

Wertermittlung

Für den 387/1000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Breddestr. 6
in 58091 Hagen

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
3.OG nebst Nebenräumen (Nr. 5 des Teilungsplanes)



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 6/25

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 128.000,- €

Diese Gutachten hat 51 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 I	
2.4.2.2 Abteilung II	
2.4.2.3 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 Sonderbauteile	
3.7 Baumängel und Schäden	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	14
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15

6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Eigentumswohnung im 3.OG	
9. Vergleichswertermittlung.....	23
10. Verkehrswertermittlung.....	24
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	26
12. Anlagen.....	26
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	27
Katasterauszug	28
Bauzeichnungen.....	29
Bruttogrundfläche (BGF).....	36
Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	37
Nachhaltige Erträge.....	37
Baulastauskunft	38
Bilder.....	39

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58091 Hagen, Bredestr. 6, Gemarkung Hagen Flur 8, Flurstück 116
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 34463
Grundstücksgröße:	304 m ² (Anteil 387/1000)
Herschvermerke:	bestehen nicht
Lasten-/Beschränkungen:	Geh- und Fahrrecht Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	liegen keine Angaben vor

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Wohnungseigentum im 3.OG, in einem 4-geschossigen, unterkellertem Wohnhaus mit ausgebautem Dach,
Wohnfläche:	125,56 m ² (eigene Berechnung)
Wohnfläche:	131,51 m ² (gem. Bauakte)
Nutzflächen:	2,32 m ² (gem. Bauakte)
BGF ¹ :	408,23 m ² (anteilig)
Urbaujahr:	1902
Fiktives Baujahr:	1969 (gem. BewG)
Teilung:	2010
Anbau/Erweiterung:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre (gem. Anlage 11 BewG)

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277-2 (Ausgabe 2005-02) nur a-Flächen, b-Flächen (z.B. Kragdächer, Balkone) werden im Kapitel 3.6 (Sonderbauteile) berücksichtigt.

Fiktives Alter: 56 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 24 Jahre (30 % der GND gem. BewG)
genehmigte Nutzung: Wohnen

Wert-Angaben:

Bodenwert (anteilig): 19.000,- €
Sachwert: 214.000,- €
Angepasster Sachwert: 199.000,- €
Ertragswert: 101.000,- €
Rohertragswert: 128.000,- €
Vergleichswert: 132.000,- €
Verkehrswert: 128.000,- €

Verkehrswert entspricht 315,- €/m² BGF bzw. 1.020,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 15 %)

Bewertungstichtag: 08.05.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden: -15.000,- €
Mangelnde Innenbesichtigung: -----
Baulast: keine
Statische Mängel nicht bekannt
bauliche Altlasten keine bekannt
Zubehör/Einrichtung: kein

Gesamteinschätzung

Lage: allgemeines Wohngebiet in Eilpe, süd-östlich von Hagen-Zentrum, westlich einer Gemeinde-/Stichstraße
Bauzustand: altersgemäß
Grundriss: funktional
Ausstattung: einfach (Standardstufe 3 nach NHK 2010)

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 30.03.2025
Bewertungsstichtag/Tag der Ortsbesichtigungen: 08.05.2025
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV), Herr J.H. Frowein
(Miteigentümer)
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Hagen
Flur: 8, Flurstück: 116
Gesamtgröße: 304 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen, Grundbuch von Hagen, Blatt 34463
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und
Freifläche, Breddestr. 6
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd.Nr. 3.1 und 3.2 der Abt. I:
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für
Flurstück 117)
Hinweis: die Zufahrt von der Breddestraße erfolgt über das
Flurstück 237 des Nachbarhauses Nr. 4. Ist aber für diese
Wertermittlung nicht relevant, weil es für diese Wohnung
kein Sondernutzungsrecht für einen Stellplatz gibt.
Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:
Wohnungseigentum im 3.OG (Nr. 5), das Objekt besteht aus
insgesamt 6 Wohneinheiten, 4-geschossiges Wohnhaus mit
ausgebautem Dach und Vollkeller

² jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Fiktives Baujahr:	1969
Fiktives Alter:	56 Jahre
GND:	80 Jahre
RND:	24 Jahre
Liegenschaftszins:	2,9 %
Wohn- und Nutzfläche:	125,56 m ²
Bruttogrundfläche:	408,23 m ²

Nutzung/Zustand:	vermietet
Lage:	süd-östlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Eilpe;
Bebauung:	Blockrandbebauung, mehr- geschossige Wohnhäuser;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	öffentlicher Kanal
Zufahrten/Zugang:	von Osten

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Grundbuchauszug vom 04.02.2025

Katasterauszug vom 15.09.2010 und von 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025

Planzeichnungen³ von 2010 (Teilungsplan)

Baulastauskunft vom 30.07.2024

Schornsteinfegermessprotokoll vom 03.03.25

³ die Planunterlagen sind der Teilungserklärung entnommen und nach dem Ortstermin bearbeitet/korrigiert worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Eilpe. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 12.300 in Eilpe. Das Zentrum von Hagen ist ca. 2,5 km nord-westlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in ca. 6 km nord-westlich und die A 45 (Sauerlandlinie) ist in ca. 4 km nord-östlich zu erreichen.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Breddestraße. Das Gebiet ist von Wohnhäusern geprägt (allgemeines Wohngebiet). Die Breddestraße ist eine Gemeindestraße, mit leichtem Gefälle Richtung Norden, asphaltiert, 2-spurig mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkstreifen. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet mit offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist polygonal zugeschnitten und 304 m² groß. Das Grundstück ist fast eben. Die Hofffläche ist teils befestigt (wassergebundene Decke) mit wenig Grünanteilen. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes eine Baulast eingetragen.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II

Es ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für Flurstück 117), angrenzendes, südliches Nachbargrundstück

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung: Diese Eintragungen werden als nicht wertrelevant angesehen.

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. Die Breddestraße ist eine vorhandene Straße mit Erschließungsanlagen. Es wird daher unterstellt, dass Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG ist aber 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.

2.4.5 öffentliche Förderung

Hinweise, dass das Objekt öffentlich gefördert wurde, liegen nicht vor. Das Objekt unterliegt daher keiner Miet- bzw. Sozialbindung nach dem WoBindG⁴.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1983 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher wird die Zulässigkeit des Objekts gem. § 34 BauGB⁵ beurteilt werden.

Danach ist das Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-verhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist von mir mit:

GRZ⁶ = 0,58

GFZ⁷ = 2,88 ermittelt worden.

Das Objekt hat Bestandsschutz und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Beurteilung:

Das Objekt ist rechtlich genehmigt und hat Bestandschutz.

2.6. Bauordnungsrecht

Unterlagen aus der Bauakte wurden mir digital zur Verfügung gestellt. Die hier verwendeten Planunterlagen sind aus der Teilungserklärung entnommen und von mir nach der Ortsbesichtigung aktualisiert/korrigiert worden.

⁵ Baugesetzbuch

⁶ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

⁷ Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung und Angaben aus den Planunterlagen.

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

Die Funktionsprüfung von technischen Gebäudeeinrichtungen (Heizung- und Elektroinstallation) fand nicht statt.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten.

3.3. Nutzungen

Wohnungen (6 WE);

Gebäudeart: Massivbau, konventionell

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände:	ca. 40 cm Mauerwerk, innen und außen verputzt;
Gründung:	Streifenfundamente;
Decke über KG:	Stahlträger mit Ausfachung;
Geschossdecken:	Holzbalken unterstellt;
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer;
Dach:	Satteldach, Rinnen und Fallrohre in Zink;

Innenausbau

Haustür:	Metalltür (Alu) mit Drahtglas, Klingel- mit Gegensprechanlage, integrierte Briefkästen (innen);
Wohnungstür:	Holztürblatt glatt lackiert;

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung und Kunststofffenster mit Isolierglas, Fensterbänke: außen geputzt;
Wände:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	bis 2 m (Bad), Kunststoff-Laminat (Küche);
Oberboden:	Laminat, Fliesen (Bäder +WC);
Innentüren:	glatte, lackierte Holztüren;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in mittlerer Ausführung;
Sanitärausstattung:	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 2 Handwaschbecken (HWB) mit 2 Hand-Armatur, Dusche und Wanne mit 1-Hand-Armatur, Gäste-WC mit Stand-WC, Ap-Spülkasten, HWB mit Kaltwasserarmatur, Duschbad mit HWB und Dusche mit 2-Handarmatur (beide Duschen mit Trennwänden);
Heizung:	Gasetagenheizung, Fa. Vaillant, Typ VCW 204 XEU HL, Bj. 1996, 8 bis 20 kW; Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer; Stahlheizkörper mit Thermostaten;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser
Energiekennwert:	Endenergiebedarf ca. 185 kWh/ (m ² x a)

3.5. Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- Einfriedigung im Hofbereich;
- ca. 20 m² befestigte wassergebundene Hoffläche;
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **9.000,- €**
(ca. 5 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

3.6. Sonderbauteile

Es sind keine Sonderbauteile zu berücksichtigen. Der Balkon wird in den Flächenberechnungen berücksichtigt.

3.7. Baumängel und Schäden

Es wurden folgende Baumängel festgestellt und zwar:

- die sanitäre Ausstattung ist im Gäste-WC mangelhaft/nicht zeitgemäß,
- die Holzfenster hofseitig sind nicht mehr funktionsfähig, teilweise verfault, notdürftig repariert ohne Lichtdurchlass, und
- das Balkongeländer ist nicht mehr sicher gegen Absturz;

Für diese Mängel halte ich einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag für erforderlich, da er über die altersbedingte Wertminderung hinausgeht. Hierfür wird ein **Abschlag von 15.000,- €** angesetzt.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

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

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:
Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 3. Obergeschoss. Das Wohnhaus ist um ca. 1900 entstanden und 2010 in 6 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt worden.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Objektes sind einfach.

Die Eigentumswohnung hat 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC, Duschbad mit Waschbecken und einen Balkon zum Hof auf ca. 126 m². Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 17 m² befindet sich im Keller und ein kleinerer ca. 1 m² auf dem Treppenpodest im Hausflur. Die Wohnung ist vermietet.

Das Grundstück ist fast eben. Es ist direkt von der öffentlichen Straße zugänglich.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Geschäftszentrum von Hagen mit allen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 2 km nord-westlich zu erreichen.

Das Objekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet mit Wohn- und Kleingewerbebetrieben.

Naherholungsgebiete sind nördlich fußläufig (Volmetal) und südlich (das LWL-Museum) in ca. 2 km vorhanden.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines bebauten 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) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungstichtag 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 kann nach allen 3 Verfahren beurteilt werden, vorrangig ist hier jedoch der Vergleichswert.

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:

145,- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Wohnnutzung/ II-V geschossig/GFZ = 2,2

Ich halte hier eine Anpassung für dieses Objekt wegen der höheren Ausnutzung (GFZ = 2,88) für erforderlich. Gem. ImmoWertV §16 Abs.4 habe ich einen Anpassungsfaktor von 1,10 gewählt und damit den Bodenrichtwert um ca. 15,- €/m² auf rd. 160,-€/m² erhöht.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 304 m²

Bodenrichtwertebf 145,- €/m²

- Anpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- für abweichende WGFZ	15,-
- für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Zuschnitt	0,-

Baulandwert (ebpf)⁸ 160,- €/m²

Straßenland ----- €/m²

Bauland 304 x 160,- = 48.640,-

Hinterland -----

Bodenwert 48.640,- €

Anteilig 387/1000 x 48.640,- = 18.823,68

Anteiliger Bodenwert rd.: 19.000,- €

⁸ erschließungsbeitragspflichtig

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten - NHK -.

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.

Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

Eigentumswohnung im 3.OG

Anbau/Erweiterung: keine bekannt

Modernisierungen: Bäder und Küche wurden modernisiert

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier gem. Anlage 22 BewG bzw. gem. ImmoWertV 2021 auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) habe ich gem. BewG mit 30 % der GND bestimmt: $0,3 \times 80 = 24$ Jahre.

Damit ist das fiktive Alter mit 56 Jahre und das fiktive Baujahr mit $(2025-56 =)$ 1969 bestimmt.

Bestimmung der Ausstattungsstufe:

Ausstattungsklassen	3-5	gewählt		Anteil in %	Ergebnis
Außenwände		3		0,23	0,69
Dach		3		0,15	0,45
Außenfenster +Türen		3		0,11	0,33
Innenwände +Türen		3		0,11	0,33
Decken		3		0,11	0,33
Fußböden		3		0,05	0,15
Sanitäreinrichtung		3		0,09	0,27
Heizung		3		0,09	0,27
Sonst/Lüftung/Solar		3		0,06	0,18
Summe		27		1	3

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 gewählt.

- Eigentumswohnung -

In einem Mehrfamilienhaus bis 6 WE

Gewählt **Typ 4.1** gemäß - **NHK 2010** -

Ausstattungsstufe 3: **825,- €/m² BGF** (19 % NK enthalten)

Es sind keine Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen Bundesamts

Index	2010	90,0
	2015	100,0
	2021	125,2

somit $825,- \times 125,2/90 = 1.147,67 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

und Index	2021	100,0
	I/2025	132,6

somit $1.147,67 \times 132,6/100 = 1.521,81 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: **408,23 m²**

Herstellungskosten zum Stichtag:

$$408,23 \times 1.521,81 \quad (\text{m}^2 \text{ BGF} \times \text{NHK}) = 621.248,50$$

Lineare Wertminderung wegen Alters:

$$70 \% \text{ von } 621.248,50 = - 434.873,95$$

$$\text{verbleibt} \quad \text{rd.} \quad 186.000,-$$

Sonderbauteile (Zeitwerte) -----

$$\text{Wert der Außenanlagen (Zeitwert):} \quad 9.000,-$$

$$\text{Gebäudewert:} \quad 195.000,-$$

7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

$$\text{Bodenwert} \quad 19.000,-$$

$$\text{Gebäudewert} \quad 195.000,-$$

$$\text{Sachwert vorläufig} \quad 214.000,- \text{ €}$$

Kontrollwerte:

ca. 525,- €/m² BGF

ca. 1.705,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 9 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁹

Die Wohnung ist vermietet.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Der Mietvertrag lag nicht vor. Über die Nettokaltmiete liegen keine Angaben vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.11.23) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Wohnfläche ist in der Altersklasse 1949-77 ein **Durchschnittswert in der mittleren Lage von 5,90 €/m²** verzeichnet (bei 63 bis 94 Punkten nach Tab. 1b des Mietspiegels bei einer Spanne von 5,50 bis 6,25 €/m²).

Korrekturfaktoren:

für den Balkon: + 2 %

für die Lage: - 5 %

für das Gäste-WC: + 1 %

für die Wohnfläche (100-160 m²): - 1 %

somit: $0,97 \times 5,90 = \text{rd. } 5,70 \text{ €/m}^2$.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

(siehe Anlage)

8.588,28 € /p.a.

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Es besteht keine Sozial- Mietbindung.

⁹ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Eigentumswohnung im 3.OG

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 429,- €/WE = 429,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 125,56 m² x 14,- €/m² = 1.757,84

- Mietausfallwagnis

2 % von 8.588,28 171,77

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 2.358,61

= 27 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 8.588,28

Bewirtschaftungskosten ./ - 2.358,61

Grundstücksreinertrag 6.229,67

Liegenschaftszins¹⁰ 2,9 %

Bodenertragsanteil 19.000,- x 0,029 = - 551,-

Gebäudeertragsanteil 5.678,67

Bei einem Zinssatz von 2,9 % und 24 Jahren Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger¹¹ = 17,12

Gebäudeertragswert 5.678,67 x 17,12 = 97.218,83

zzgl. Bodenwert 19.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) -15.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 101.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 250,- €/m² BGF, ca. 805,- €/m² NF, Bodenwertanteil: ca. 19 %.

Rohertragsfaktor (S. 59 GMB 2025) 16,6 (Spanne +/- 6,4)

Rohertrag: 16,6 x 8.588,28 = 142.565,45

Abzügl. Mängel - 15.000,-

Rohertragswert: rd. 128.000,- €

¹⁰ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hagen mit 2,9 % in einfacher Lage angesetzt (Median 2,9 %, Spanne +/- 2,2 %).

¹¹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Es wurde folgender Immobilienrichtwert eingeholt:

1.195,- €, der nachfolgend für die abweichenden Merkmale angepasst wurde:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1195 €/m²		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100123		
Baujahr	1985	1969	-9.7 %
Wohnfläche	46-79 m²	126 m²	1.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	35-134	6	15.6 %
Geschosslage	3	3	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-2.0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	-5.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.170 €/m²	

Damit Vergleichswert:

125,56 m² x 1.170,- = 146.905,20

Abzügl. Mängel -15.000,-

Vergleichswert gerundet 132.000,-€

Kontrollwerte:

ca. 325,- €/m² BGF

ca. 1.050,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 14 %.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus allen angeführten Verfahren ab.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Anpassungsfaktoren für den Teilmarkt (Eigentumswohnungen) sind nicht veröffentlicht.

Vorläufiger Sachwert:	214.000,-
<u>Abzug Mängel</u>	<u>- 15.000,-</u>
Angepasster Sachwert	199.000,- €

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angep. Sachwert	199.000,-
Ertragswert	101.000,-
Rohertragswert	128.000,-
Vergleichswert	132.000,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$0,1 \times 199.000,- + 0,3 \times 101.000,- + 0,3 \times 128.000,- + 0,3 \times 132.000,- = 128.200,- \text{ €}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für den 387/1000 Anteil an dem Grundstück Breddestr. 6 in 58091 Hagen Gemarkung Hagen, Flur 8, Flurstück 116 verbunden mit der Wohnung im 3.OG (Nr.5 des Teilungsplanes), nebst Nebenräumen wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 08.05.2025, festgestellt mit

128.000,- €

in Worten: einhundertundachtundzwanzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 408 m² ergibt sich ein Wert von 315,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 126 m² ergibt sich ein Wert von 1.020,- €/m² incl. Grund und Boden mit 15 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragungen in Abteilung II sind im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Es besteht keine Zweckbindung (Sozial-Mietbindung).

Zum Hausgeld sind keine Angaben gemacht worden.

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 03.07.2025

.....
Wilfried Roder

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, SIMON:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken 12. Auflage, 2016

PALANDT:

BGB, 80Auflage, München, 2021.

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010:

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

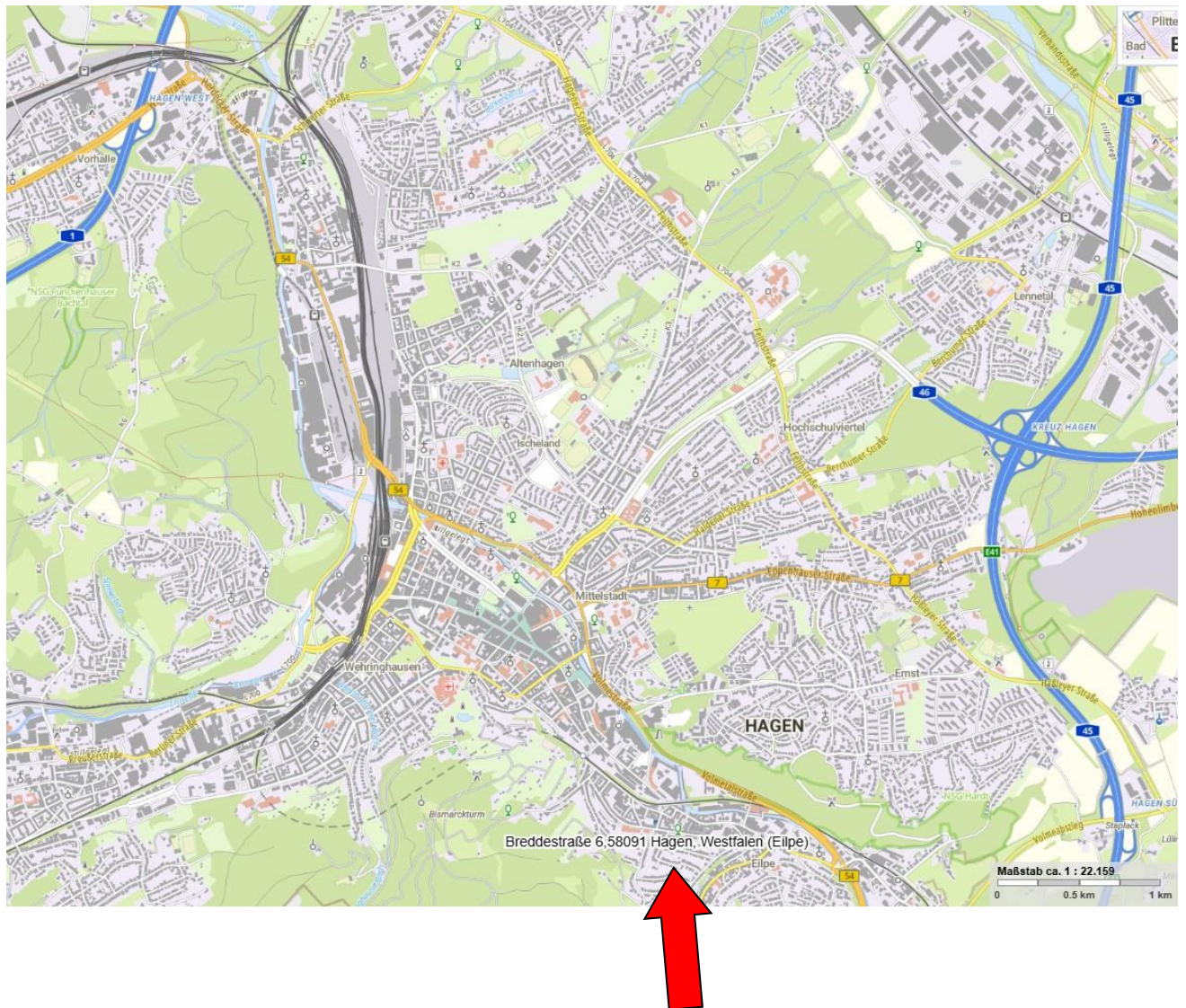
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2025

Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

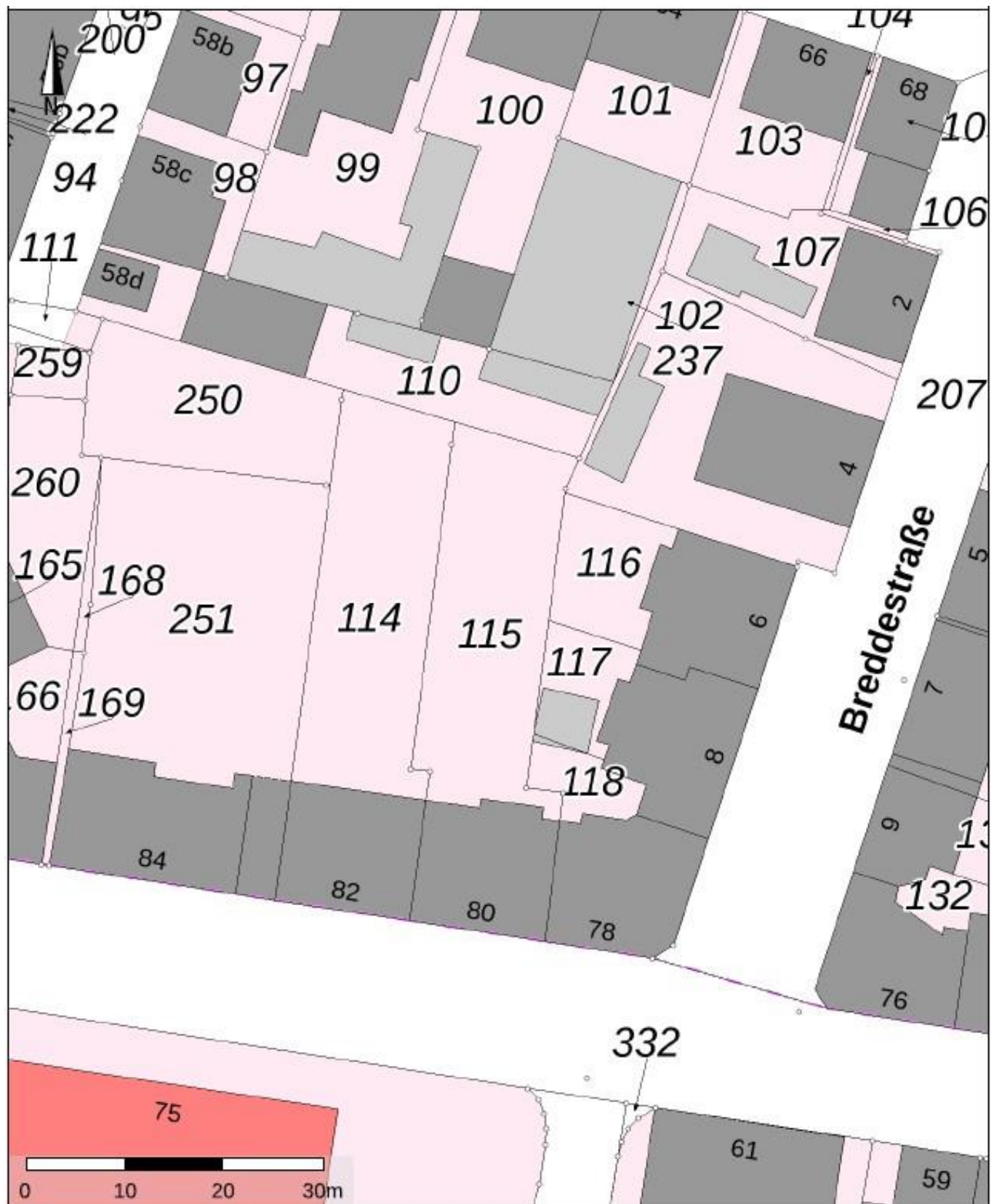
12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Bauzeichnungen¹²
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 08.05.2025

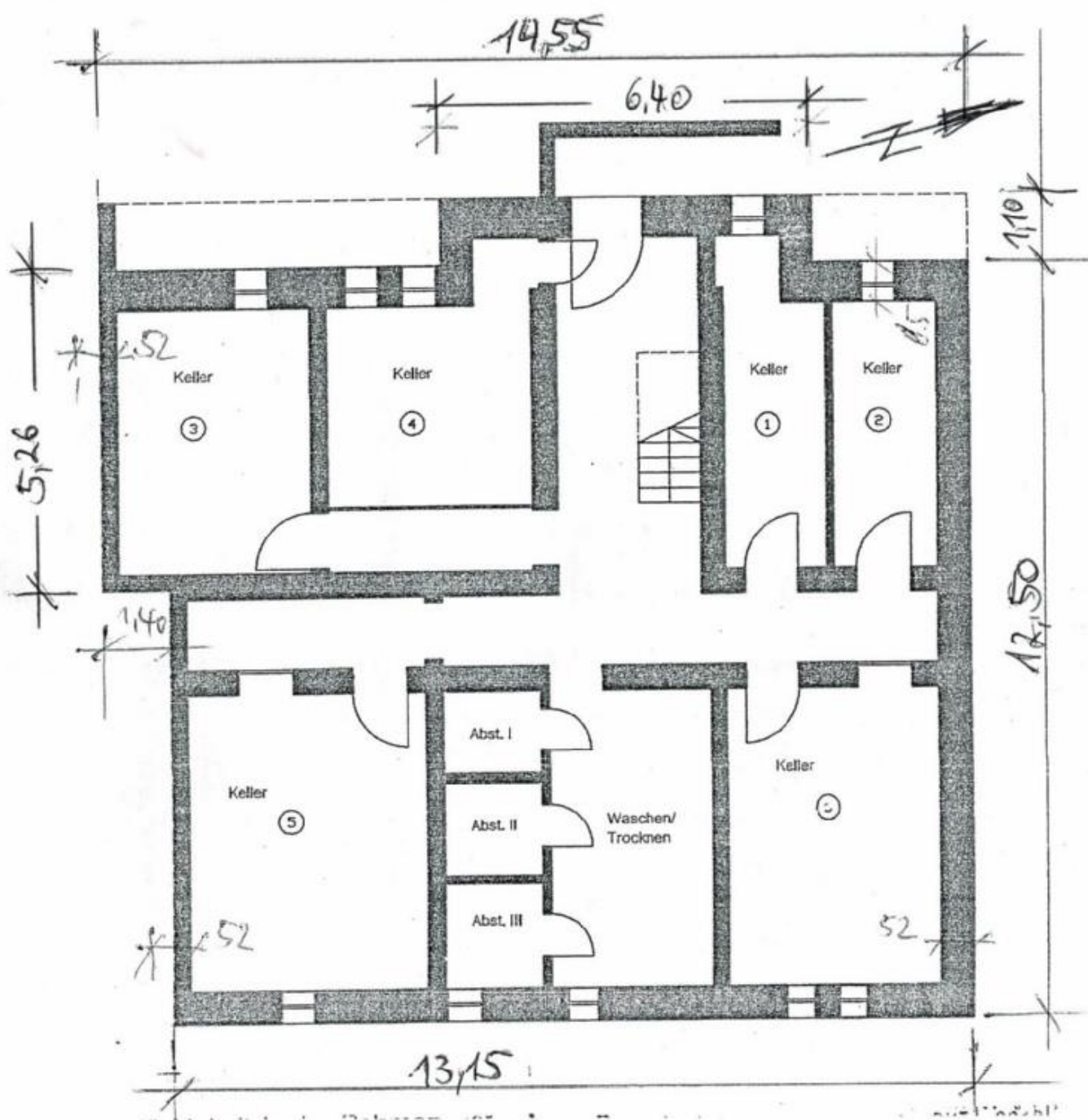
¹² die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden



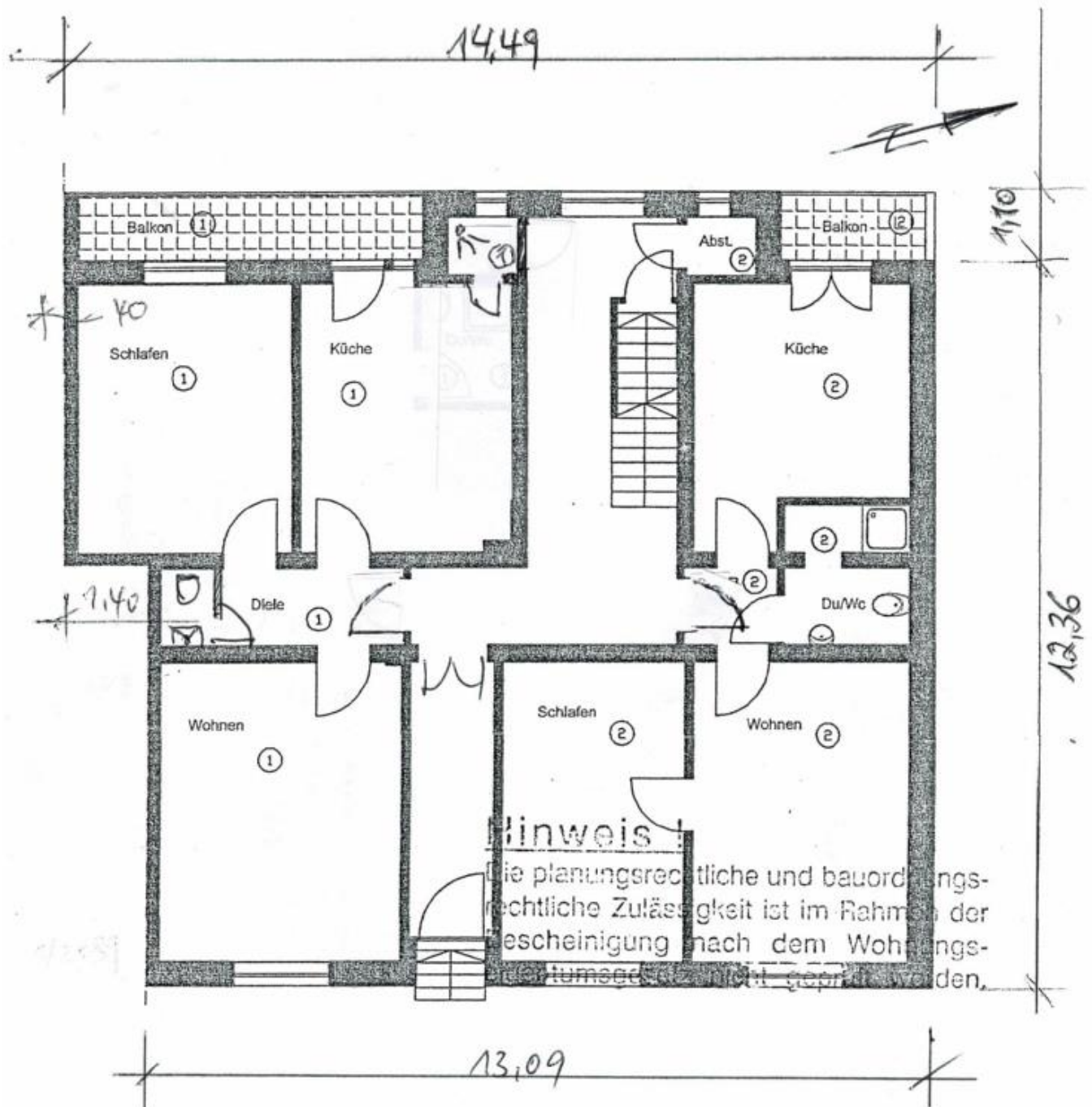
Regionale Lage



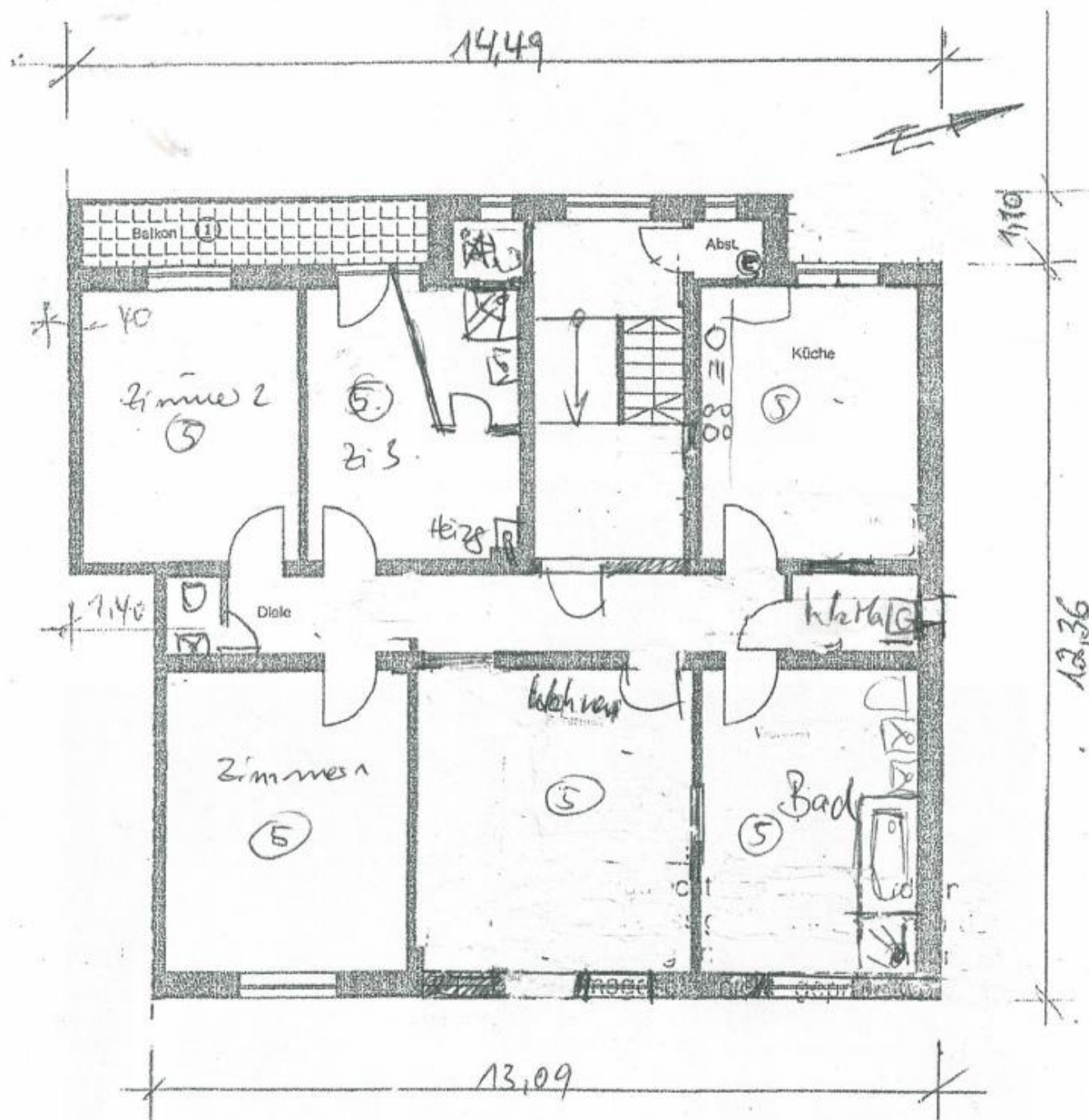
Katasterauszug



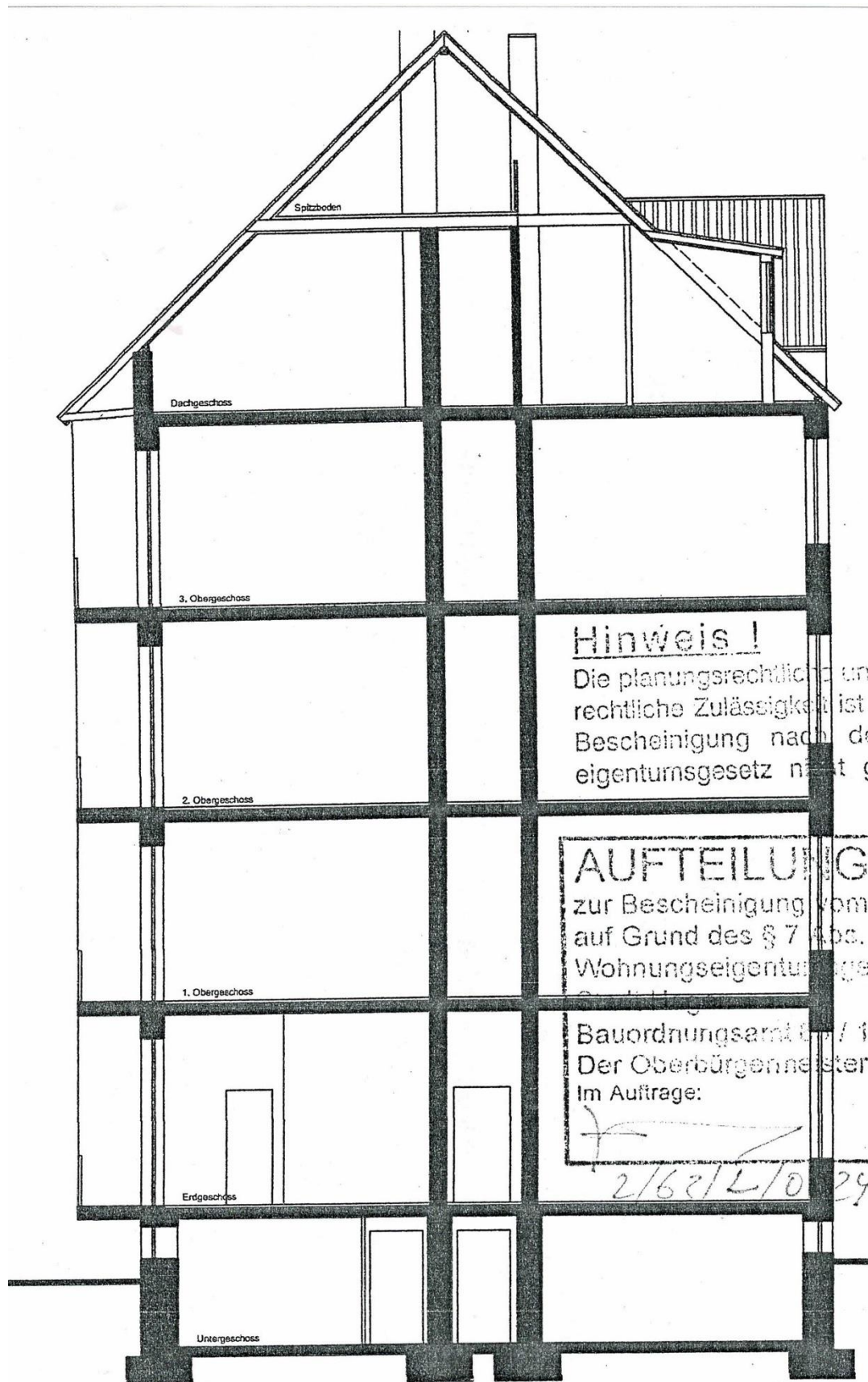
KG



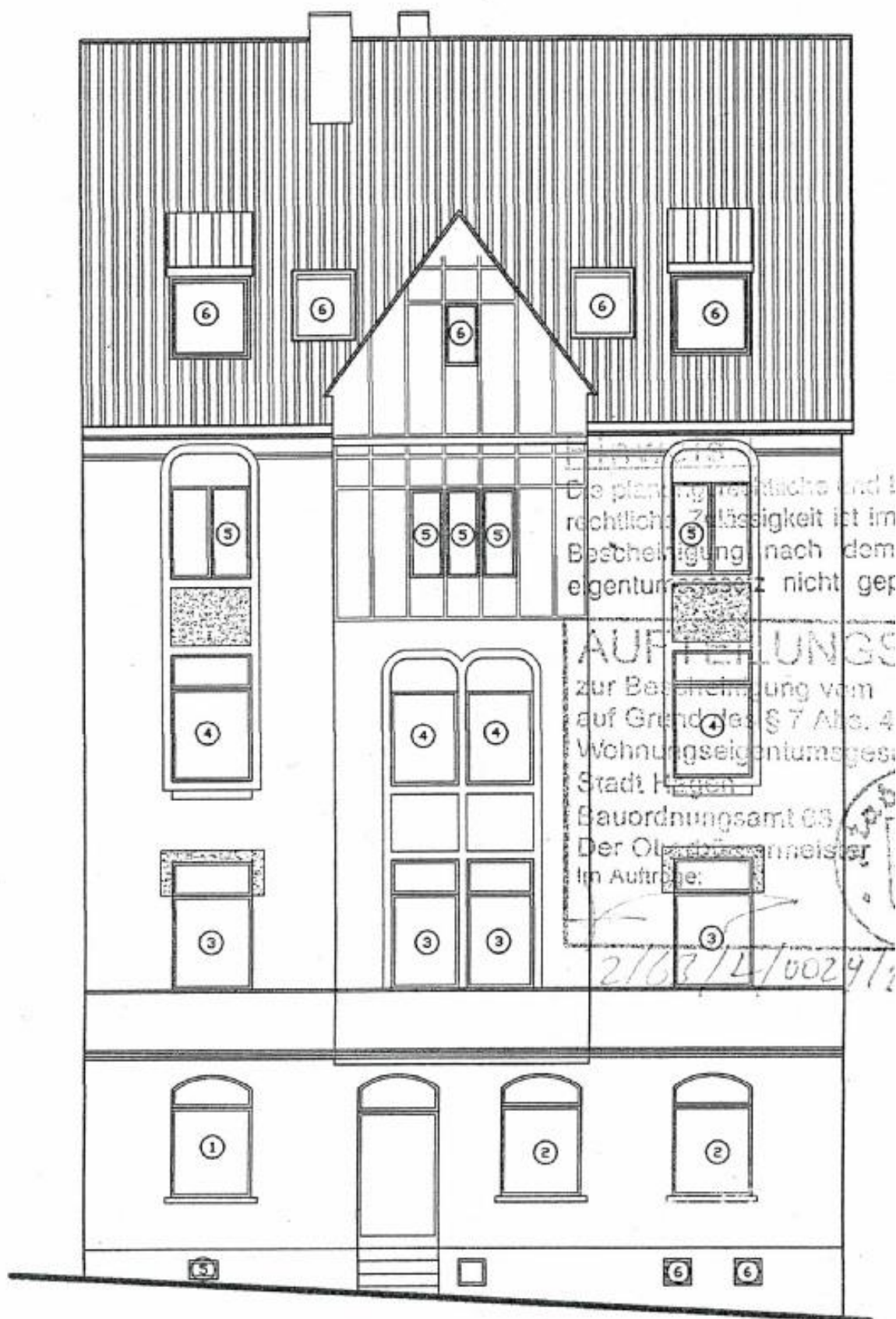
EG



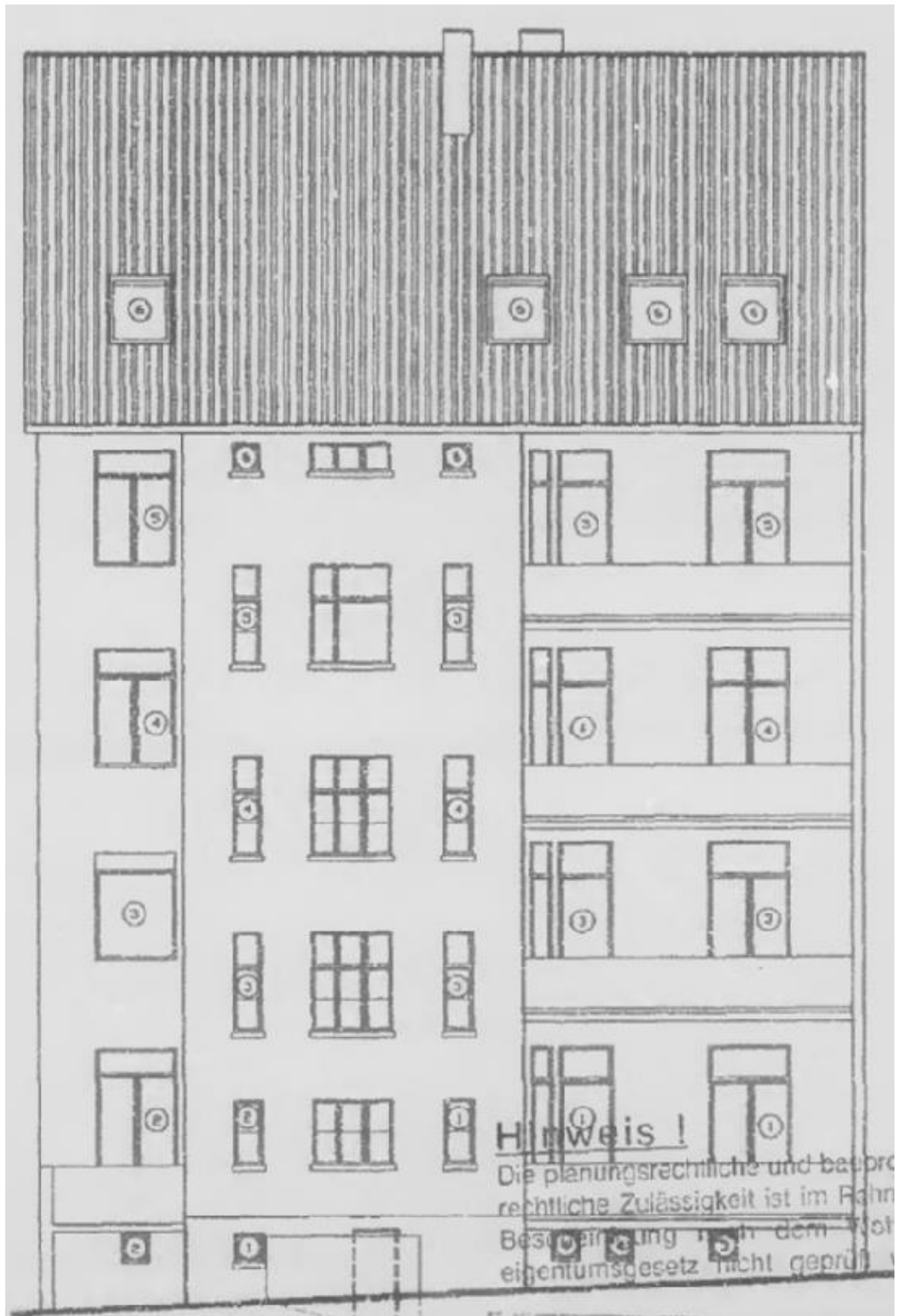
3.OG



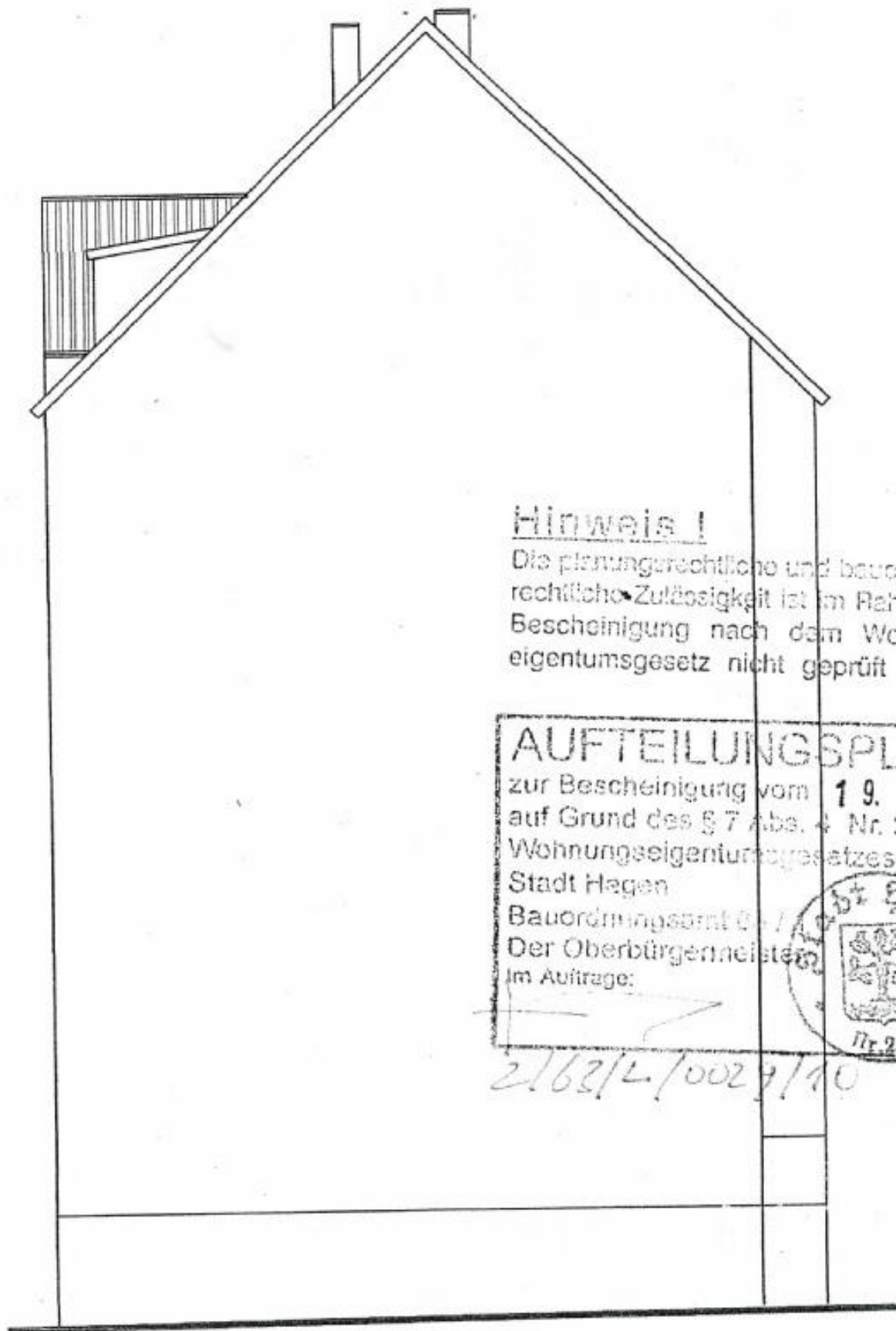
Schnitt



Ansicht Straße



Ansicht Hof



Ansicht Giebel

Geschoss	Abmessungen in m		Ab/Zusatz	BGF in m²	BGF Σ	Anmerkung
	Länge	Breite				
KG-	12,500	13,150		164,38		
	1,400	5,280		7,39		
	1,100	6,400	1,00	7,04		
Zwsumme					178,81	
EG	12,360	13,090		161,79		
	1,400	5,280		7,39		
	1,100	6,400	1,00	7,04		
Summe EG					176,22	
1.OG	12,360	13,090		161,79		
	1,400	5,280		7,39		
	1,100	6,400	1,00	7,04		
	0,150	4,400		0,66		
Summe 1.OG					176,88	
2.OG					176,88	
3.OG					176,88	
DG	12,360	13,090		161,79		
	1,400	5,280		7,39		
Summe DG					169,18	
Summe BGF	Wohnhaus				1.054,87	
Anteil 5	387	1000			408,23	
GRZ					0,58	876,06
GFZ	304,00 Grundstücksfläche				2,88	

Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Raum	Abm. Länge- Breite		Zu- Abschlag	Teil	Summe	Bauakte	Anmerkung
Kellerraum	Nr. 5	3,50	4,80				16,80	keine Wfl
3.OG- Nr. 5	Diele	9,20	1,30				11,96	
	Abstell	2,10	1,30				2,73	
	WC	0,90	1,30				1,17	
	Bad	3,50	5,00				17,50	
	Küche	3,50	4,40				15,40	
	Zimmer 1	4,00	5,00				20,00	
	Wohnen	4,50	5,00				22,50	
	Zimmer 2	3,50	4,50				15,75	
	Zimmer 3+Bad	3,50	4,50				15,75	
	Balkon	5,60	1,00	0,50			2,80	zu 50%
Summe	Wohnen Nr.5						125,56	
	Abstell	1,10	0,90				0,99	asußerhalb
	Abstell	1,10	0,90				0,99	asußerhalb
Gesamt	NF						1,98	

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m²	€/m²	Netto- Kaltmiete	Anmerkungen
Wohnen EG Nr. 1	125,56	5,70	715,69	
Summe HNF	125,56		715,69	
Garagen/Carport		30,00	0,00	
Stellplätze		10,00	0,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus				
Funkstelle	Werbung			
Automaten				
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			8.588,28	

Nachhaltige Erträge

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, Postfach 4249, 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bau-
ordnungHerrn
Dipl.-Ing Wilfried Roder-Humpert
Ebbergstr. 2
58239 Schwerte

Untere Bauaufsichtsbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hohberg, Zimmer B.240

Tel. 02331 207 2177

Fax 02331 207 2483

E-Mail: rainer.hohberg@stadt-hagen.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung
Telefonische Erreichbarkeit
von Mo-Mi 9.00 Uhr – 12.00 UhrIhr Zeichen
031 K 12/24Mein Zeichen, Datum
61/01E - 0/63/T/0422/24, 30.07.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen :
0/63/T/0422/24

Gemarkung:

Hagen

Ihr Antrag vom:

16.07.2024, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstücke:

Breddestr. 6

Flur:

8

Flurstück(e):

116

58091 Hagen

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing Roder-Humpert,

das Baulastenverzeichnis von Hagen enthält für das o. g. Grundstück keine Eintragung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulastenverzeichnis von Hagen nur belastete Grundstücke geführt werden und daher Auskünfte auch nur zulasten der angefragten Flurstücke erteilt werden können.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Hagen ist gebührenpflichtig.
Eine Gebührenrechnung dazu ist beigelegt.Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hohberg

Baulastauskunft