

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 1581.10-25

vom 25.11.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 62/25
gemäß Beschluss vom 08.10.2025
und Schreiben vom 08.10.2025

Grundstück: **Rehstraße 42**
58089 Hagen
(Gemarkung Hagen,
Flur 23, Flurstück 81)

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **25.11.2025**

Eigentümerin: **siehe Beiblatt Anlage 5**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 5**

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 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 14)	
5 – 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 62/25 (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 5
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 24
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
 Flur : 23
 Flurstück Nr. : 81 Größe 322 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 322 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 24 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 5

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 25.11.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 5

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 24
(beglaubigte Kopie) vom 24.10.2025

– Lageplan (1:1000) vom 24.10.2025,
vgl. Anlage 1

– 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.
2/89 "Gewerbegebiet Eugen-Richter-Straße/
Rehstraße" mit folgenden Festsetzungen:
M I - Gebiet; IV-geschossig; GRZ = 0,65;
GFZ = 1,9; Traufhöhe = 12 m; Firsthöhe = 16 m
- 2.3 Baugebiet : gemischte Baufläche
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 : Rehstraße im Osten des Grundstücks
- 2.6 Bodenbeschaffenheit
- Oberfläche : nach Norden hin abfallend
- 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 nahezu trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Frontbreite : zur Rehstraße:
ca. 14 m
- Grundstückstiefe : max. ca. 25 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße
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 Kommunalabgabengesetz

W; III – V; GFZ = 1,7

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 1,7“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von ca. 2,3 von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

↳ Bewertungsgrundstück	GFZ = 2,3	⇒ Faktor = 1,55
↳ Richtwertgrundstück	GFZ = 1,7	⇒ Faktor = 1,29
↳ Umrechnungsfaktor GFZ:		1,55/1,29 = 1,20

Grundstücksgröße: 322 m²

Bodenwert:

322 m ² x 130,00 €/m ² x 1,20	=	50.232,00 €
	rd.	50.200,00 €
		=====

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 zu bewertende Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein. Bauakten existieren zum Bewertungsobjekt bei der Stadt Hagen nicht.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 14 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 4 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 14) beigefügt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Wohn- und Geschäftshaus

4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr nicht bekannt

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

↳ massives Gebäude in geschlossener Bauweise

↳ Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss

↳ Gebäudenutzung

- Kellergeschoss: Nebenräume, Keller, Haustechnik
- Erdgeschoss: Nutzfläche (Ladenlokal, Nebenräume, Löwen)
- 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss: Wohnfläche
- Gebäude augenscheinlich leerstehend

- ↳ Mauerwerk
- ↳ verputzte Fassaden
- ↳ z. T. Holz satteldach mit Pfannendeckung, z. T. Holz mansarddach mit Bekleidung; Dachgauben bekleidet

4.5 Ausstattungsdetails (soweit von außen erkennbar)

- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Oberlichter, z. T. Sprossen; z. T. Schaufensteranlage mit Isolierverglasung
- ↳ Holz-/Glaszugangstüranlage
- ↳ Rolltor (Läden, Kunststoff)

4.6 Restnutzungsdauer

Die zu bewertende Bebauung ist zum Stichtag älter als 80 Jahre und hat damit nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von 12 Jahren. Modernisierungsmaßnahmen bezogen auf das Baujahr, nach denen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgenommen werden könnte, sind nicht zu erkennen ⇒ RND = 12 Jahre

4.7 Sonstiges

- ↳ verschiedene massive Hofgebäude, z. T. 2-geschossig, aneinandergelagert; Pult-/Flachdächer mit Bitumendeckung; z. T. verputzt, z. T. unverputztes Mauerwerk; z. T. Kunststofffenster, z. T. Industriefenster

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

Einfriedungen : überwiegend Grenzbebauung

5.2 sonstige Anlagen

./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- eingeschränkte Parkmöglichkeiten
- Ungewissheit bzgl. der Ausstattung
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Abplatzungen, z. T. Risse

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 31.700,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	5,0 %	1.585,00 €
Instandhaltungskosten	22,0 %	6.974,00 €
Mietausfallwagnis	3,0 %	951,00 €
		<u>9.510,00 €</u>

zusammen ./. 9.510,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 22.190,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz
Im Marktbericht des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
ist für gemischt genutzte Gebäude ein aus
Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher
Liegenschaftszinssatz von 4,8 % angegeben.

50.200,00 € x 4,8 % ./. 2.409,60 €

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen = 19.780,40 €

Restnutzungsdauer
12 Jahre
Barwertfaktor 8,96 x 19.780,40 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 177.232,38 €

Bodenwert + 50.200,00 €

Marktanpassung

wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 227.432,38 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau
(keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen,
um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)

ca. ./ 5.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände:
30,0 % Abschlag vom marktangepassten
vorläufigen Ertragswert wegen Unwägbarkeiten
bzgl. der Ausstattung (Immobilie war nicht zu-
gängig, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)

30,0 % von 227.432,38 € ./ 68.229,71 €

./ 0,00 €

Ertragswert

= 154.202,67 €

rd. 154.000,00 €

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

= 154.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 25.11.2025 = 154.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 08.10.2025

a) Mieter und/oder Pächter

- augenscheinlich ist das Objekt z. Zt. leerstehend

b) Gewerbebetrieb

- augenscheinlich 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:

- keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:

- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Rehstraße 42" nicht öffentlich gefördert

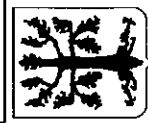
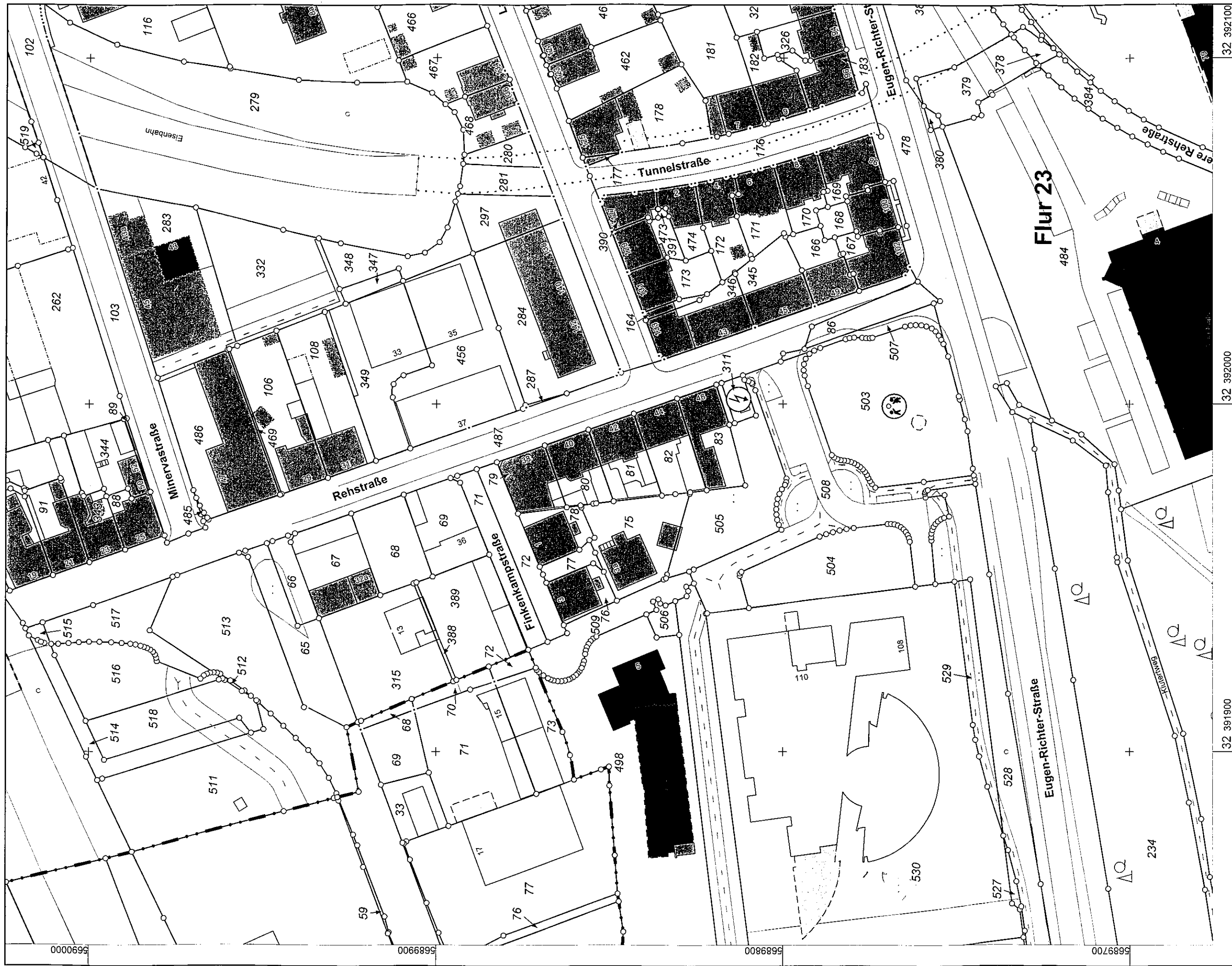
g) Bergschäden:

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

Hagen, 25.11.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Flurstück: 81
Flur: 23
Gemarkung: Hagen
Rehstraße 42, Hagen

Maßstab 1 : 1000

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

32_392000

32_391900

32_392100

Meier

10 20 30 40 50

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Eine Bauakte mit vermaßten Grundrisszeichnungen hat beim Bauamt der Stadt Hagen nicht vorgelegen.

Die Wohn- und Nutzflächen werden anhand der im Lageplan (Anlage 1) als bebaut gekennzeichneten Flächen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten, wie folgt abgeschätzt:

- ↳ Nutzfläche (Ladenlokal, Nebenräume)
im Erdgeschoss: : ca. 95 m²
- ↳ Nebenflächen Hofgebäude : ca. 130 m²
- ↳ Wohnflächen im 1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss und Dachgeschoss : ca. 355 m²

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2025 der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen (Stand 01.10.2025) wird für die Baujahresklasse „bis 1948“ ein durchschnittlicher Mietwert von 5,85 €/m² (Tabelle 1) für einen mittleren Ausstattungszustand angegeben.

Für die Einflüsse „Lage, Größe, etc.“ ergeben sich nach Tabelle 2 und nach sachverständiger Einschätzung folgende Zu-/Abschläge:

↳ Wohnlage	- 1 %
↳ fehlende Balkone	- 5 %
↳ eingeschränkte Parkmöglichkeiten	<u>- 2 %</u>
insgesamt	- 8 %

⇒ Mietwert: 5,85 €/m² - 8 % = 5,38 €/m²

Für die Nutzfläche (Ladenlokal, Nebenräume) im Erdgeschoss setzt der Sachverständige in dieser Stadtlage 5,00 €/m² als nachhaltig erzielbar an.

Die weiteren Nebenflächen in den Hofgebäuden bewertet der Sachverständige als Lagerflächen; hierfür werden 2,00 €/m² als nachhaltig erzielbar angesetzt.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohnflächen im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
und Dachgeschoss

$$355 \text{ m}^2 \times 5,38 \text{ €/m}^2 \times 12 = 22.918,80 \text{ €}$$

- Nutzflächen im Erdgeschoss

$$95 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times 12 = 5.700,00 \text{ €}$$

- Nebenflächen (Hofgebäude)

$$130 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 \times 12 = \underline{3.120,00 \text{ €}}$$

$$= 31.738,80 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 31.700,00 \text{ €}}$$

Anlage 4

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1581.10-25

vom 25.11.2025

(Fotos 1 – 14)

Anlage 4



Foto 1



Foto 2

Anlage 4



Foto 3



Foto 4

Anlage 4



Foto 5



Foto 6

Anlage 4



Foto 7



Foto 8

Anlage 4



Foto 9



Foto 10

Anlage 4



Foto 11



Foto 12

Anlage 4



Foto 13



Foto 14