

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 1551.12-24

vom 25.02.2025

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az.: 31 K 78/24 gemäß Beschluss vom 28.11.2024 und Schreiben vom 28.11.2024
Grundstück:	Am Teich 19 58093 Hagen (Gemarkung Holthausen, Flur 2, Flurstück 18)
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	25.02.2025
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	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Sachwertverfahren	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	22
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss (Bauakte)	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss (Bauakte)	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss (Bauakte)	
6 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt (Bauakte)	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 15)	
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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 31 K 78/24 (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 : Hagen Blatt 14509
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Holthausen
Flur : 2
Flurstück Nr. : 118 Größe 596 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 596 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 14509 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

– siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 184,7 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden
- 1.11 Ortsbesichtigung : 25.02.2025
- 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 14509
(beglaubigte Kopie) vom 02.08.2024
- Lageplan (1:1000) vom 09.12.2024,
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-Haßley in ruhiger gefragter Wohnlage. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Straße „Am Teich“ im Nordosten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

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 trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Straße „Am Teich“:
ca. 19,0 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 34,0 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, befestigt, keine Bürgersteige
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden; Stromzähler erneuert
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:

240,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kosten-
erstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem
Kommunalabgabenrecht

W; I – II; GFZ = 0,5; Fläche 700 m²; GFZ-Baulandtiefe = 25 m

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,5“ und einer Größe von 700 m² aus. Da das Bewertungsgrundstück von diesen Ausweisungen abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

bebaute Fläche:

Erdgeschoss:	rd.	109 m ²
Dachgeschoss:	rd.	120 m ²

Umrechnung Geschossflächenzahl (GFZ):

$$\begin{array}{lcl} \text{EG} + 0,75 \times \text{DG} & & \\ 109 \text{ m}^2 + 0,75 \times 120 \text{ m}^2 & = & 199 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Baulandtiefe 25 m, Frontbreite 19 m} & & \\ 25 \text{ m} \times 19 \text{ m} & = & 475 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{GFZ:} & & \\ 199 \text{ m}^2 / 475 \text{ m}^2 & = & 0,42 \\ \rightarrow \text{Koeffizient} & = & 0,80 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{GFZ:} & & \\ \text{Richtwertgrundstück} = 0,5 & \rightarrow \text{Koeffizient} = & 0,82 \\ \text{Faktor GFZ:} & 0,80 / 0,82 = & \underline{\underline{0,98}} \end{array}$$

Umrechnung Grundstücksgröße

$$\begin{array}{lcl} - \text{Hausgrundstück: 596 m}^2 & \rightarrow \text{Koeffizient} = & 1,03 \\ - \text{Richtwertgrundstück: 700 m}^2 & \rightarrow \text{Koeffizient} = & 1,00 \\ - \text{Faktor Fläche:} & 1,03 / 1,00 = & \underline{\underline{1,03}} \end{array}$$

Relativer Bodenwert:

$$\begin{array}{lcl} 240,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 1,03 & = & 242,26 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd.} & \underline{\underline{242,00 \text{ €/m}^2}} \end{array}$$

Grundstücksgröße: 596 m²

$$596 \text{ m}^2 \times 242,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{144.232,00 \text{ €}}}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Bodenwert} & = & 144.232,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & \underline{\underline{144.200,00 \text{ €}}} \end{array}$$

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 15 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 15) beigelegt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Einfamilienwohnhaus mit Garage

4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1975

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- massives freistehendes Gebäude mit Garage
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden (nicht ausgebaut);
(vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 6)
- Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik, z. T. teilausgebaute Räume;
vgl. Grundriss in Anlage 3

- Erdgeschoss:
Wohnräume, Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Dachgeschoss:
Wohnräume, Loggien;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- Stahlbetondecken
- Holzsatteldach, Plattendeckung
- Fassaden verputzt bzw. bekleidet
- Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung (1990); Stahlkellertank (8.900 l)
- Wohnfläche laut Bauakten:
 - Erdgeschoss: rd. 83 m² (zzgl. Terrasse)
 - Dachgeschoss: rd. 65 m² (zzgl. Loggien)
- Stahltreppe mit Holzstufenbelag
- Fertiggarage mit gartenseitigem Türausgang

4.5 Ausstattungsdetails

- Fenster mit Isolierverglasung; Baujahreszustand; vereinzelt erneuert
- Holztüren, z. T. Ganzglastür
- Dachgeschoss:
baujahrestypisches gefliestes Bad mit Wanne, Dusche, WC,
2 Waschbecken
- Erdgeschoss:
baujahrestypisches gefliestes Gäste-WC
- Fenster im Gästezimmer erneuert
- Rollläden z. T. mit elektrischem Antrieb (Erdgeschoss)

- Küche (Erdgeschoss):
Heizungsrohrleitungen im Boden
- z. T. Bodenfliesen, z. T. PVC, z. T. Teppich, z. T. Klinker
- neue Haustür (ca. 2022)
- Treppenlift
- 1 Raum mit Klimatisierung
- Einschubtreppe zum Spitzboden
- Loggien mit Plattierungen, überdacht (Holzbekleidung)
- Abseitenstauräume

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 50 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 30 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

- Fenster, Außentür 1 Punkt
- Leitungen 1 Punkt
 2 Punkte

Für diese Punktzahl ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von 31 Jahren (Alter fiktiv nach Modernisierungszustand 49 Jahre).

4.7 Sonstiges

- Wasserzuleitungen vom Versorgungsunternehmen z. T. erneuert
- Arbeitszimmer saniert

4.8 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass das Objekt zum Stichtag freigeräumt ist.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Hauszuwegung (Waschbetonplattierung)
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- 2 Loggien auskragend
- Gaube
- Kelleraußentreppenanlage
- Edelstahlgeländer
- Markise
- Waschbetonterrasse, Gartenweg
- Kaminkopf bekleidet
- Teilausbau Kellergeschoss (einfach)

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ruhige gefragte Wohnlage
- überwiegend baujahrestypische Ausstattung
- Außenanlagen nicht gepflegt
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. Fassadenverfärbungen
 - Ablagerungen auf Dachdeckung

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt (kein Renditeobjekt). 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):

Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.01
(Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, KG, EG,
ausgebautes DG, Standardstufen 1 - 5) abgeleitet.

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstr./Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		1,0				9%
sonst. tech. Ausstattung		0,5	0,5			6%
NHK 2010 in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	100%
Außenwände		1,0	x 23%	x 725	=	167 €/m ² BGF
Dächer		1,0	x 15%	x 725	=	109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster		1,0	x 11%	x 747	=	82 €/m ² BGF
Innenwände und -türen		1,0	x 11%	x 725	=	80 €/m ² BGF
Deckenkonstr./Treppen		1,0	x 11%	x 725	=	80 €/m ² BGF
Fußböden		1,0	x 5%	x 725	=	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen		1,0	x 9%	x 725	=	65 €/m ² BGF
Heizung		1,0	x 9%	x 725	=	65 €/m ² BGF
sonst. tech. Ausstattung		1,0	x 6%	x 780	=	47 €/m ² BGF
NHK 2010						731 €/m ² BGF

Garage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 14.1
(Garagen, Standardstufe 3) abgeleitet.

- Garage durchschnittlich 245 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 184,7)

338 m ² x 731,00 €/m ² x 184,7 %	= 456.353,07 €
18 m ² x 245,00 €/m ² x 184,7 %	= 8.145,27 €
	= 464.498,34 €

Herstellungswert = 464.498,34 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	49 Jahre	
Abschreibung linear	61,25 %	./. 284.505,23 €

Gebäudewert = 179.993,11 €

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) = 189.993,11 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen

= 7.500,00 €

Bodenwert = 144.200,00 €

vorläufiger Sachwert = 341.693,11 €

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 Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 342.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,114 (11,4 % Zuschlag).

11,4 % von 341.693,11 € + 38.953,01 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 380.646,12 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt liegt in einer gefragten Wohngegend. Ein potenzieller Käufer wird die Immobilie aber auch danach beurteilen, was er vor einem Einzug machen muss. So sind neben einer Erneuerung der Gartenanlagen und der Terrasse insbesondere auch Wertverbesserungen der Ausstattungsmerkmale (z. B. z. T. Fenster, Sanitäreinrichtungen) und der energetischen Situation vorzunehmen. Ferner sind unterlassene Instandhaltungen (z. B. Dachdeckung, Fassaden) nachzuholen.

Der Sachverständige hält hier insgesamt einen Abschlag von 10 % für angemessen.

10,0 % von 380.646,12 € ./.. 38.064,61 €

Sachwert

= 342.581,51 €
rd. 345.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Rolle spielen.

9.2 Sachwert

= 345.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 25.02.2025 = 345.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 28.11.2024

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 "Am Teich 19" 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.

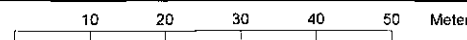
Hagen, 25.02.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Erstellt: 09.12.2024
Zeichen: Ohne

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus und die Garage ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen (vgl. Anlagen 3 bis 6), die als richtig und vollständig unterstellt werden, wie folgt:

- Wohnhaus rd. 338 m²
- Garage rd. 18 m²

Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1551.12-24

vom 25.02.2025

(Fotos 1 – 15)

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

Anlage 7



Foto 13



Foto 14

Anlage 7



Foto 15