

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 1545.08-24

vom 19.09.2024

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az.: 31 K 64/24 gemäß Beschluss vom 06.08.2024 und Schreiben vom 06.08.2024
Grundstück:	An der Wallburg 11 58091 Hagen (Gemarkung Dahl, Flur 4, Flurstücke 776, 777)
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	19.09.2024
Eigentümer:	siehe Beiblatt Anlage 8
Mieter/Pächter:	siehe Beiblatt Anlage 8

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	14
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
7 Verfahrenswahl	16
8 Sachwertverfahren	17
9 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)	
8 – 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 64/24 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (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 Wertermittlungstichtag 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 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Dahl Blatt 1054
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Dahl
 Flur : 4
 Flurstück Nr. : 776 Größe 844 m²
 Flurstück Nr. : 777 Größe 97 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 941 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 1054 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 182,5 (2010 = 100)
 Baupreis-Indices des
 Statistischen Bundesamtes
 Wiesbaden
 Ausgabe 05/2024
- 1.11 Ortsbesichtigung : 19.09.2024
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.13 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 1054
 (beglaubigte Kopie) vom 26.06.2024
- Lageplan (1:1000) vom 15.08.2024,
 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 nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet

: Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

: Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöstlichen 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 Dahl. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind erreichbar.

Himmelsrichtung

: Straße „An der Wallburg 11“ im Osten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: insgesamt nach Westen hin 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,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Straße „An der Wallburg“:
ca. 17,5 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 50,0 m

Anmerkung

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

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt agen 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:

155,00 €/m² baureifes Land;
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und
beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; I – II; GFZ = 0,6; Fläche 600 m²; GFZ – Baulandtiefe = 25

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,6“ und einer Größe von 600 m² aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von 0,64 und einer Größe von 941 m² von diesen Ausweisungen abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Ausnutzung

Bewertungsgrundstück: GFZ = 0,64; Faktor = 0,87

Richtwertgrundstück: GFZ = 0,60; Faktor = 0,85

Umrechnungsfaktor GFZ: $0,87/0,85 = \underline{\underline{1,02}}$

Größe

Bewertungsgrundstück: 941 m²; Faktor = 0,89

Richtwertgrundstück: 600 m²; Faktor = 1,03

Umrechnungsfaktor Größe: $0,89/1,03 = \underline{\underline{0,86}}$

$155,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 0,86 = \text{rd. } 136,00 \text{ €/m}^2$

Bodenwert:

$941 \text{ m}^2 \times 136,00 \text{ €/m}^2 = 127.976,00 \text{ €}$
 $\text{rd. } \underline{\underline{128.000,00 \text{ €}}}$

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.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

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.

4.1 Gebäudebezeichnung : Zweifamilienwohnhaus mit Garage

4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1973/74

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

↪ massives freistehendes Gebäude, massiv angebaute Garage

↪ Geschosszahl: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss:
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 6

- ↳ Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik, Garagen;
vgl. Grundriss in Anlage 3
 - Erdgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung mit Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 4
 - Dachgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung mit Dachterrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- ↳ Mauerwerk
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ Holzsatteldach mit Pfannendeckung
- ↳ verputzte Fassaden, z. T. bekleidet

4.5 Ausstattungsdetails

(soweit von außen erkennbar bzw. nach Aktenlage)

- ↳ z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden,
z. T. Vergitterung
- ↳ z. T. Dachflächenfenster
- ↳ je Wohnung Sanitäreinrichtung
(vgl. Grundrisse in Anlage 4 und 5)
- ↳ Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung; Kellertank;
vgl. Grundriss in Anlage 3

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 50 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall sind keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Der Sachverständige geht daher bei seinen weiteren Betrachtungen von einer Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren aus.

4.7 Sonstiges

1. Garage im Kellergeschoss des Wohnhauses angeordnet; 2. Garage ans Wohnhaus angebaut; jeweils mit Stahlschwingtore (vgl. Grundriss in Anlage 3)

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 und Garagenzufahrten in Pflasterung, z. T. Waschbetonplattierung
Gartenanlagen	: Hausgarten und straßenseitiger Vorgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Vordachkonstruktion mit schmiedeeiserner Geländerkonstruktion
- Kelleraußentreppenanlage
- straßenseitiges Einfriedungsmäuerchen in Naturstein

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ca. 50 Jahre altes Zweifamilienwohnhaus mit augenscheinlich baujahrestypischer Ausstattung
- nahegelegene Hochspannungstrasse
- Immissionen infolge der Volmetalbahntrasse und der Bundesstraße B 54
- Baumängel/Bauschäden
 - auskragende Eingangsüberdachungs-Konstruktion (Stahlbetonplatte) mit unterseitigen Feuchteschäden und stalaktitartigen Ausblühungen und stalagmitartigen Bodenablagerungen infolge Abdichtungsmängeln (siehe Fotos 6 – 9 und 11 in Anlage 7)
 - Stahlschwinger mit z. T. mechanischen Beschädigungen (siehe Foto 10 in Anlage 7)
 - Dacheindeckung z. T. mit Ablagerungen (siehe Foto 12 in Anlage 7)

7 VERFAHRENSWAHL

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

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Anlage 2
- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.01 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, ausgebautes DG, Standardstufe 2) abgeleitet.

NHK 2010 725 €/m² BGF

Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

- Wohnhaus durchschnittlich
1,05 x 725 €/m² BGF = rd. 761 €/m² BGF

Garage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 14.1 (Garagen, Standardstufe 4) abgeleitet.

- Garage durchschnittlich 485 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)
- Gebäudeherstellungskosten 2024 (Index 05/2024 = 182,5)

531 m ² x 761,00 €/m ² x 182,5 %	= 737.466,08 €
18 m ² x 485,00 €/m ² x 182,5 %	= 15.932,25 €
	= 753.398,33 €

Herstellungswert = 753.398,33 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	50	Jahre	
Abschreibung linear	62,5 %		./.
			<u>470.873,96 €</u>

Gebäudewert = 282.524,37 €

Besondere Betriebseinrichtungen

Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

zusammen ca. = 10.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen

(Gebäudewert + Wert der besonderen
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 292.524,37 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen

= 5.000,00 €

Bodenwert

= 128.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 425.524,37 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 426.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,04 ($\hat{=}$ 4 % Zuschlag).

4,0 % von 425.524,37 € + 17.020,97 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

442.545,34 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende Besonderheiten/Gegebenheiten sind wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden und führen nach sachverständiger Einschätzung zu Abschlägen:

- 5 % Abschlag wegen nahegelegener Hochspannungstrasse und wegen Immissionen infolge der Volmetalbahntrasse und der Bundesstraße B 54
- 5 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bei der Durchführung anstehender Wertverbesserungen
- 15 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Immobilie war nicht zugänglich, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)
- 25 % Abschlag insgesamt

25,0 % von 442.545,34 € ./ 110.636,34 €

Einfluss von Baumängeln/Bauschäden

ca. ./ 5.000,00 €

Sachwert

= 326.909,00 €

rd. 327.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinter dem Substanzwert zurückstehen.

9.2 Sachwert

= 327.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 19.09.2024 = 327.000,00 €
=====

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Das Flurstück 776 ist als Stammgrundstück zu bezeichnen.

Flurstück 777

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet:

97 m² x 136,00 €/m² + 4 % - 25 % = 10.421,68 €
rd. 10.400,00 €

Flurstück 776

327.000,00 € - 10.400,00 € = 316.600,00 €

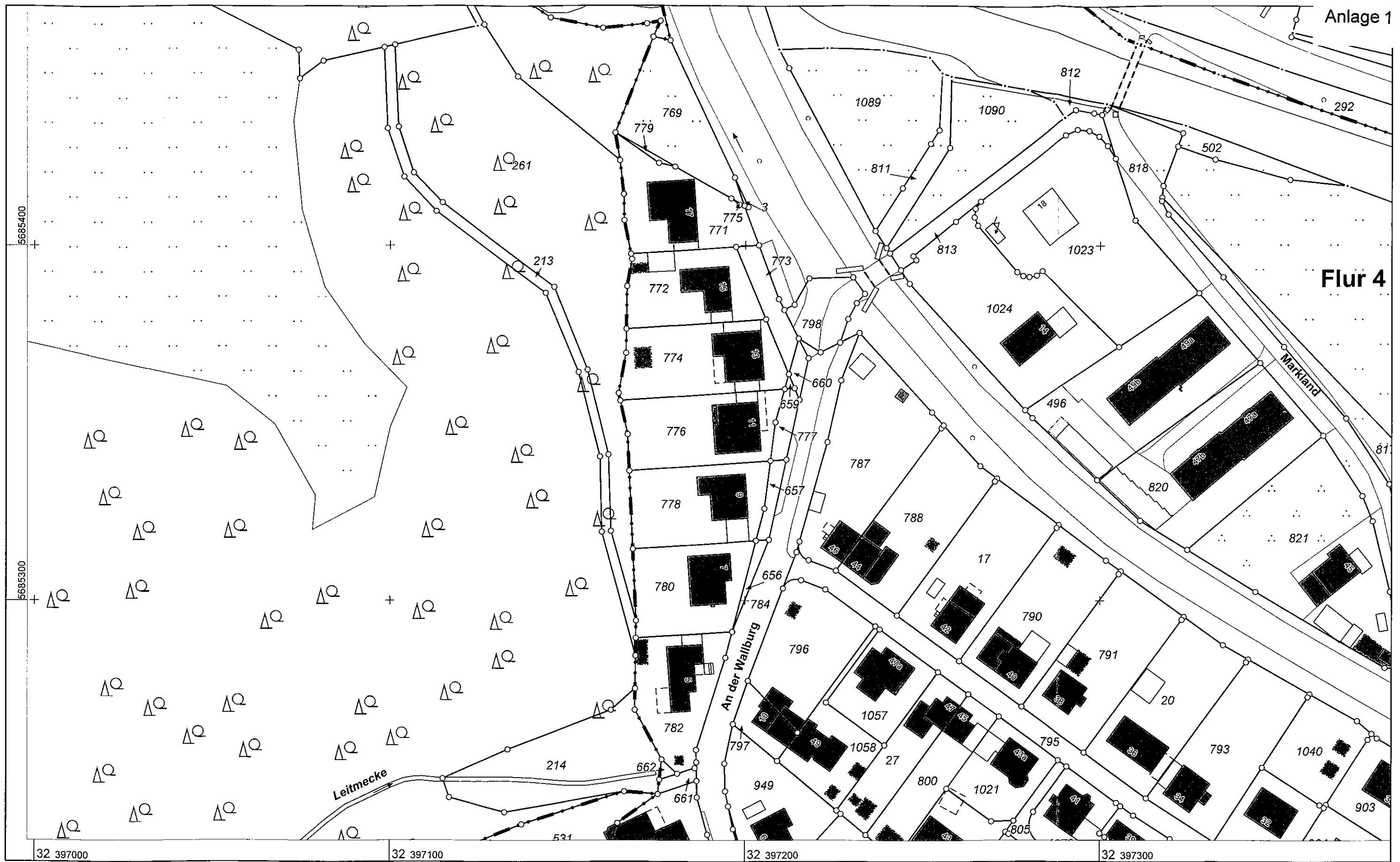
9.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 06.08.2024

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 8
- 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:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar
- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "An der Wallburg 11" 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, 19.09.2024/Na/K

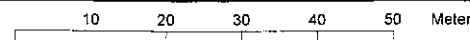
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



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

Maßstab 1 : 1000



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 15.08.2024
Zeichen: Ohne

Flurstück: 776, 777
Flur: 4
Gemarkung: Dahl
An der Wallburg 11, Hagen

Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1545.08-24

vom 19.09.2024

(Fotos 1 – 12)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7



Foto 8

Anlage 7



Foto 9



Foto 10

Anlage 7



Foto 11



Foto 12