

# Wertermittlung

Für den 98/1000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück  
Breddestr. 6  
in 58091 Hagen

Verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Erdgeschoss nebst Nebenräumen  
(Nr. 1 des Teilungsplanes)



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen  
Geschäfts-Nr.: 031 K 12/24

**Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 63.400,- €**

Diese Gutachten hat 49 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 EG	
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).....	35
Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	36
Nachhaltige Erträge.....	36
Baulasterklärung .....	37
Bilder.....	38

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Daten:

Lage 58091 Hagen, Bredestr. 6,  
Gemarkung Hagen  
Flur 8, Flurstück 116

Grundbuch-Blatt: Amtsgericht Hagen  
Grundbuch von Hagen  
Blatt 34459

Grundstücksgröße: 304 m<sup>2</sup> (Anteil 98/1000)

Herschvermerke: bestehen nicht

Lasten-/Beschränkungen: Geh- und Fahrrecht  
Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungsvermerk

Baulasten: keine

Altlasten: keine bekannt

Wohnungs-/Sozialbindung: liegen keine Angaben vor

### Objekt-Daten:

Gebäudeart: Wohnungseigentum im EG, in  
einem 4-geschossigen,  
unterkellertem Wohnhaus mit  
ausgebautem Dach,

Wohnfläche: 61,15 m<sup>2</sup> (eigene Berechnung)

Wohnfläche: 59,99 m<sup>2</sup> (gem. Bauakte)

BGF<sup>1</sup>: 103,38 m<sup>2</sup> (anteilig)

Fiktives Baujahr: 1967

Teilung: 2010

Anbau/Erweiterung: nicht bekannt

Modernisierungen: keine bekannt

Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre (gem. Anlage 11 BewG)

Fiktives Alter: 57 Jahre

---

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

Restnutzungsdauer (RND): 23 Jahre  
genehmigte Nutzung: Wohnen

**Wert-Angaben:**

Bodenwert (anteilig): 4.800,- €  
Sachwert: 54.000,- €  
Angep. Sachwert: 52.000,- €  
Ertragswert: 63.900,- €  
Vergleichswert: 73.200,- €  
**Verkehrswert: 63.400,- €**

Verkehrswert entspricht 615,- €/m<sup>2</sup> BGF bzw. 1.035,- €/m<sup>2</sup> HNF incl. Grund und Boden  
(Bodenwertanteil ca. 8 %)

Bewertungsstichtag: 23.05.2024

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

Abschlag für Mängel/Schäden: -2.000, €  
Mangelnde Innenbesichtigung: -----  
Baulast: kein  
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: Zwangsversteigerung<sup>2</sup>  
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 10.04.2024  
Bewertungsstichtag/Tag der Ortsbesichtigungen: 23.05.2024  
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV), Herr B.Gottschalk  
(Zwangsverwalter)
- 1.2. Grundstücksangaben  
Katasterbezeichnung:  
Gemarkung: Hagen  
Flur: 8  
Flurstück: 116  
Gesamtgröße: 304 m<sup>2</sup>  
Grundbuchbezeichnung:  
Amtsgericht Hagen  
Grundbuch von Hagen  
Blatt 34459  
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1  
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und  
Freifläche, Breddestr. 6
- 1.3. Eigentumsverhältnisse  
Grundbuch Lfd.Nr. 4 der Abt. I:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Belastungen der Abt.II:  
Lfd. Nr. 1: Grunddienbarkeit (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. 7: Zwangsversteigerungsvermerk  
Lfd. Nr. 8: Zwangsverwaltungsvermerk

---

<sup>2</sup> jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

#### 1.4. Objektdaten:

Wohnungseigentum im EG (Nr. 1), das Objekt besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten, 4-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach und Vollkeller

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Fiktives Baujahr:	1967
Fiktives Alter:	57 Jahre
GND:	80 Jahre
RND:	23 Jahre
Liegenschaftszins:	1,1 %
Wohn- und Nutzfläche:	61,15 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	103,38 m <sup>2</sup>

Nutzung/Zustand:	selbstgenutzt/Leerstand
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 09.02.2024

Katasterauszug vom 15.09.2010 und von 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024

Planzeichnungen<sup>3</sup> von 2010 (Teilungsplan)

Baulastauskunft vom 30.07.2024

Schornsteinfegerdatenblatt vom 20.04.22

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück ist fast eben. Die Hoffläche 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. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Lfd. Nr. 8: Zwangsverwaltungsvermerk

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 Bredestraße 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 WoBindG<sup>4</sup>.

### 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

---

<sup>4</sup> Wohnungsbindungsgesetz

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher wird die Zulässigkeit des Objekts gem. § 34 BauGB<sup>5</sup> 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:

GRZ<sup>6</sup> = 0,58

GFZ<sup>7</sup> = 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.

---

<sup>5</sup> Baugesetzbuch

<sup>6</sup> Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

<sup>7</sup> Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche