

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1592.11-25

vom 02.12.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 60/25
gemäß Beschluss vom 30.10.2025
und Schreiben vom 30.10.2025

Grundstück: **Franklinstraße 20**
58089 Hagen
(Gemarkung Hagen,
Flur 23, Flurstück 206)

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag:** **02.12.2025**

Eigentümerin: **siehe Beiblatt Anlage 12**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 12**

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	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Ertragswertverfahren.....	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss 1./2./3. Obergeschoss	
7 – Ausschnittskopie – Grundriss 4. Obergeschoss	
8 – Ausschnittskopie – Grundriss 5. Obergeschoss (= Dachgeschoss)	
9 – Ausschnittskopie – Grundriss Spitzboden	
10 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
11 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 14)	
12 – 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 60/25 (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 12
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 10764
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
 Flur : 23
 Flurstück Nr. : 206 Größe 314 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 314 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 10764 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 12

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Ortsbesichtigung : 02.12.2025
- 1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 12

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 10764
(beglaubigte Kopie) vom 25.09.2025
- Lageplan (1:1000) vom 26.11.2025,
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
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 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 zurzeit 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 im Stadtteil Wehringhausen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung : Franklinstraße im Nordosten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : insgesamt nach Nordwesten hin abfallend

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster 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 nahezu rechteckig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zur Franklinstraße:
ca. 15,0 m

Grundstückstiefe : max. ca. 20,5 m

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

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die 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:

130,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; III – V; GFZ = 1,7

3.4 Bodenbewertung

Der Bodenrichtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 1,7“ aus. Da die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von der Ausweisung des Richtwertgrundstücks abweicht, wird der Richtwert bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Umrechnung Ausnutzung (GFZ):

- Bewertungsgrundstück
bebaute Fläche:

5. Obergeschoss (= Dachgeschoss)	= rd.	190 m ²
4. Obergeschoss	= rd.	190 m ²
3. Obergeschoss	= rd.	205 m ²
2. Obergeschoss	= rd.	205 m ²
1. Obergeschoss	= rd.	205 m ²
Erdgeschoss	= rd.	194 m ²
Kellergeschoss	= rd.	194 m ²

$$0,3 \times \text{KG} + \text{EG} + 1. \text{OG} + 2. \text{OG} + 3. \text{OG} + 4. \text{OG} + 0,75 \times \text{DG}$$

$$\begin{aligned} & (0,3 \times 194 + 194 \\ & + 3 \times 205 + 190 \\ & + 0,75 \times 190) \text{ m}^2 \end{aligned} = \begin{aligned} & 1.199,70 \text{ m}^2 \\ & \text{rd. } 1.200 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- Grundstücksgröße = 314 m²

GFZ:
1.200 m² / 314 m² = 3,82
→ Koeffizient = 1,63

- Richtwertgrundstück GFZ = 1,70
→ Koeffizient = 1,29

- Faktor GFZ: 1,63/1,29 = 1,26

angepasster Bodenrichtwert:

$$130,00 \text{ €/m}^2 \times 1,26 = \begin{aligned} & 163,80 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd. } \underline{\underline{164,00 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Bodenwert:

$$314 \text{ m}^2 \times 164,00 \text{ €/m}^2 = \begin{aligned} & 51.496,00 \text{ €} \\ & \text{rd. } \underline{\underline{51.500,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

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 zu bewertende Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den eingesehenen Bauakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 14 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 11 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 14) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Mehrfamilienwohnhaus
- 4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr ca. 1906/07
Aufstockung ca. 1993
Einbau Wohneinheit im Kellergeschoss ca. 1993
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 bauliche Gegebenheiten
- ↳ massives Gebäude in geschlossener Bauweise
 - ↳ Geschosszahl:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss,
5. Obergeschoss (= Dachgeschoss), Spitzboden;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage10

↳ Gebäudenutzung:

- Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik; 1 Appartement;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Erdgeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- 1./2./3. Obergeschoss:
je 2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 6
- 4. Obergeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 7
- 4. Obergeschoss/5.Obergeschoss (= Dachgeschoss):
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundrisse in Anlagen 7 und 8
- Spitzboden:
jeweils Abstellraum zu den Wohnungen im 4. Obergeschoss/
5. Obergeschoss (= Dachgeschoss);
vgl. Anlage 9

↳ Mauerwerk

↳ z. T. Leichttrennwände

↳ z. T. massive Decken; z. T. Kappendecken; z. T. Holzbalkendecken

↳ Holzstaldach mit Pfannendeckung; Dachgauben bekleidet und mit Pfannendeckung

↳ Fassaden: verputzt, z. T. ornamentartige Verzierungen

↳ Brandwände zur Nachbarbebauung

4.5 Ausstattungsdetails

(soweit von außen erkennbar bzw. aus Bauakte)

- ↳ z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden;
z. T. Holzfenster mit Isolierverglasung; z. T. Dachflächenfenster
- ↳ Sanitäreinrichtungen: je Wohneinheit als vorhanden unterstellt;
vgl. Grundrisse in den Anlagen 4 bis 8
- ↳ Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung als vorhanden
unterstellt;
vgl. Kellergrundriss in Anlage 4

4.6 Restnutzungsdauer:

Die Bebauung hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nur noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung nach äußerem Augenschein bzw. nach den Bauakten der Stadt Hagen folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| ↳ Dacherneuerung | 1 Punkt |
| ↳ Fenster | 1 Punkt |
| ↳ Leitungssysteme | 1 Punkt |
| ↳ Heizungsanlage | 1 Punkt |
| ↳ Baderneuerung | 1 Punkt |
| ↳ Modernisierung des
Innenausbau | <u>1 Punkt</u>
6 Punkte |

Für diese Punktzahl ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von 27 Jahren.

4.7 Sonstiges

- ↳ Wohnungen im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss links und rechts jeweils mit Balkon
- ↳ Wohnung im 4. Obergeschoss rechts mit Balkon
- ↳ 2 Wohnungen im 4. Obergeschoss/5. Obergeschoss (=Dachgeschoss) über 2 Ebenen mit Abstellraum im Spitzboden
- ↳ Wohnung im Kellergeschoss mit separatem Zugang

4.8 Bemerkungen

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
Bodenbefestigungen	: Hauszuwegung in Wachbetonplattierung
Einfriedungen	: überwiegend Grenzbebauung; massive straßenseitige Einfriedungsmauer
Gartenanlagen	: straßenseitiger Ziergartenbereich mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Immobilie z. Zt. leerstehend
- ↳ kein Aufzug
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Risse, z. T. Abplatzungen, z. T. Verfärbungen
 - Einfriedungsmauer z. T. schadhaft
 - Schäden im Bereich des straßenseitigen Erkers
 - straßenseitiger Ziergartenbereich verwildert

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 59.800,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$13 \times 359,00 \text{ €} = 4.667,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

$$850 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 11.900,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis 2,0 % 1.196,00 €

$$\underline{17.763,00 \text{ €}}$$

zusammen ./. 17.763,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 42.037,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe, ab 8 Wohneinheiten) ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher differenzierter Liegenschaftszinssatz von 3,5 % angegeben.

Durch die Leerstandsproblematik und das optische Erscheinungsbild wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Risiko bei der rentierlichen Nutzung als erhöht eingestuft.
⇒ Erhöhung Liegenschaftszinssatz um 1,0 %

$$\text{LSZ} = 3,5 \% + 1,0 \% = 4,5 \%$$

$$51.500,00 \text{ €} \times 4,5 \% \quad ./. \quad \underline{2.317,50 \text{ €}}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 39.719,50 €

Restnutzungsdauer

27 Jahre

Barwertfaktor 15,45 x 39.719,50 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 613.666,28 €

Bodenwert + 51.500,00 €

Marktanpassung

wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 665.166,28 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau
Für die von außen sichtbaren Schäden (Fassade, Außenanlagen) wird ein potenzieller Käufer einen Abschlag vornehmen. Diesen Abschlag beziffert der Sachverständige auf 10 % vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

10,0 % von 665.166,28 € ./. 66.516,63 €

- Das Objekt war nicht zugänglich. Es liegen keine Hinweise darauf vor, welche Arbeiten noch zur Herstellung eines vermietbaren Zustands erforderlich sind. Daher wird ein potenzieller Käufer einen entsprechenden Abschlag vornehmen, der das Risiko bzgl. der Ausstattung und des baulichen Zustands widerspiegelt.

Diesen Abschlag setzt der Sachverständige an mit

850 m² x 300,00 €/m² ./. 255.000,00 €

Ertragswert

= 343.649,65 €
rd. 344.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

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

9.2 Ertragswert

= 344.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 02.12.2025 = 344.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 30.10.2025

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 12

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

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:
- bei Einsicht in die Bauakte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:

- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Franklinstraße 20" nicht öffentlich gefördert

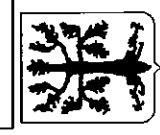
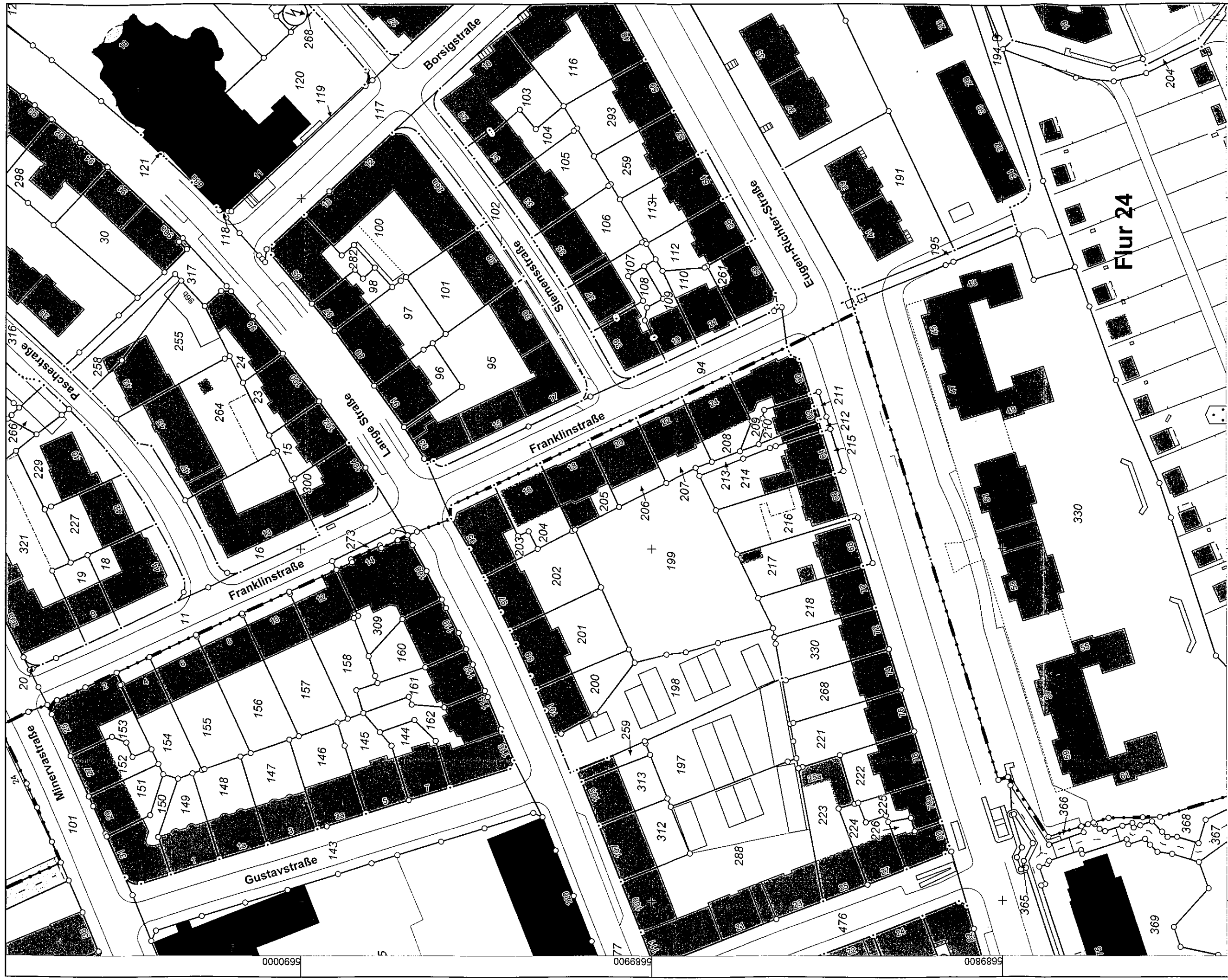
g) Bergschäden:

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

Hagen, 02.12.2025/Na/K

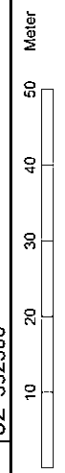
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
 Berliner Platz 22
 58089 Hagen

Maßstab 1 : 1000



32 392200 32 392300 32 392400

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 206
 Flur: 23
 Gemarkung: Hagen
 Franklinstraße 20, Hagen

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

Erstellt: 26.11.2025
 Zeichen: Ohne

0000699

0066990

0086990

Flur 24

Ermittlung der Wohnfläche

Anhand der beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Unterlagen (Bauakte, Grundrisse, Schnitt; vgl. Anlagen 4 - 10) in Verbindung mit den angetroffenen baulichen Gegebenheiten beim Ortstermin ermittelt sich die Wohnfläche näherungsweise wie folgt:

➤ Wohnung im Kellergeschoss rechts	ca.	24 m ²
➤ Wohnung im Erdgeschoss links	ca.	50 m ²
➤ Wohnung im Erdgeschoss rechts	ca.	73 m ²
➤ Wohnung im 1. Obergeschoss links	ca.	59 m ²
➤ Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	ca.	83 m ²
➤ Wohnung im 2. Obergeschoss links	ca.	59 m ²
➤ Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	ca.	83 m ²
➤ Wohnung im 3. Obergeschoss links	ca.	59 m ²
➤ Wohnung im 3. Obergeschoss rechts	ca.	83 m ²
➤ Wohnung im 4. Obergeschoss links	ca.	43 m ²
➤ Wohnung im 4. Obergeschoss rechts	ca.	61 m ²
➤ Wohnung im 4. Obergeschoss/ 5. Obergeschoss (= Dachgeschoss) links	ca.	75 m ²
➤ Wohnung im 4. Obergeschoss/ 5. Obergeschoss (= Dachgeschoss) rechts	<u>ca.</u>	<u>98 m²</u>
Wohnfläche insgesamt	<u>ca.</u>	<u>850 m²</u>

Die Bauakten werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2025 der Stadt Hagen für freifinanzierte Wohnungen wird für Standardwohnungen der Baujahresklasse „bis 1948“ mit mittlerem Ausstattungszustand ein durchschnittlicher monatlicher Nettokaltmietzins von 5,85 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Für die Einflüsse „Lage, Größe, Art und Besonderheiten“ (Tabelle 2 Mietspiegel) und nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich folgende Zu-/Abschläge:

	KG	EG	EG	1. OG	1. OG	2. OG	2. OG	3. OG	3. OG	4. OG	4. OG	4. OG/	4. OG/	
												5. OG	5. OG	
												(= DG)	(= DG)	
	rechts	links	rechts	links	rechts	links	rechts	links	rechts	links	rechts	links	rechts	
	m ²	24	50	73	59	83	59	83	59	83	43	61	75	98
Wohnlage	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Wohnfläche	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Balkon	-5	-5	-5	2	2	2	2	2	2	-5	2	-5	-5	
Aufzug	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohnungsgrundriss	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitärräume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gäste-WC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Modernisierung (1993)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	8	8	
separater Eingang	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Geschosslage	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-2	-2	
Summe	3	-11	-6	1	1	1	1	1	1	3	8	0	0	

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohneinheit im Kellergeschoss rechts 24 m ² x (5,85 €/m ² + 3 %) x 12	=	1735,34 €
- Wohneinheit im Erdgeschoss links 50 m ² x (5,85 €/m ² - 11 %) x 12	=	3.123,90 €
- Wohneinheit im Erdgeschoss rechts 73 m ² x (5,85 €/m ² - 6 %) x 12	=	4.817,12 €
- Wohneinheiten im 1.Obergeschoss/2. Obergeschoss/ 3. Obergeschoss links 3 x 59 m ² x (5,85 €/m ² + 1 %) x 12	=	12.549,65 €
- Wohneinheiten im 1.Obergeschoss/2. Obergeschoss/ 3. Obergeschoss rechts 3 x 83 m ² x (5,85 €/m ² + 1 %) x 12	=	17.654,60 €
- Wohneinheit im 4. Obergeschoss links 43 m ² x (5,85 €/m ² + 3 %) x 12	=	3.109,16 €
- Wohneinheit im 4. Obergeschoss rechts 61 m ² x (5,85 €/m ² + 8 %) x 12	=	4.624,78 €
- Wohneinheiten im 4.Obergeschoss/5. Obergeschoss (= Dachgeschoss) links und rechts (75 + 98) m ² x (5,85 €/m ² + 0 %) x 12	=	<u>12.144,60 €</u>
	=	59.759,15 €
		<u>rd. 59.800,00 €</u>

Anlage 11

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1592.11-25

vom 02.12.2025

(Fotos 1 – 14)

Anlage 11



Foto 1



Foto 2

Anlage 11



Foto 3



Foto 4

Anlage 11



Foto 5



Foto 6

Anlage 11



Foto 7



Foto 8

Anlage 11



Foto 9



Foto 10

Anlage 11



Foto 11



Foto 12

Anlage 11



Foto 13



Foto 14