

Wertermittlung

Für das mit einem
Mehrfamilienhaus und Ladenlokal,
sowie Stellplätzen und Anbauten
bebaute Grundstück
Voerder Str. 24
in 58135 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 32/24 und 33/24

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): **99.000,- €**

Das Gutachten umfasst 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 II	
2.4.2.2 Abteilung III	
2.4.3 Erschließungsbeiträge	
2.4.4 Altlasten/Bergschäden	
2.4.5 öffentliche Förderung	
2.5 Planungsrecht	
2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung	
2.5.2 verbindliche Bauleitplanung	
2.6 Bauordnungsrecht	
3. Gebäudebeschreibung.....	12
3.1 Allgemeines	
3.2 Gebäude	
3.3 Nutzungen	
3.4 Baubeschreibung	
3.5 Außenanlagen	
3.6 Baumängel und Schäden	
3.7 Sonderbauteile	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	15
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16

6. Bodenwertermittlung.....	17
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	19
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	22
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Wohnhaus mit Ladenlokal und Stellplätzen	
9. Vergleichswertermittlung.....	24
10. Verkehrswertermittlung.....	25
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	27
12. Anlagen.....	27
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	28
Katasterauszug	29
Flächennutzungsplan Auszug.....	30
Bebauungsplanauszug.....	31
B-Plan Legende.....	32
Bauzeichnungen.....	33
Bruttogrundflächenberechnung.....	37
Wohn-Nutzflächenberechnung.....	38
Nachhaltige Erträge.....	38
Baulastauskunft	39
Bilder.....	40

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage 58135 Hagen, Voerder Str. 24
Gemarkung Haspe
Flur 23, Flurstücke 305 und 306

Grundbuch-Blatt: Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 9288

Grundstücksgröße: $4 + 815 = 819 \text{ m}^2$

Herschvermerke: keine bekannt

Lasten-/Beschränkungen: 2 Zwangsversteigerungsvermerke

Baulast: keine

Altlasten: keine bekannt

Wohnungs-/Sozialbindung: keine

Objekt-Daten:

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, 2-
geschossig mit ausgebautem
Dach, voll unterkellert, als
Massivbau, Anbauten teilweise
Fachwerk, ca. 15 Stellplätze im
Hofbereich

Wohnfläche: ca. 214 m^2 (eigene Berechnung)

BGF¹: ca. 452 m^2 (eigene Berechnung)

Umbauter Raum²: nicht ermittelt

Urbaujahr: um 1900

Umbau/Erweiterung: 1946 Anbau Süd (Bäckerei),
2008 Nutzungsänderung
(Trinkhalle)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Fiktives Alter: 74 Jahre

¹ Bruttogrundfläche in m^2 nach DIN 277 (Ausgabe 2005-02)

² Bruttorauminhalt in m^3 nach DIN 277 (Ausgabe 2005) nur A-Volumina

Restnutzungsdauer: 6 Jahre
genehmigte Nutzung: Wohnen, Ladenlokal, Stellplätze

Wert-Angaben:

Bodenwert: 73.000,- €
Sachwert: 130.000,- €
Angepasster Sachwert: 117.000,- €
Ertragswert: 97.000,- €
Vergleichswert: nicht vorhanden

Verkehrswert: 99.000,- €

Verkehrswert entspricht 220,- €/m² BGF bzw. 460,- €/m² HNF incl. Grund und Boden
(Bodenwertanteil ca. 74 %)

Bewertungstichtag: 31.08.2011

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden/
Mangelnde Innenbesichtigung: 13.000,- €
Baulast: kein
Statische Mängel: kein
bauliche Altlasten: kein
Zubehör/Einrichtung: kein

Gesamteinschätzung

Lage: Wohngebiet im Nebenzentrum
Hagen-Haspe, westlich und nördlich
von Gemeindestraßen,
Bauzustand: überaltert
Grundriss: nicht vollständig dokumentiert
Ausstattung: einfach unterstellt

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung³
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 17.06.2024
Bewertungsstichtag: 01.08.2024
Tag der Ortsbesichtigungen: 01.08.2024
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV), Frau xxxxx (Mutter der Eigentümerin)
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Haspe
Flur: 23
Flurstücke: 305 und 306
Gesamtgröße: 4 + 815= 819 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 9288
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Verkehrsfläche und Gebäude- und Freifläche Voerder Str. 24
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd. Nr. 1 der Abt. I:
Eigentümerin Frau xxxxxxxx
- Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 1 und 2: Zwangsverwaltungsvermerke
- 1.4. Objektdaten:
Mehrfamilienwohnhaus, 2-geschossig, mit ausgebautem Dach, Massivbau, voll unterkellert, Anbauten 1-geschossig, nicht unterkellert, teilweise mit Satteldach

³ jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Urbaujahr:	um 1900
GND:	80 Jahre
RND:	6 Jahre
Fiktives Alter:	74 Jahre
Liegenschaftszins:	5,1 %
Bruttogrundfläche:	452,39 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 214 m ²
Stellplätze:	für ca. 15 PKW

Lage:	westlich vom Stadtzentrum Hagen, im Zentrum des Ortsteils Haspe;
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser, Gewerbe, 1- bis 4-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Zufahrt/Zugang:	von Osten

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Katastrerauszug vom 29.06.2024 (TIM-online)

Grundbuchauszug von 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024

Planzeichnungen⁴ von 1946 und 2008

Bebauungsplan Nr. 2/91

Bergschadensauskunft vom 18.07.2011

Baulastauskunft vom 06.08.2024

Schornsteinfegerauskunft vom 05.09.2011

⁴ die Planunterlagen sind in schlechter Qualität und nicht vollständig

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Haspe. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 30.000 in Haspe. Eine Bushaltestelle liegt wenige Meter entfernt. Das Zentrum von Hagen ist ca. 5 km östlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in nördlicher Richtung in ca. 4 km Entfernung zu erreichen bzw. die A 45 in ca. 7 km in östlicher Richtung. Naherholungs- und Waldgebiete sind der Umgebung vorhanden.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer verkehrsberuhigten Gemeindestraße (Tempo 30 Zone). Südlich davon verläuft allerdings die stärker befahrene Umgehungsstraße (Haenel-/Leimstraße). Das Gebiet ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Es finden sich aber auch vereinzelt Gewerbeobjekte (wie Büros, Geschäfte etc.) bzw. Sonderbauten in der Nachbarschaft. Das Geschäftszentrum von Haspe mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt fußläufig entfernt. Die Voerderstraße ist eben, zweispurig, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit überwiegend offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist unregelmäßig geschnitten und 819 m² groß und mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Ladenlokal und Hofgebäuden) bebaut. Südlich befindet sich eine Hoffläche, die durch eine Zufahrt mit der Voerderstraße verbunden ist und auf der ca. 15 PKW-Stellplätze vorhanden sind. Das Grundstück ist eben. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden. Es ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

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

Eigentümerin: Frau xxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II

Es sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 und 2: Zwangsverwaltungsvermerke

Beurteilung: Die Eintragungen sind nicht wertrelevant und bleiben unberücksichtigt.

2.4.2.3 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Das Grundstück gilt als erschlossen und wird daher als erschließungsbeitragsfrei gewertet. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG sind davon zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus. Das Objekt liegt über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“, die zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen berechtigt. Inhaberin ist die Wintershall Holding mit Sitz in Kassel.

Die Erkundung von Kohlenwasserstoffvorräten und deren Gewinnung/Erschließung mit Hilfe des „Fracking“ in NRW wirkt sich heute noch nicht auf den Wert eines Objektes aus, da nicht feststeht, ob überhaupt diese Vorräte erschlossen werden können. Weitere Nachforschungen halte ich daher für nicht erforderlich.

2.4.5 öffentliche Förderung

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des WoBindG⁵.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1991 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „gemischte Baufläche“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2-91 vom 29.9.1997 nach § 30 BauGB⁶ mit folgenden Festsetzungen:

MK = Kerngebiet gem. § 7 BauNVO von 1990

II-III = zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig

GRZ = 0,8

GFZ = 2,0

Weitere Angaben und textliche Festsetzungen sind im Plan enthalten (siehe Anhang).

Das Maß der baulichen Nutzung ist von mir mit:

GRZ⁷ = 0,18

GFZ⁸ = 0,42 ermittelt worden.

Die Ausnutzung des Grundstücks bleibt also erheblich unter der möglichen Bebaubarkeit zurück.

⁵ Wohnungsbindungsgesetz

⁶ Baugesetzbuch

⁷ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

⁸ Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

2.6 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde von mir nicht persönlich eingesehen. Planunterlagen sind nur in schlechter Qualität und unzureichend vorhanden. Es fehlen Geschossgrundrisse, Schnitte, Ansichten und Flächenberechnungen. Auf der Nordseite befinden sich einige Fenster grenznah ohne ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück in einer Brandwand. Ob diese Bestandsschutz genießen bzw. baurechtlich genehmigt wurden, konnte nicht geklärt werden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung. Es gab nur unzureichende Planunterlagen und keine Auskünfte des Eigentümers. Eine Innenbesichtigung der vermieteten Einheiten fand nicht statt. Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Die vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen (hier Abwasserleitungsnetz) sind nicht geprüft worden.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges, voll unterkellert Wohnhaus mit ausgebautem Dach und ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit Flachdach (Ladenlokal), sowie mehrere Hofbauten.

3.3. Nutzungen

Wohnhaus mit Ladenlokal und Stellplätze im Hof.
Gebäudeart: konventionell, massiv, Satteldach, Anbau mit Flachdach, Hofbauten teilweise mit Fachwerk und Sattel- oder Pultdach

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände:	Mauerwerk;
Gründung:	nicht bekannt, gemauerte Fundamente unterstellt;
Decken:	Holzbalken bis auf Kellerdecke als gewölbte Kappendecke mit Ausfachungen;
Treppen:	Holztreppen, zum Keller (massiv);
Dach:	Satteldach in Holz, Tonpfannen, Rinnen und Fallrohre;

Innenausbau

Haustür:	Holztür (Wohnhaus), Kunststoff (Ladenlokal), einfache Klingelanlage, Briefkästen im Treppenhaus Aufputz;
Fenster:	überwiegend Kunststoff;
Wände:	nicht bekannt, Treppenhaus geputzt und gestrichen;
Decken:	nicht bekannt;
Wandfliesen:	nicht bekannt;
Oberboden:	nicht bekannt, Treppenhaus überwiegend PVC;
Innentüren:	nicht bekannt, Wohnungseingänge mit glatten Holztüren;
Elektroinstallation:	einfache Ausführung unterstellt;
Sanitärausstattung:	nicht bekannt;
Heizung:	Gasheizung Vaillant VC 194/2, Bj. 2001;
Energiekennwert:	nicht bekannt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, und Telefon vorhanden; Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Abwasser) vorhanden.

3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- ca. 400 m² asphaltierte Zufahrts- und Stellplatzflächen,
- Einfriedung mit Zufahrtstor, (1 m hohes Stahlgitterflügelstor);
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden pauschal anteilig mit **8.000,- €** (das entspricht ca. 20 % des Gebäudewertes) berücksichtigt.

3.6. Mängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf

Über Mängel kann kein abschließendes Urteil gefällt werden, da eine Besichtigung nur des Treppenhauses, des Kellers und der Außenanlagen möglich war.

Ob z.B. die Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet sind (Pflicht bei Vermietung ab 1.1.2016),

Wärmemesseinrichtungen vorhanden sind und die Dichtheit der Abwasserleitungen noch vorhanden ist, kann nicht beurteilt werden.

Für die mangelnde Innenbesichtigung der wesentlichen Nutzflächen des Objektes halte ich einen Abschlag von mind. **13.000,- €** für erforderlich (das entspricht ca. 10 % des Sachwertes)

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.

3.7. Sonderbauteile

Es sind keine wertrelevanten Anlagen vorhanden.

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

Das Grundstück wurde ca. 1900 mit einem Wohnhaus bebaut und 1946 mit einem Anbau (Bäckerei) nach Süden erweitert. Die Hofbauten sind nicht näher datiert bzw. dokumentiert. Über deren Nutzung ist nichts bekannt, sie werden von mir als nicht werterhöhend beurteilt.

Angaben und Zuschnitt zu den Wohnungen und zum Ladenlokal können nicht gemacht werden. Die Flächenangaben sind überschlägig ermittelt. Der Hauseingang befindet sich östlich an der Voerder Straße.

Das Objekt liegt am südlichen Rand vom Nebenzentrum Haspe. Das Geschäftszentrum - Altstadt von Hagen - mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 5 km östlich zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig entfernt.

Naherholungsbereiche sind in der Nachbarschaft vorhanden. Das Freibad Hestert ist in ca. 1 km Entfernung zu erreichen. Sportstätten (Rasenplatz mit Kampfbahn, Rundturnhalle) sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK 2010) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum 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 ist vorrangig nach dem Ertragswertverfahren zu beurteilen, da es sich vorrangig als Renditeobjekt eignet. Da es noch überwiegend vermietet ist und kein Leerstand vorliegt halte ich das Liquidationsverfahren hier für nicht maßgebend.

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 01.01.2024 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert: 160,- €/M² ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Wohnen, III bis IV-geschossig, GFZ = 2,0,

Das Objekt ist hinsichtlich des Maßes und der Art der Ausnutzung mit diesem Wert nicht erfasst. Es muss angepasst werden. Für die sehr niedrige Ausnutzung (GFZ = 0,42) halte ich einen Abschlag von 46 % für erforderlich. Das ergibt einen Abschlag von $160,- \times 0,46 = 73,60 \text{ €}$ rd. 70,- auf den oben genannten Richtwert. Die geringfügige Verkehrsfläche (Flurstück 305) bleibt unberücksichtigt.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 815 m²

Bodenrichtwert	160,- €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)	-70,-
- für Zuschnitt	0,-

Baulandwert (ebf)⁹ 90,- €/m²

Straßenland (5 m²) bleibt unberücksichtigt ----- €/m²

Bauland 815 x 90,- = 73.350,-

Hinterland -----

Bodenwert rd. 73.000,- €

⁹ erschließungsbeitragsfrei

7. Sachwertermittlung

7.5 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 2010-. 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.

7.6 Gebäudedaten

Mehrfamilienhaus mit Anbau (Ladenlokal)

Urbaujahr: ca. 1900

Erweiterung: 1946 (Anbau)

Modernisierungen¹⁰/Umbau: nicht datiert

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes unterstelle ich hier eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren.

¹⁰ Modernisierungen können die Nutzungsdauer des Objektes verlängern und haben Einfluss auf das Baualter

Das fiktive Baualter wird wie folgt von mir bestimmt:
50 % der Bausubstanz gehen auf das Urbaujahr zurück,
somit ca. 100 Jahre alt, $0,50 \times 100 = 50,0$
30 % sind > 1950, ca. 70 Jahre alt, somit $0,30 \times 70 = 21,0$
20 % sind > 2008, ca 15 Jahre alt, somit $0,20 \times 15 = 3,0$
Fiktives Alter somit 74 Jahre

Das fiktive Baujahr ist damit auf 1950 bestimmt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist damit
 $80 - 74 = 6$ Jahre.

7.7 Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 (2005-02) gewählt.

-Wohnhaus mit Mischnutzung-

Normalherstellungskosten –NHK 2010-
Wohnhaus mit **Typ 5.1**

In der Ausstattungsklasse 3: **860,- €/m² BGF**

Die Nebenkosten sind mit 18 % darin enthalten.

Korrekturfaktoren sind nicht zu berücksichtigen.

Verkettung der Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes

Index 2010 90,0

Index 2015 100,0

Index 2021 125,2

somit $860,- \times 125,2 / 90 = 1.196,36$ €/m² BGF

Index 2021 100,0

Index II.2024 129,4

somit $1.196,36 \times 129,4 / 100 = 1.548,09$ €/m² BGF

Die BGF ist von mir überschlägig ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: 452,39 m²

Herstellungskosten zum Stichtag:		
1.548,09 x 452,39 (m ² BGF x NHK)	=	700.340,44
Wertminderung wegen Alters (linear):		
93 % von 700.340,44	=	- 651.316,61
verbleibt rd.		49.000,-
Sonderbauteile (Zeitwerte)		keine
Wert der Außenanlagen (Zeitwert):		8.000,-
Gebäudewert:		57.000,-

7.8 Sachwert

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

Bodenwert	73.000,-
Gebäudewert	57.000,-
Sachwert	130.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 290,- €/m² BGF

ca. 610,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 56 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete¹¹

Die Wohnungen sind vermietet. Über die Wohnungsmieten und Nebenkosten wurden keine Angaben gemacht. Für das Ladenlokal werden 650,- + 120,- € für Nebenkosten monatlich gezahlt.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge lagen mir nicht 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 bis 31.10.2025) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die **Wohnflächen** (für die Baujahre 1949-77) wird eine Miete von **5,90 €/m²** als Mittelwert bei einer Spanne von 5,50 bis 6,25 gewählt, die folgender Maßen angepasst wird:
für die einfache Lage -7 %

für den mangelnden Balkon – 5 %, und
für den nicht zeitgemäßen Grundriss – 2 %,
somit $0,86 \times 5,50 = 4,73 \text{ €/m}^2$

Für die **Dachgeschosswohnung** wird diese wegen der Dachschrägen zusätzlich auf **4,- €/m²** herabgesetzt.

Das **Ladenlokal** wird gemäß SIHK Mietpreisspiegel Ausgabe 2020 ein Mittelwert für Büro- und Praxisflächen in der Stadt Hagen von **6,27 €/m²** angesetzt.

Für die **Stellplätze** wird eine Miete von **20,- €/monatlich** veranschlagt.

Für die großflächigen Plakatwerbetafeln werden 15,-€/Stck und monatlich veranschlagt.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **16.786,20 € /p.a.**

¹¹ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.
Das Objekt ist nicht öffentlich gefördert worden.

8.2 Wohnhaus mit Ladenlokal und Stellplätzen

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 3 WE x 351,- €/WE = 1.053,-

Gewerbe: 60 x 2,50 €/m² = 150,-

Stellplätze: 15 x 46,- 690,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 214 m² x 13,80 €/m² = 2.953,20

Stellplätze 15 x 30,- 450,-

- Mietausfallwagnis

2 % von 16.786,20 503,59

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 5.799,79

= 35 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 16.786,20

Bewirtschaftungskosten ./.

Grundstücksreinertrag 10.986,41

Liegenschaftszins¹² 5,1 %

Bodenertragsanteil 73.000,- x 5,1 % = ./.

Gebäudeertragsanteil 7.263,41

Bei einem Zinssatz von 5,1 % und 6 Jahren

Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger¹³ = 5,06

Gebäudeertragswert 7.263,41 x 5,06 = 36.752,85

zzgl. Bodenwert 73.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtg) -13.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 97.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 215,- €/m² BGF

ca. 455,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 75 %.

¹² Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hagen mit 5,1 % angesetzt (bei einem Mittelwert von 4,0 und einer Spanne von +/- 2,3 % für Mehrfamilienhäuser mit Mischnutzung).

¹³ 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.

Immobilienrichtwerte sind nicht publiziert worden. Auch mir liegen keine vergleichbaren Immobilienwerte für diese Objektkategorie aus eigenen Datenbeständen vor.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (Mehrfamilienhaus) vorrangig aus dem Ertragswert ab. Das Vergleichswertverfahren kann wegen Fehlens von unmittelbar heranziehbaren Vergleichsobjekten nicht angewendet werden. Der Sachwert spielt hier eine untergeordnete Rolle und wird mit einem Anteil von 10 % berücksichtigt.

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.

Da keine Sachwertfaktoren für diese Immobilienkategorie veröffentlicht wurden, ist hier nur eine Anpassung hinsichtlich der Mängel erforderlich.

Somit

Vorläufiger Sachwert:	130.000,-
<u>Mängelabzug:</u>	<u>-13.000,-</u>
Angepasster Sachwert:	117.000,-

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	117.000,-
Ertragswert	97.000,-
Vergleichswert	keiner

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

$$0,10 \times 117.000,- + 0,90 \times 97.000,- = 99.000,- \text{ €}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Ladenlokal, sowie Stellplätzen und Anbauten bebaute Grundstück
Gemarkung Haspe, Flur 23, Flurstücke 305 und 306
Voerder Str. 24 in 58135 Hagen
wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 01.08.2024, festgestellt mit

99.000,- €

in Worten: neunundneunzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca.452 m² ergibt sich ein Wert von 220,- €/m² BGF bzw. bei einer Nutzfläche von ca. 214 m² ergibt sich ein Wert von 460,- €/m² incl. Grund und Boden bei 74 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 09.10.2024

.....
Wilfried Roder-Humpert

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W.:

Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2015.

Kleiber digital (2023)

KRÖLL, R.:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.Auflage, München 2006

PALANDT:

BGB, 80.Auflage, München 2021

SIMON, CORS, HALACZINSKY, TEB:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003

ImmoWertV und ImmoWert A vom 14.07.2021

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,

Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2024

Mietspiegel der Stadt Hagen von 2023

12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Lageplan und Außenanlagen
- FNP-Planauszug
- Bebauungsplanauszug und Legende
- Bauzeichnungen¹⁴
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 01.08.2024

¹⁴ die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden