

Wertermittlung

Für den 91/1000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Breddestr. 6
in 58091 Hagen

Verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss nebst Nebenräumen
(Nr. 2 des Teilungsplanes)



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 40/24

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 59.500,- €

Diese Gutachten hat 50 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 34460
Grundstücksgröße:	304 m ² (Anteil 91/1000)
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:	56,86 m ² (eigene Berechnung)
Wohnfläche:	57,70 m ² (gem. Bauakte)
BGF ¹ :	95,99 m ² (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

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.

Restnutzungsdauer (RND): 23 Jahre
genehmigte Nutzung: Wohnen

Wert-Angaben:

Bodenwert (anteilig): 4.400,- €
Sachwert: 50.400,- €
Angep. Sachwert: 49.400,- €
Ertragswert: 59.700,- €
Vergleichswert: 68.900,- €
Verkehrswert: 59.500,- €

Verkehrswert entspricht 575,- €/m² BGF bzw. 1.045,- €/m² HNF incl. Grund und Boden
(Bodenwertanteil ca. 7 %)

Bewertungsstichtag: 23.05.2024

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden: -1.000,- €
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: Zwangsversteigerung²
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 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 34460
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

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

1.4. Objektdaten:

Wohnungseigentum im EG (Nr. 2), 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:	56,86 m ²
Bruttogrundfläche:	95,99 m ²

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

Planzeichnungen³ von 2010 (Teilungsplan)

Baulastauskunft vom 30.07.2024

Schornsteinfegerdatenblatt vom 20.04.22

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 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 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);

Fenster: Kunststoff mit Isolierglas, Fensterbänke: außen verputzt;

Wände:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	ca. 2 m (Bad), 1 m hoher Fliesenspiegel (Küche);
Oberboden:	Laminat (Wohnräume), Fliesen (Küche und Bad);
Innentüren:	glatte, lackierte Holztüren;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in mittlerer Ausführung;
Sanitärausstattung:	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken und Dusche mit 1-Handarmatur, Handtuchheizkörper;
Heizung:	Gasetagenkombi Außenwandtherme im Bad, Fa. Vaillant, Typ VC 194 7 3 C-HL, Bj. 2021, 5,5 bis 21,2 kW; 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: **4.000,- €**
(ca. 10 % 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:

- in der Küche ist ein ca. 1 m² Fußbodenfliesenfläche beschädigt, und

- seit 2022 ist keine Abgaswegeprüfung vom Bezirksschornsteinfeger vorgenommen worden.

Für diesen Mangel halte ich einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag für erforderlich, da er über die altersbedingte Wertminderung hinausgeht. Hierfür wird ein **Abschlag von 1.000,- €** 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 Erdgeschoss. 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 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon zum Hof, sowie ein Abstellraum im Treppenhaus auf ca. 57 m². Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 7,5 m² befindet sich im Keller. Die Wohnung ist unvermietet, steht leer.

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 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 Wertermittlungsstichtag 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.