

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	13
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
7 Verfahrenswahl	15
8 Ertragswertverfahren.....	16
9 Verkehrswert (Marktwert).....	19
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Obergeschosse	
6 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)	
7 – 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 38/24 (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 Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 7000
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
Flur : 4
Flurstück Nr. : 246 Größe 216 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 216 m²
=====

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 7000 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 7

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Ortsbesichtigung : 23.07.2024

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 7

1.12 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 7000 (beglaubigte Kopie)
- Lageplan (1:1000) vom 21.06.2024, 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
innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.
1/91 "Märkischer Ring" mit folgenden
Festsetzungen:
WB-Gebiet; V-geschossig; geschlossene
Bauweise; GRZ = 1,0; GFZ = 3,5; weitere
textliche Festsetzungen
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat ca. 190.000
Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
km². 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-Mittelstadt (Zentrumsrandlage). Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Rathausstraße im Süden
des Grundstücks;

Arndtstraße im Nordosten
des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: stark nach Norden ansteigend

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form

: insgesamt unregelmäßig; Ecklage;
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute Bundesstraße B7
Versorgungsleitungen	: alle zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

185,00 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und
beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; III – V; GFZ = 1,8

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Bodenrichtwert gilt für eine Grundstücksausnutzung „GFZ = 1,8“. Da die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von der Richtwertausweisung abweicht, wird nachfolgend der Richtwert bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren angepasst.

Für die Ecklage nimmt der Sachverständige einen 10 % Zuschlag (= 18,50 €/m²) vor.

Bodenwert:

$$216 \text{ m}^2 (185,00 \text{ €/m}^2 \times 1,63/1,33 + 18,50 \text{ €/m}^2) = 52.969,53 \text{ €}$$

rd. 53.000,00 €

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.

Die Immobilie (Wohn- und Geschäftshaus) war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein und nach den Angaben in den Bauakten.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 6 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

↪ Wohn- und Geschäftshaus

↪ genaues Ursprungsbaujahr nicht bekannt

↪ Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

↪ Restnutzungsdauer:

Die Bebauung ist zum Stichtag ca. 74 Jahre alt und hat damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren noch eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 6 Jahren. Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verlängert sich die RND bei durchgeführten Modernisierungen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich laut ImmoWertV bei 5 vergebenen Modernisierungspunkten eine RND von 25 Jahren.

↪ massives Gebäude, einseitig geschlossene Bauweise

↪ Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss, Dachboden

↪ Gebäudenutzung:

- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Wohnungen in den Wohnebenen (1. – 4. Obergeschoss)

- ↖ Mauerwerk
- ↖ Holztreppenhaus
- ↖ Holz satteldach, z. T. abgewalmt mit Pfannendeckung
- ↖ verputzt, z. T. Naturstein
- ↖ Ausbau:
(soweit von außen erkennbar)
 - Fenster: z. T. Holz-, z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ↖ 4 Wohnungen mit Balkonen (hofseitig); 2 Wohnungen mit Balkonen (straßenseitig)
- ↖ 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

Einfriedungen : überwiegend Grenzbebauung

Gartenanlagen : ./.

5.2 sonstige Anlagen

↳ Außenwerbeanlagen

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Verkehrsimmissionen durch direkte Lage im Kreuzungsbereich und gegenüber eines gebührenpflichtigen Parkplatzes
- stark eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich; keine Stellplätze auf dem Grundstück
- Sanitäranlagen des Erdgeschossgaststättenbereichs im Nebengebäude „Arndtstraße 3“
- Baumängel/Bauschäden:
 - z. T. Fassadenputzschäden
 - Balkon im 4. Obergeschoss unterseitig schadhaft

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Ertragswert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 3 53.700,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	6,5 %	3.490,50 €
Instandhaltungskosten		
762,56 m ² x 13,80 €/m ² =		10.523,33 €
Mietausfallwagnis	i. M. 3,5 %	<u>1.879,50 €</u>
		15.893,33 €

zusammen ./. 15.893,33 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 37.806,67 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher differenzierter Liegenschaftszinssatz von 5,0 % angegeben.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist die Nachfrage nach dieser Immobilie wegen der schwierigen Vermietungssituation der Gewerbeeinheiten in dieser Lage stark eingeschränkt. Daher geht der Sachverständige von einem Liegenschaftszinssatz aus von 5,0 % + 1,0 % = 6,0 %.

53.000,00 € x 6,0 % ./. 3.180,00 €

Reinertragsanteil der

baulichen Anlagen = 34.626,67 €

Restnutzungsdauer

25 Jahre

Barwertfaktor 12,78 x 34.626,67 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 442.528,84 €

Bodenwert + 53.000,00 €

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 495.528,84 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- 20,0 % Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung und der Grundrissgegebenheiten (Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)

20,0 % von 495.528,84 € ./. 99.105,77 €

- Trennung des Erdgeschossdurchgangs ins Nachbargebäude, Schaffung von Sanitäreinrichtungen in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts

ca. ./. 25.000,00 €

Ertragswert = 371.423,07 €

rd. 371.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

9.2 Ertragswert

= 371.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 23.07.2024 = 371.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 13.06.2024

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 7

b) Gewerbebetrieb
- siehe Beiblatt Anlage 7

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 "Rathausstraße 39" nicht öffentlich gefördert

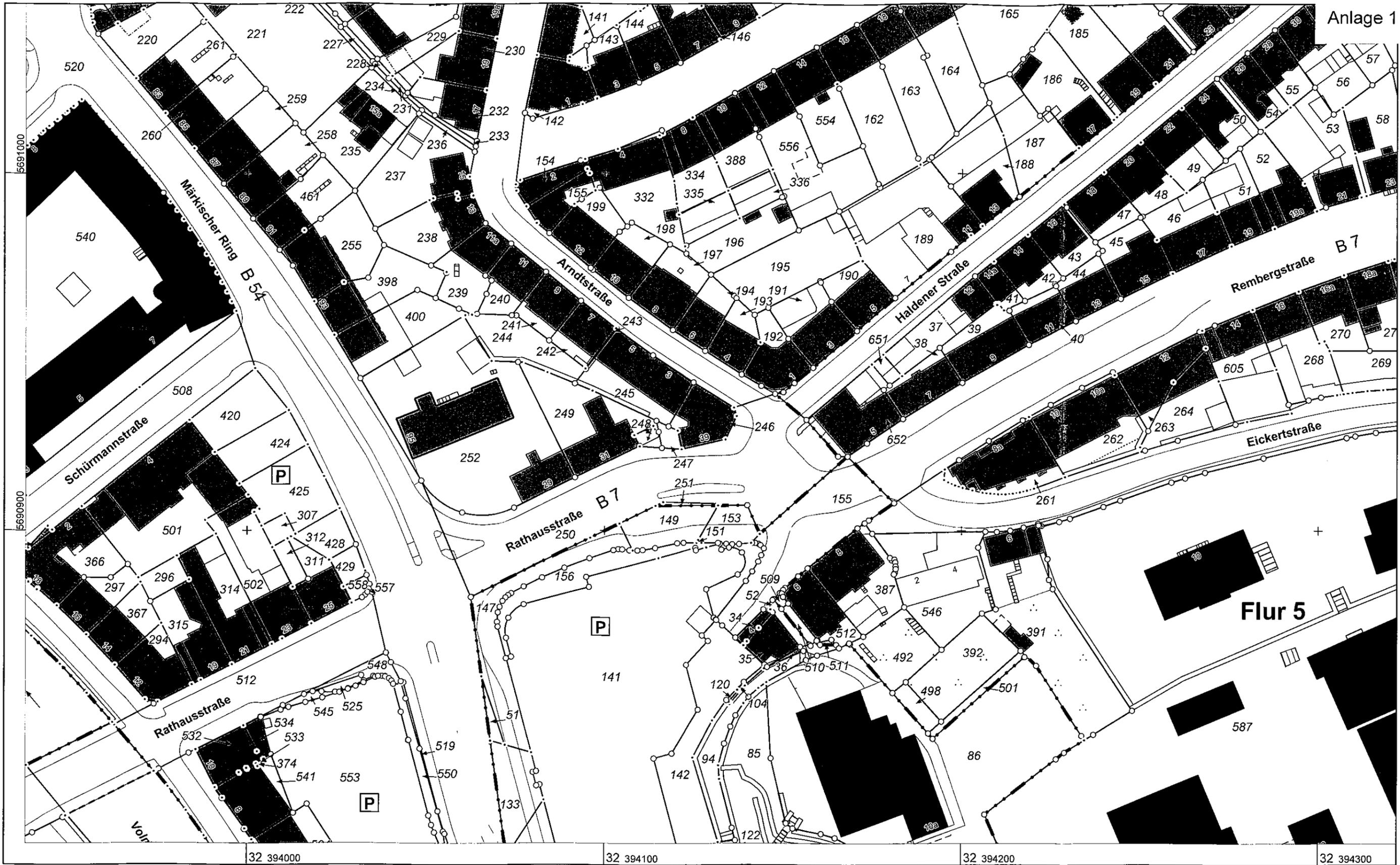
g) Bergschäden:

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

Hagen, 23.07.2024/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



32 394000 32 394100 32 394200 32 394300



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

Maßstab 1 : 1000 10 20 30 40 50 Meter

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 246, 247
Flur: 4
Gemarkung: Hagen
Rathausstraße 39, Hagen

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

Erstellt: 21.06.2024
Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Aus den beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Bauakten (vgl. Anlagen 4 und 5), die als richtig und vollständig unterstellt werden, ermittelt sich die Wohn- und Nutzfläche näherungsweise wie folgt:

↳ Gewerbefläche Erdgeschoss:	=	132,76 m ²
↳ Wohnfläche 1. Obergeschoss	=	150,13 m ²
↳ Wohnfläche 2. Obergeschoss	=	160,22 m ²
↳ Wohnfläche 3. Obergeschoss	=	160,22 m ²
↳ Wohnfläche 4. Obergeschoss	=	<u>159,23 m²</u>
insgesamt	=	<u><u>762,56 m²</u></u>

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen wird für Standardwohnungen der Baujahresklasse „1949 bis 1977“ mittlerer Ausstattung ein durchschnittlicher Mietwert von 5,90 €/m² angegeben (Tabelle 1 Mietspiegel).

Dieser Durchschnittswert wird entsprechend Tabelle 2 des Mietspiegels wie folgt angepasst:

- Wohnlage: - 5%

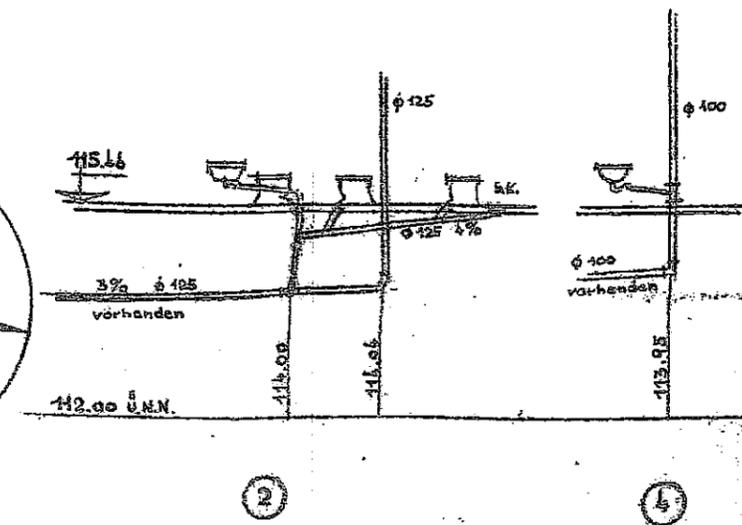
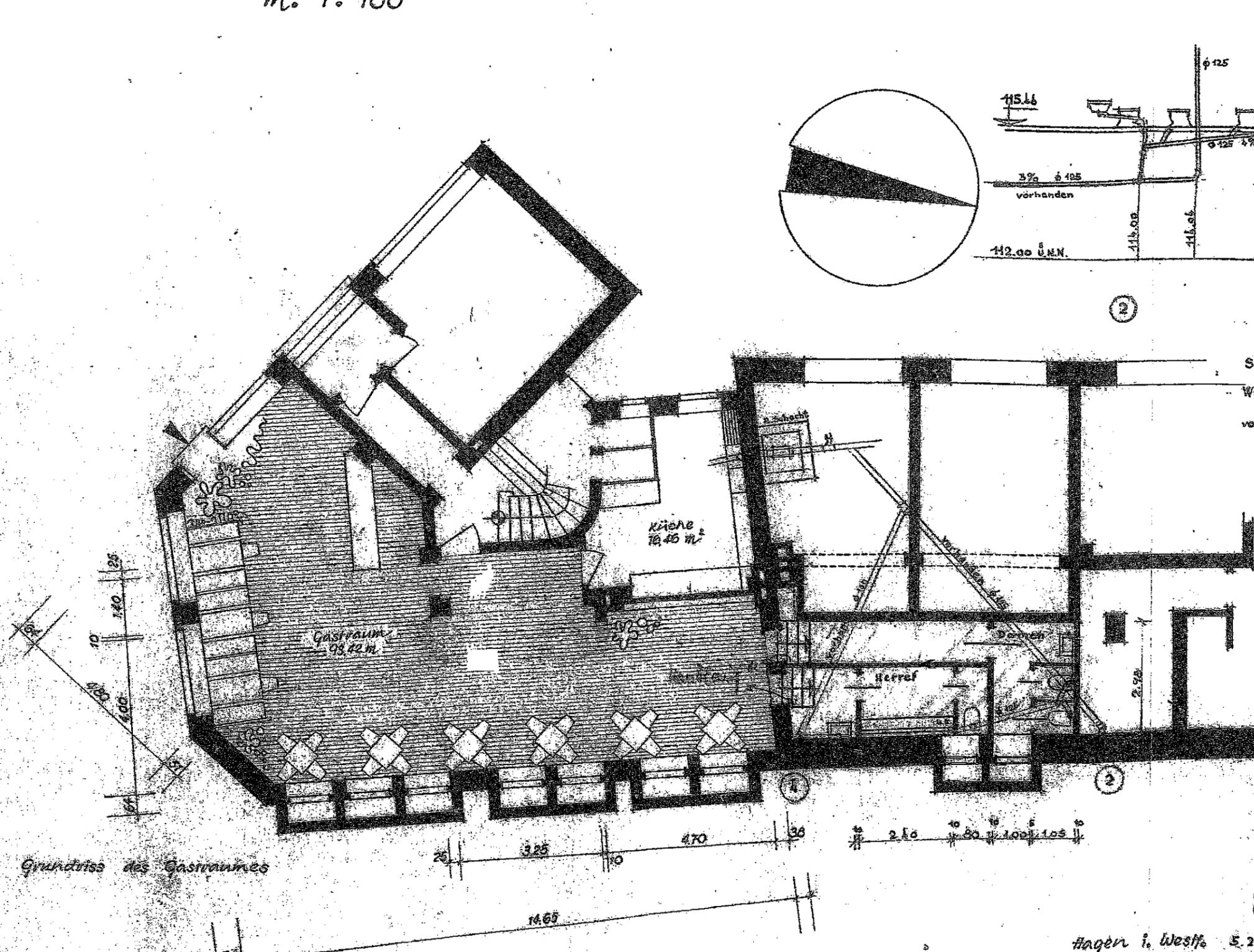
Für die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss hält der Sachverständige aufgrund der Lage im Randbereich der Hagener Innenstadt, der Größe und der Gegebenheiten (z. B. stark eingeschränkte Parkmöglichkeiten, etc.) sowie der Beschaffenheiten eine Nettokaltmiete von 6,00 €/m² für nachhaltig erzielbar.

Für die Werbetafeln hält der Sachverständige einen monatlichen Mietwert von 150,00 € für nachhaltig erzielbar.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss		
132,76 m ² x 6,00 €/m ² x 12	=	9.558,72 €
- Wohneinheiten im 1. – 4. Obergeschoss		
629,80 m ² x (5,90 €/m ² - 5 %) x 12	=	42.360,35 €
- Werbetafeln		
150,00 € x 12	=	<u>1.800,00 €</u>
	=	53.719,07 €
		<u>rd. 53.700,00 €</u>

Gaststätte für Herrn O. Kratz, Hagen, Heidenstrasse 39
M. 1:100



Siehe Entwässerungszeichnung vom
Wiederaufbau Arnoldstrasse 3-5
vom Januar 1954

GEPRÜFT
Hagen, den 19.4.55
BAUAUFSEHER
I. A. *Opahy*

NEHMIG
SCHTRAG

durch Bescheinigung vom
Hagen, den 2. APR. 1955
Der Oberstadtdirektor
Bauaufsicht

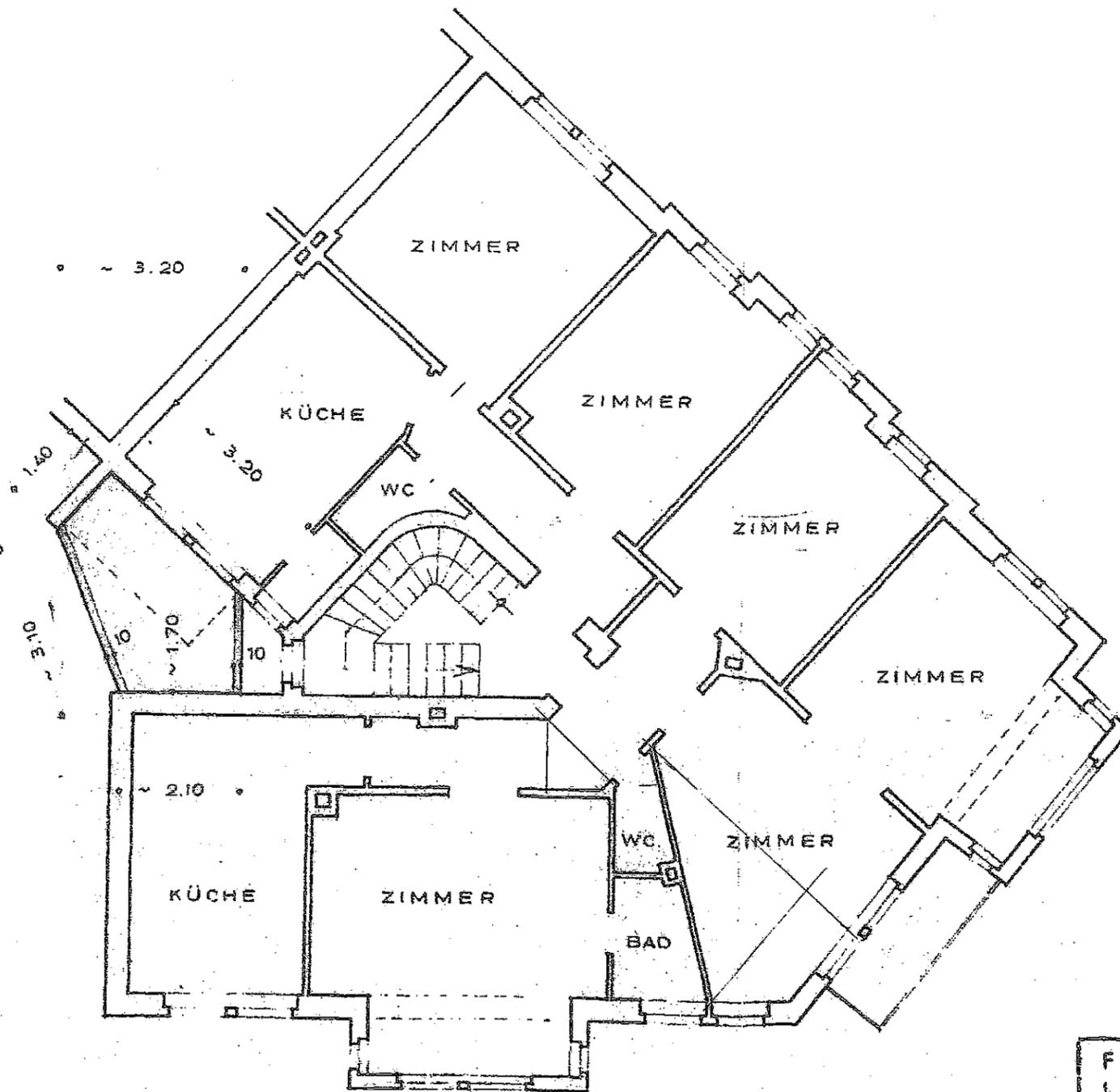
Hagen i. Westf. 5.2.1955
Entwurf: Dipl.-Ing. Ernst Ulrich Koblhage
Architektur- und Ingenieurbüro
© Hagen i. Westf. 1955

Rüfke

100878 031

GEPRÜFT
Hagen,
Bevordnungsamt
L.A.

[Handwritten signature]



GRUNDRIS S

Stadt Hagen - Bauordnungsamt -
 Genehmigt durch Bauordnungsamt 678 vom 3. JUNI 1977
 Diese Unterlage ist Bestandteil der obengenannten Baugenehmigung.

Hat bei der statischen Prüfung vorgelegen

FRIEDRICH GRAH - ARCHITEKT RDA LUDENSCHIED-BIERBAUM TEL. 4500	
WOHN- U. GESCHÄFTSHAUS HAGEN, HEIDENSTR. 39 EIGENTÜMER: KARL SIEMENS	
ERNEUERUNG VON 4 BALKONEN	
Maßstab: 1:100	Bescherer: <i>[Handwritten signature]</i>
Datum: 4.3.1977	Architekt: <i>[Handwritten signature]</i>
Gesch.: <i>[Handwritten initials]</i>	

Anlage 6

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1541.06-24

vom 23.07.2024

(Fotos 1 – 12)

Anlage 6



Foto 1



Foto 2

Anlage 6



Foto 3



Foto 4

Anlage 6



Foto 5



Foto 6

Anlage 6



Foto 7



Foto 8

Anlage 6



Foto 9



Foto 10

Anlage 6



Foto 11



Foto 12