

**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 1559.03-25**

**vom 06.05.2025**

**Auftraggeber:**                      **Amtsgericht Hagen**  
                                             **Zwangsversteigerung**  
                                             **Az.: 31 K 2/25**  
                                             **gemäß Beschluss vom 18.03.2025**  
                                             **und Schreiben vom 18.03.2025**

**Grundstück:**                      **Rolandstraße 41 e**  
                                             **58135 Hagen**  
                                             **(Gemarkung Haspe,**  
                                             **Flur 15, Flurstück 58)**

**Wertermittlungstichtag/**  
**Qualitätstichtag:**                **06.05.2025**

**Eigentümerin:**                    **siehe Beiblatt Anlage 9**

**Mieter/Pächter:**                 **siehe Beiblatt Anlage 9**

## 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 – Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster<br>der Stadt Hagen (Seiten 1 – 2) |       |
| 4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss                                             |       |
| 5 – Ausschnittskopie – Grundriss 1. Obergeschoss                                         |       |
| 6 – Ausschnittskopie – Grundriss 2. Obergeschoss                                         |       |
| 7 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt                                                    |       |
| 8 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 17)                                                     |       |
| 9 – 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 2/25 (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 Wertermittlungstichtag 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 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 9
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Haspe Blatt 8735  
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Haspe  
Flur : 15  
Flurstück Nr. : 58 Größe 249 m<sup>2</sup>  
-----
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 249 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 8735 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

– siehe Beiblatt Anlage 9

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Zuwegung über benachbarte Fremdparzellen dauerhaft rechtlich gesichert ist.

- 1.10 Baukostenindex : 184,7 (2010 = 100)  
Baupreis-Indices des  
Statistischen Bundesamtes  
Wiesbaden
- 1.11 Ortsbesichtigung : 06.05.2025
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 9
- 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 8735  
(beglaubigte Kopie) vom 15.01.2025
- Lageplan (1:1000) vom 31.03.2025,  
vgl. Anlage 1
- Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der  
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 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 nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

### 2.3 Baugebiet

: Grünflächen  
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

### 2.4 Makrolage

: Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöstlichen 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 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 – Haspe im Bereich Schlackenmühle/Rolandshöhe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Rolandstraße im Westen  
des Grundstücks

## 2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: im Zufahrtsbereich nahezu eben; Richtung Südosten starke Hanglage

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen ist das zu bewertende Grundstück unter der Nr. 9.61-0407 erfasst; vgl. Anlage 3, Seiten 1 – 2;

Es wurden im Rahmen dieser Bewertung 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 unregelmäßig,  
vgl. Lageplan (Anlage 1)

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; Sackgasse      |
| 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:

140,00 €/m<sup>2</sup> baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; II – IV; GFZ = 1,5

### 3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 1,5“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer „GFZ = 0,75“ von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Bewertungsgrundstück      GFZ: 0,75       $\Rightarrow$       Faktor      =      0,905

Richtwertgrundstück      GFZ: 1,5       $\Rightarrow$       Faktor      =      1,20

Umrechnungsfaktor GFZ      0,905/1,20      =      0,75

Bodenwert:      140,00 €/m<sup>2</sup> x 0,75 = 105,00 €/m<sup>2</sup>  
=====

Grundstücksgröße:      249 m<sup>2</sup>

249 m<sup>2</sup> x 105,00 €/m<sup>2</sup>      =      26.145,00 €  
-----

**Bodenwert**      =      26.145,00 €  
rd.      26.000,00 €  
=====

## 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 17 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 17) beigelegt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Einfamilienwohnhaus

4.2 angegebenes Baujahr : ca. 2009/2010

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massives Reihenendhaus
- ↳ Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss;  
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 7
- ↳ Gebäudenutzung
  - Erdgeschoss:  
Wohnräume, Haustechnik, Terrasse;  
vgl. Grundriss in Anlage 4
  - 1. Obergeschoss:  
Wohnräume, Terrasse;  
vgl. Grundriss in Anlage 5

- 2. Obergeschoss:  
Wohnräume, Haustechnik;  
vgl. Grundriss in Anlage 6

Anmerkung:

Die vor Ort angetroffenen Grundrissgegebenheiten in den einzelnen Wohnebenen weichen z. T. von den in den Anlagen 4 bis 6 dargestellten Grundrissen ab.

- ↳ Streifenfundamente
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ Holzfertigtreppen
- ↳ flachgeneigtes Holzpulldach
- ↳ Fassaden:  
verputzt, Wärmedämmverbundsystem

#### 4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ schwimmender Estrich mit Belägen; z. T. Bodenfliesen, z. T. Laminat
- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden
- ↳ Holztüren, Holzzargen
- ↳ z. T. Ganzglas-Schiebetüranlage
- ↳ Sanitäreinrichtungen:
  - 2. Obergeschoss:  
modernes gefliestes Bad (Wanne, Dusche, WC, Waschbecken)
  - 1. Obergeschoss:  
modernes gefliestes Gäste-WC
  - Erdgeschoss:  
./.
- ↳ Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung

#### 4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 15 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 65 Jahren, da bezogen auf das Baujahr keine Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, wird nachfolgend von einer RND von 65 Jahren ausgegangen.

#### 4.7 Sonstiges

- ↪ Wohnfläche im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss insgesamt ca. 145 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

#### 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 : Terrassen , Freisitz  
Gartenanlagen : Hausgarten mit Bepflanzung

### **5.2 sonstige Anlagen**

- ↳ Außenbeleuchtung
- ↳ Gabionen-Wand
- ↳ Gartenzugangstor
- ↳ Holz-Gartenhütte (als Keller/Abstellbereich genutzt)
- ↳ Stützmauern aus Pflanzringsteinen
- ↳ Außenwasserzapfstelle
- ↳ Terrassenüberdachung

## 6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ starke Hanglage
- ↳ Grundstückszuschnitt
- ↳ keine Garage bzw. Stellplatz zugehörig
- ↳ Altlast  
(vgl. Anlage 3, Seiten 1 – 2)
- ↳ Baumängel/Bauschäden
  - keine verkehrswertbeeinflussenden am Besichtigungstag angegeben oder erkennbar
- ↳ Am Besichtigungstag war eine Carportanlage, die von der Eigentümerin des Bewertungsgrundstücks genutzt wurde, auf dem angrenzenden Flurstück 59 angeordnet (vgl. Anlage 8, Fotos 3, 4 und 6). Diese Carportanlage bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

## 7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) 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):

### Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis

in €/m<sup>2</sup> wird aus den NHK 2010 Typ 2.13

(Einfamilien-Wohnhäuser, Reihenedhaus, 3 Geschosse

Flachdach oder flach geneigtes Dach, Standard-

stufen 1 - 5) abgeleitet.

| Standardmerkmale             | Standardstufen |     |     |     |       | Wägungsanteil |
|------------------------------|----------------|-----|-----|-----|-------|---------------|
|                              | 1              | 2   | 3   | 4   | 5     |               |
| Außenwände                   |                |     | 1,0 |     |       | 23%           |
| Dächer                       |                |     | 1,0 |     |       | 15%           |
| Außentüren und Fenster       |                |     | 1,0 |     |       | 11%           |
| Innenwände und -türen        |                |     | 0,5 | 0,5 |       | 11%           |
| Deckenkonstr./Treppen        |                |     | 0,5 | 0,5 |       | 11%           |
| Fußböden                     |                |     | 1,0 |     |       | 5%            |
| Sanitäreinrichtungen         |                |     | 1,0 |     |       | 9%            |
| Heizung                      |                |     | 1,0 |     |       | 9%            |
| sonst. tech. Ausstattung     |                |     | 1,0 |     |       | 6%            |
| NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> | 625            | 695 | 800 | 965 | 1.205 | 100%          |

|                          |                   |                          |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Außenwände               | 1,0 x 23% x 800 = | 184 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Dächer                   | 1,0 x 15% x 800 = | 120 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Außentüren und Fenster   | 1,0 x 11% x 800 = | 88 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Innenwände und -türen    | 1,0 x 11% x 883 = | 97 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Deckenkonstr./Treppen    | 1,0 x 11% x 883 = | 97 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Fußböden                 | 1,0 x 5% x 800 =  | 40 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Sanitäreinrichtungen     | 1,0 x 9% x 800 =  | 72 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Heizung                  | 1,0 x 9% x 800 =  | 72 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| sonst. tech. Ausstattung | 1,0 x 6% x 800 =  | 48 €/m <sup>2</sup> BGF  |

NHK 2010 818 €/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag wegen Ausbau "Erdgeschoss" + 50 €/m<sup>2</sup> BGF  
868 €/m<sup>2</sup> BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse  
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 184,7)

$$187 \text{ m}^2 \times 868,00 \text{ €/m}^2 \times 184,7 \% = 299.797,65 \text{ €}$$

Herstellungswert = 299.797,65 €

Wertminderung wegen Alters

|                                          |    |         |                        |
|------------------------------------------|----|---------|------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer                      | 80 | Jahre   |                        |
| Alter fiktiv nach Modernisierungszustand | 15 | Jahre   |                        |
| Abschreibung linear                      |    | 18,75 % | ./. <u>56.212,06 €</u> |

Gebäudewert = 243.585,59 €

Besondere Betriebseinrichtungen  
Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen  
zusammen ca. = 10.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen  
(Gebäudewert + Wert der besonderen  
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 253.585,59 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 10.000,00 €

Bodenwert = 26.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 289.585,59 €

### Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 290.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,14 ( $\hat{=}$  14 % Zuschlag).

|        |     |              |   |                    |
|--------|-----|--------------|---|--------------------|
| 14,0 % | von | 289.585,59 € | + | <u>40.541,98 €</u> |
|--------|-----|--------------|---|--------------------|

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u> | 330.127,57 € |
|----------------------------------------------|--------------|

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Merkmale/Gegebenheiten führen zu Abschlägen und schränken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den Käuferkreis ein.

|                                                                                      | Abschlag     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| - Grundstückszuschnitt, starke Hanglage                                              | 10,0 %       |
| - fehlender Stellplatz auf dem Grundstück                                            | 10,0 %       |
| - ggf. Einfluss auf Eintragung im Altlastenkataster bei weiteren baulichen Maßnahmen | <u>2,5 %</u> |
|                                                                                      | 22,5 %       |

|        |     |              |                 |
|--------|-----|--------------|-----------------|
| 22,5 % | von | 330.127,57 € | ./. 74.278,70 € |
|--------|-----|--------------|-----------------|

Einfluss von Baumängeln/Bauschäden

./. 0,00 €

### Sachwert

= 255.848,87 €  
rd. 256.000,00 €

## 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

= 256.000,00 €  
=====

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 06.05.2025 = 256.000,00 €  
=====

### 9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 18.03.2025

a) Mieter und/oder Pächter  
- siehe Beiblatt Anlage 9

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 "Rolandstraße 41 e, 58135 Hagen" nicht öffentlich gefördert

g) Bergschäden:

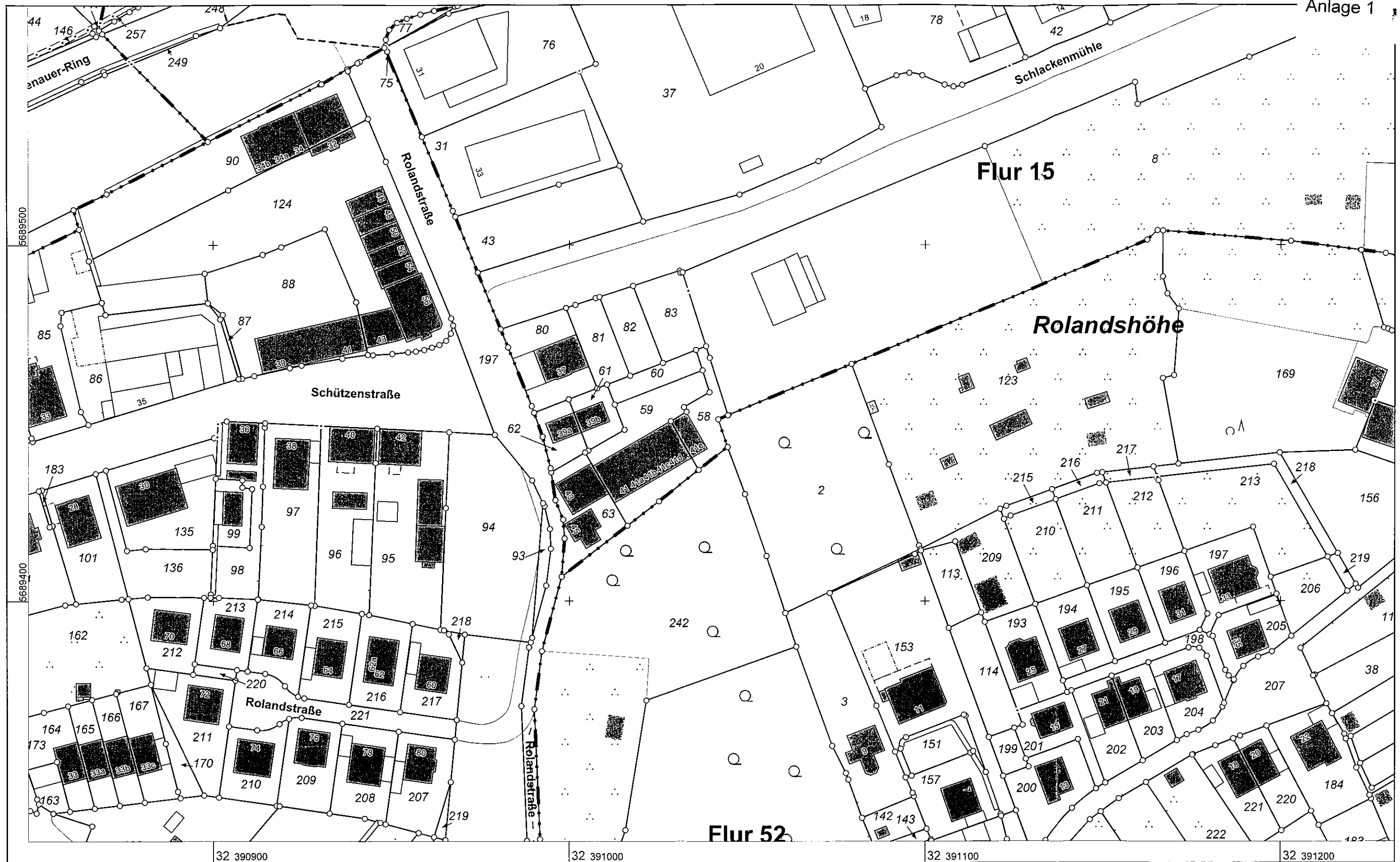
- gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 06.05.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:

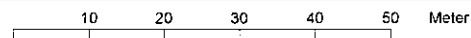
vgl. Seite 2



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

Flurstück: 58  
 Flur: 15  
 Gemarkung: Haspe  
 Rolandstraße 41e, Hagen

Maßstab 1 : 1000



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

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 31.03.2025  
 Zeichen: Ohne

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

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

Die Brutto-Grundfläche für das Wohnhaus ermittelt sich aus den beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Bauakten (vgl. Anlagen 4 – 7), die als richtig und vollständig unterstellt werden, zu rd. 187 m<sup>2</sup>.

**Anlage 8**

**FOTODOKUMENTATION**

**zur Wertermittlung**

**Nr. ZS 1559.03-25**

**vom 06.05.2025**

(Fotos 1 – 17)

## Anlage 8



Foto 1



Foto 2

## Anlage 8



Foto 3



Foto 4

## Anlage 8



Foto 5



Foto 6

## Anlage 8



Foto 7



Foto 8

## Anlage 8



Foto 9



Foto 10

## Anlage 8



Foto 11



Foto 12

## Anlage 8



Foto 13



Foto 14

## Anlage 8



Foto 15

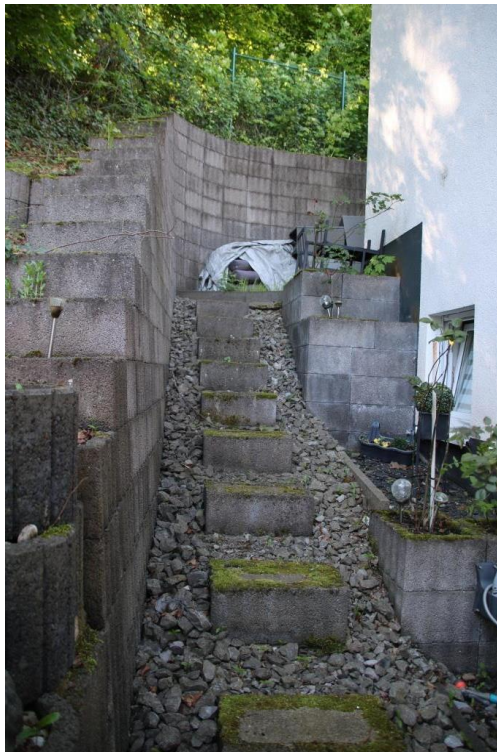


Foto 16

## Anlage 8



Foto 17