


Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden


Mitglied im

- Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
- Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücken GbR, Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bücken** beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70  
Telefax (0231) 97 300 711  
E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)  
[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 18.03.2024/bü-et

**Gutachten – Nr.: 23/11.20/100**  
**Zwangsversteigerung**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hagen, Blatt 31295 eingetragenen **254/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zehn Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58089 Hagen, Masurenstr. 11 – 17 und 19 - 29, verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Gebäude Masurenstraße 11** gelegenen Wohnung im EG sowie Kellerräume im UG u. Abstr. im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
12.12.2023 ermittelt mit rd.

**84.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 146 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten .....	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung: .....	6
3	Ortsbeschreibung .....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung .....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	15
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus .....	15
5.2	Außenanlagen .....	18
5.3	Sondereigentum an der Wohnung im EG .....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts .....	20
6.1	Grundstücksdaten .....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
6.3	Bodenwertermittlung .....	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	28
6.4	Ertragswertermittlung .....	29
6.4.1	Ertragswertberechnung .....	34
6.5	Vergleichswertermittlung .....	40
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Immobilienrichtwerts .....	42
6.5.2	Vergleichswert .....	44
6.6	Verkehrswert .....	46
6.7	Sonderbewertung Eintragung Abt. II .....	47
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	48

## Anlagen

- 1) BGF / Wohnfläche (2 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (8 Seiten)

## **urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):**

- 3) Lageplan (1 Seite)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (4 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (4 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (8 Seiten)
- 11) Eintragungsbewilligung, Teilungserklärung (89 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (22 Seiten)
- 13) Umgebungslärmkartierung (1 Seite)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentume -
Zu bewertende Wohnung:	gelegen im Gebäude Masurenstraße 11 Erdgeschoss links, Nr. 1 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	254/10.000
Räume der Wohnung:	Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
<b>Wohnfläche</b>	
Erdgeschoss links	61,43 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.:	1959
theoretisches Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Baualter:	47 Jahre
Jahresrohertrag:	4.253,40 €
Bodenwert anteilig:	24.100,00 €
Ertragswert:	84.000,00 €
Vergleichswert:	81.000,00€
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 84.000,00 €</b>
Unterhaltungsstau:	
- Gemeinschaftseigentum (anteilig)	635,00 €
Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung:	
Wohnungseigentum:	14.500,00 €
Die Flurstücke 218 und 257 bilden eine wirtschaftliche Einheit.	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	391,81 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-246,38 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.362,53 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohhertrag:</b>	<b>19,68</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>27,48</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Masurenstr. 11, 58089 Hagen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hagen, Blatt 31295, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Vorhalle, Flur 3, Flurstück 218 (5.072 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Vorhalle, Flur 3, Flurstück 257 (3.118 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen

Auftrag vom 13.11.2023 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.12.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätstichtag: 12.12.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 12.12.2023 um 9.00 Uhr



**Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden.**

Die Eigentümer wurden durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt.

Die Rückscheine wurden am 22.11.2023 durch die Eigentümer unterschrieben und an den Unterzeichner zurückgesandt.

Mit Einladungsschreiben vom 20.11.2023 wurde die Eigentümer darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 20.11.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 29.11.2023
- Auskunft über Baulasten vom 22.11.2023
- Auskunft über Altlasten vom 23.11.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 09.01.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 27.11.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 22.11.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte z.B. Baubeschreibung, Bauzeichnungen etc.

**Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die ggf. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht mit berücksichtigt

## 2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Die zu beurteilenden Flurstücke sind mit 10 Mehrfamilienhäuser bebaut. Diese sind als 2-geschossige, unterkellerte Gebäude mit nicht ausgebauten Dachgeschossen errichtet worden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Gebäudes Masurenstraße 11 als Eckbebauung mit der Brandenburgerstraße. Der zu bewertenden Wohnung sind zwei Kellerräume und ein Abstellraum im Dachgeschoss zugeordnet.

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde anhand der Zeichnungen zur Teilungserklärung mit 61,43 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese wird für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

### Grundrissbeschreibung – nach Zeichnung -

Von einem zentralen Verteilerflur gelangt man erst links in eine Küche, zweite links in das Badezimmer, geradeaus in ein Kinderzimmer, erste rechts in ein Wohnzimmer mit Ausgang auf eine Loggia und zweite rechts in ein Schlafzimmer.

### Hinweis

Dem Unterzeichner wurden keine Angaben zur WEG Verwaltung gemacht. Ein Wirtschaftsplan liegt nicht vor.

Es kann somit durch den Unterzeichner keine Angabe gemacht werden, in welcher Höhe sich das Hausgeld für die zu bewertenden Wohnung belaufen würde.

### 3 Ortsbeschreibung

Hagen ist eine Stadt mit derzeit ca. 195.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet kann in die Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Haspe, Eilpe / Dahl und Hohenlimburg untergliedert werden.

Der Stadtkern von Hagen ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern und einem dichten Straßennetz mit zum Teil recht hohem Verkehrsaufkommen. Seit vor einigen Jahren im nördlichen Stadtgebiet eine Umgehungsstraße gebaut wurde, verteilt sich der bis dahin vorhandene Durchgangsverkehr im Norden der Stadt besser. Weitere Maßnahmen, dem steigenden Verkehrsaufkommen zu begegnen, sind in Ausführung und Planung.

Hagens Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs und des gehobenen Bedarfs. Weitere Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind auch in den umliegenden Städten, insbesondere in Dortmund, Bochum und Essen, zu finden.

In Hagen gibt es sechsunddreißig Grundschulen, neun Hauptschulen, sieben Sonderschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen und ein Privatgymnasium.

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte und bietet Zugang zu einem dichten Autobahnnetz (A45, A1, A46, etc.). Ferner existiert ein eigener Hauptbahnhof mit regem Zugverkehr. Der nächste Flughafen (Dortmund-Wickede) befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Hagen. Zum nächst größeren Flughafen (Düsseldorf) beträgt die Entfernung ca. 70 km.

Erwähnenswert sind vor allem folgende Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten: Glörtalsperre, Märchenwald, Rundfahrt auf Hagener Seen, Kanu-Tour auf der Lenne, Hohenlimburger Schloss, Planetenmodell, Volkssternwarte Hagen, Freilichtmuseum, Wasserschloss Werdingen und die alte Synagoge Hohenlimburg.

Für Naturfreunde sind diverse Seen (z.B. Hengstey- und Harkortsee), Flüsse (z.B. Ruhr, Lenne, Volme, Ennepe) und das Sauerland mit seinen Bergen und Wäldern leicht und schnell erreichbar.

Die Stadt Hagen grenzt im Norden an die größere Stadt Dortmund, im Westen an den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Süden an den Märkischen Kreis und im Osten an den Kreis Unna. Als Nachbargemeinden sind Dortmund, Schwerte, Iserlohn, Schalksmühle, Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Wetter (Ruhr) und Herdecke zu nennen.

## Demografie der Stadt Hagen<sup>1</sup>

demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

### Demografische Entwicklung Hagen, kreisfreie Stadt

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Bevölkerung (Anzahl)	188.814	188.686	188.687	188.713
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,8	0,7	0,7	0,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,5	1,1	-0,2	0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,9	10,2	10,3	10,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,6	13,9	14,1
Vorzeltige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,2	1,3	1,4
Vorzeltige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	2,3	2,1	2,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-3,4	-3,6	-3,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,0	51,6	48,7	48,5
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,4	49,6	45,7	44,8
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,6	2,0	3,0	3,7
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,4	6,6	8,2	8,9
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	12,4	5,5	7,4	11,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,2	-1,8	-1,8	-1,7
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,6	-4,2	-4,3	-4,8

Stand: 10.05.2023

Wegweiser  
Kommune 

1 von 11

10.05.2023, 09:54

<sup>1</sup> Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hagen+demographischer-wandel+2018-2021+tabelle>



demografische-entwicklung+hagen+2018-2021+tabelle.pdf

<https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demog...>

## Demografische Entwicklung - Hagen, kreisfreie Stadt | Seite 2

Indikatoren	2018 Hagen	2019 Hagen	2020 Hagen	2021 Hagen
Durchschnittsalter (Jahre)	44,5	44,4	44,3	44,2
Medianalter (Jahre)	46,3	46,1	45,7	45,3
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	33,8	34,4	34,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,1	38,3	38,2	38,2
Gesamtquotient	71,5	72,1	72,7	73,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,3	17,5	17,8	18,0
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,7	16,8	16,8	16,9
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,1	14,9	14,7	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,2	7,3	7,5	7,6
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	11,8	11,8	11,8	11,8

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### Indikatorenerläuterungen

#### Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2021, 2030

Stand: 10.05.2023

Wegweiser  
Kommune 

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Hagen ca. 196.536 Einwohner (Stand Dezember 2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal
	Autobahnzufahrt: ca. 2,1 km östlich AS Hagen West auf die A1, von dort aus in nordöstlicher Richtung erreicht man über das Westhofener Kreuz die A45
	Bahnhof: Hbf. ca. 5,3 km südöstlich entfernt S-Bahn Haltestelle Hagen Vorhalle ca. 2 km nördlich
	Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 30 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 78 km südöstlich gelegen, Düsseldorf ca. 72 km westlich gelegen.

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 - 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige MFH Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Autobahn - siehe Lärm- karte -)
Topografie:	eben

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 218 = 5.072 m<sup>2</sup>

Flurstück 257 = 3118 m<sup>2</sup>

insgesamt 8.190 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;

Flurstück 257 = Eckgrundstück

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-  
sorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss;  
(unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-  
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-  
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-  
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-  
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.11.2023 liegt  
derzeit **keine** Eintragung im Altlastenverdachtsflä-  
chenkataster der Stadt Hagen vor.

**Bergschäden:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke **kein** Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

**Kampfmittel:** Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

**Privatrechtliche Situation**  
grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagen, **Blatt 31295 folgende Eintragungen:**

lfd. Nr. 1) Recht, Errichtung Transformatorenstation  
lfd. Nr. 3) Zwangsversteigerungsvermerk.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

**Bodenordnungsverfahren:**

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Hagen (Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) vom 29.11.2023 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in **keinem** Bodenordnungsverfahren befindet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006



## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Hagen vom 22.11.2023 wird mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück **keine** Eintragungen vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung vom 29.11.2023 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt zum Teil im des Bebauungsplan Nr. 6/68 -Vossacker- sowie in einem Bereich, der nach § 34 Baugesetzbuch einzustufen ist.

(siehe Planungsrechtliche Auskunft vom 29.11.2023)

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

#### Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand: öffentliche Straßen:

Masurenstraße,  
Brandenburger Straße

“Die Straßen sind endgültig hergestellt, so dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der z.Z. gültigen Fassung Erschließungsbeiträge für das Grundstück **nicht** zu zahlen sind.

Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden.”

(Auskunft vom 09.01.2024)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 22.11.2023 wurde durch die Stadt Hagen (Fachbereich Immobilien Bauverwaltung und Wohnen -Abteilung Wohnen-) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit 10 Mehrfamilienhäusern (aufgeteilt in Wohnungseigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu beurteilende Wohnung ist durch einen der Eigentümer genutzt.