeckung
- Fassaden : verputzt
- 4.9 Ausbau  
(soweit von außen erkennbar)
- Fenster : überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung;  
z. T. Glasbausteinfenster
- 4.10 Sonstiges : Garage mit 2 Stellplätzen hintereinander,  
Stahlschwinger

#### 4.11 Haustechnische Anlagen

Wasser-Installation	: als vorhanden unterstellt
Elektroinstallation	: als vorhanden unterstellt
Sanitäreinrichtungen	: als vorhanden unterstellt (vgl. Grundrisse in den Anlagen 3 und 4)
Heizung	: Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung; vgl. Untergeschossgrundriss in Anlage 3

#### 4.12 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	: Garagenvorfahrt in Pflasterung; Hauszuwegung in Waschbetonplattierung; Treppenanlage
Einfriedungen	: straßenseitiger Holzjägerzaun
Gartenanlagen	: großer Hausgarten mit Rasenfläche, Baum und Strauchbepflanzung
sonstige Anlagen	: - Außenbeleuchtung - Balkon im Erdgeschoss - Eingangspodest

### 5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Balkon im Erdgeschoss
- Eingangspodest

## 6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Wohnhaus mit großem Anteil an Garten-/Freiflächen
- ruhige, gefragte Lage
- infolge der Topographie Untergeschoss z. T. ausgebaut zu Wohnzwecken
- Baumängel/Bauschäden
  - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Verfärbungen, z. T. Risse, z. T. Ablaufspuren
  - Dachrinne z. T. undicht
  - Garagenvorfahrt mit Absackungen (Pflasterung)
  - Dacheindeckung z. T. stark vermoost

## 7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sachwert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

## 8 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 2
- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m<sup>2</sup> wird aus den NHK 2010 gemittelt zwischen Typ 1.02 (Wohnhäuser, UG, EG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 3) und Typ 1.32 (Wohnhäuser, freistehend, EG, OG nicht ausgebautes DG, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010

$$0,5 \times (698,00 + 790,00) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } \underline{\underline{743 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}}$$

Garage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m<sup>2</sup> wird aus den NHK 2010 Typ 14.1 (Garagen, Standardstufe 4) abgeleitet.

- Garage durchschnittlich 485 €/m<sup>2</sup> BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse  
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)
- Gebäudeherstellungskosten 2023 (Index 02/2023 = 176,4)

$$\begin{aligned} 350 \text{ m}^2 \times 743,00 \text{ €/m}^2 \times 176,4 \% &= 458.728,20 \text{ €} \\ 35 \text{ m}^2 \times 485,00 \text{ €/m}^2 \times 176,4 \% &= \underline{\underline{29.943,90 \text{ €}}} \\ &= 488.672,10 \text{ €} \end{aligned}$$

Herstellungswert = 488.672,10 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	
Alter fiktiv nach			
Modernisierungszustand	:	50 Jahre	
Abschreibung linear		62,5 %	./. <u>305.420,06 €</u>

Gebäudewert = 183.252,04 €

Besondere Betriebseinrichtungen

Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

zusammen ca. = 15.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen

(Gebäudewert + Wert der besonderen  
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 198.252,04 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 5.000,00 €

Bodenwert = 107.700,00 €

vorläufiger Sachwert = 310.952,04 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind aus Kauffällen abgeleitete Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für freistehende Wohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 311.000,00 € liegt der entsprechende Sachwertfaktor bei rd. 1,28 (entspricht 28 % Zuschlag).

28,0 % von 310.952,04 € + 87.066,57 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 398.018,61 €

ständige unter Eigennutzungsgesichtspunkten  
(Substanzwert) zum Stichtag für erforderlich:

5 % Abschlag:

Die herangezogenen Daten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses basieren auf dem Wertniveau 2021 und 2022 mit hohen und steigenden Immobilienpreisen. Zum Stichtag ist im Vergleich dazu infolge der politischen Situation und der gestiegenen Zinsen ein leichter Rückgang der Immobilienpreise vergleichbarer Immobilien zu verzeichnen. Daher nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 5 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert vor.

10 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Immobilie war nicht zugänglich) unter Berücksichtigung der von außen sichtbaren Schäden  
⇒ eingeschränkter Käuferkreis

15 % Abschlag

15,0 % von 398.018,61 € ./.

59.702,79 €

**Sachwert**

= 338.315,82 €  
rd. 340.000,00 €

## 9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinter dem Substanzwert zurückstehen.

### 9.2 Sachwert

= 340.000,00 €  
=====

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 28.04.2023 = 340.000,00 €  
=====

### 9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 16.02.2023

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:
  - bei Einsicht in die Bauakte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar
  
- f) Wohnungsbindung:
  - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Höfinghoffstraße 8" 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, 28.04.2023/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:  
vgl. Seite 2

### **Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

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

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus und die Garage ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten wie folgt:

- Wohnhaus rd. 350 m<sup>2</sup>
- Garage rd. 35 m<sup>2</sup>

**Anlage 7**

**FOTODOKUMENTATION**

**zur Wertermittlung**

**Nr. ZS 1516.03-23**

**vom 28.04.2023**

**(Fotos 1 – 13)**

## Anlage 7



Foto 1



Foto 2

## Anlage 7



Foto 3

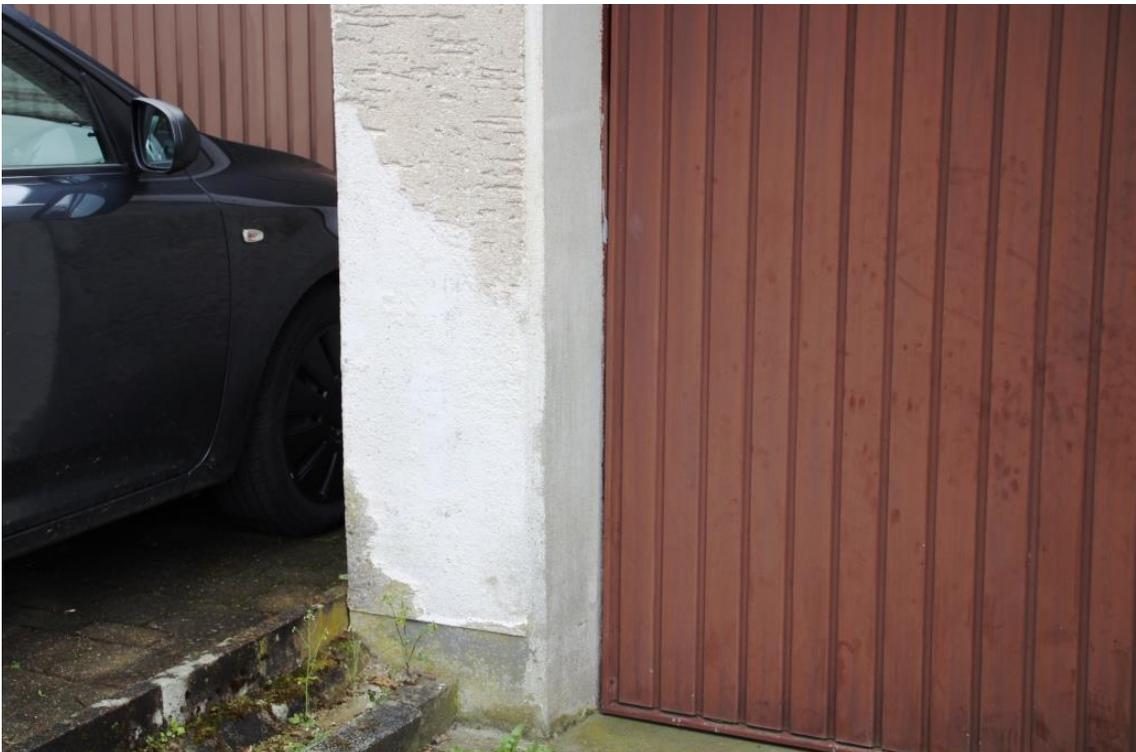


Foto 4

## Anlage 7



Foto 5



Foto 6

## Anlage 7



Foto 7



Foto 8

## Anlage 7



Foto 9



Foto 10

## Anlage 7



Foto 11

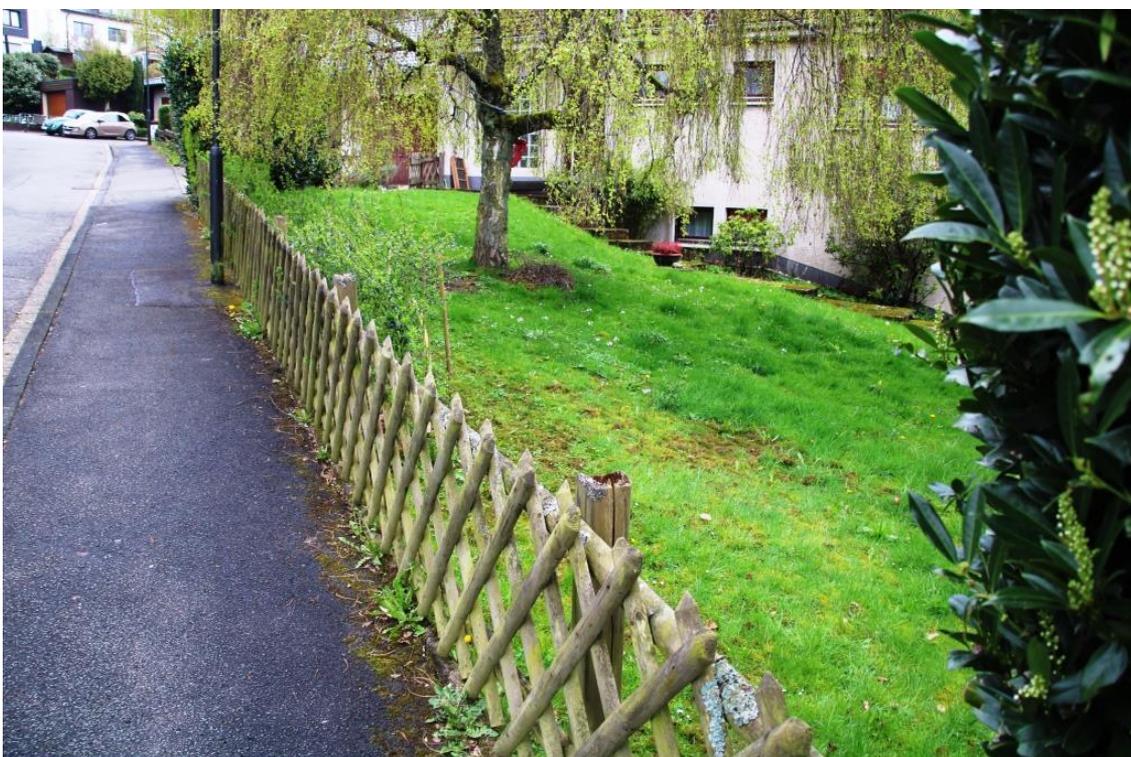


Foto 12

## Anlage 7



Foto 13