

Wertermittlung

Für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück
Röntgenstr. 3
in 58097 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
 Heinitzstr. 42
 58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 85/24

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 168.000,- €

Diese Gutachten hat 38 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Grund der Wertermittlung	
1.2 Grundstücksangaben	
1.3 Eigentumsverhältnisse	
1.4 Objektangaben	
1.5 Arbeitsunterlagen	
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr	
2.2 Lage	
2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit	
2.4 Lasten und Beschränkungen	
2.4.1 Baulasten	
2.4.2 Grundbuch	
2.4.2.1 Abteilung I	
2.4.2.2 Abteilung II	
2.4.2.3 Abteilung III	
2.4.3 Erschließungsbeiträge	
2.4.4 Altlasten/Bergschäden	
2.4.5 öffentliche Förderung	
2.5 Planungsrecht	
2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung	
2.5.2 verbindliche Bauleitplanung	
2.6 Bauordnungsrecht	
3. Gebäudebeschreibung.....	11
3.1 Allgemeines	
3.2 Gebäude	
3.3 Nutzungen	
3.4 Baubeschreibung	
3.5 Außenanlagen	
3.6 Sonderbauteile	
3.7 Baumängel und Schäden	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	14
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15

6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Mehrfamilienwohnhaus	
9. Vergleichswertermittlung.....	23
10. Verkehrswertermittlung.....	24
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	26
12. Anlagen.....	26
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	27
Flächennutzungsplanauszug.....	28
Katasterauszug	29
Bauzeichnungen.....	30
Bruttogrundfläche (BGF).....	33
Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	34
Nachhaltige Erträge.....	35
Baulasterklärung	36
Bilder.....	37

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58097 Hagen, Röntgenstr. 3, Gemarkung Eckesey Flur 17, Flurstück 7
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 3889
Grundstücksgröße:	200 m ²
Herschvermerke:	bestehen nicht
Lasten-/Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Wohnhaus mit ca. 4 WE in einem 3 bis 4-geschossigen, unterkellertem Wohnhaus mit ausgebautem Dach,
Wohnfläche:	ca. 269 m ² (geschätzt)
BGF ¹ :	ca. 565 m ² (")
Urbaujahr:	ca. 1900
Fiktives Baujahr:	1968 (gem. BewG)
Anbau/Erweiterung:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre (gem. Anlage 11 BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	24 Jahre (gem. BewG 30% der GND)
genehmigte Nutzung:	Wohnen

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277-2 (Ausgabe 2005-02) nur a-Flächen, b-Flächen (z.B. Kragdächer, Balkone) werden im Kapitel 3.6 (Sonderbauteile) berücksichtigt.

Wert-Angaben:

Bodenwert:	24.000,- €
Sachwert:	303.000,- €
Angepasster Sachwert:	273.000,- €
Ertragswert:	142.000,- €
Rohertragswert:	178.000,- €
Vergleichswert (Leerstand):	131.000,- €
Verkehrswert:	168.000,- €

Verkehrswert entspricht 295,- €/m² BGF bzw. 625,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 14 %)

Bewertungsstichtag: 11.12.2024

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	-----
Mangelnde Innenbesichtigung:	30.000,- €
Baulast:	kein
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Mischgebiet in Boele, nördlich von Hagen-Zentrum, nördlich einer Gemeinde-/Stichstraße
Bauzustand:	altersgemäß, sanierungsbedürftig
Grundriss:	funktional unterstellt
Ausstattung:	einfach (Standardstufe 3 nach NHK 2010)

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 16.10.2024
Bewertungstichtag/Tag der Ortsbesichtigungen: 11.12.2024
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV),
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Eckesey
Flur: 17
Flurstück: 7
Gesamtgröße: 200 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 3889
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und
Freifläche, Röntgenstr. 3
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd.Nr. 6 der Abt. I:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:
Mehrfamilienhaus, das Objekt besteht aus ca. 4
Wohneinheiten (WE), 3- bis 4-geschossiges Wohnhaus mit
ausgebautem Dach und Keller

² jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Fiktives Baujahr:	1968 (gem.BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
GND:	80 Jahre
RND:	24 Jahre
Liegenschaftszins:	4,0 %
Rohetragsfaktor:	12,9 (Spanne +/- 3,4)
Wohnhaus mit Leerstand:	600,- €/m ² NF (+/- 40,-/m ²)
Wohn- und Nutzfläche:	268,63 m ² (geschätzt)
Bruttogrundfläche:	565,04 m ² (")

Nutzung/Zustand:	Leerstand
Lage:	nördlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Boele;
Bebauung:	Blockrandbebauung, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe, mehrgeschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	öffentlicher Kanal
Zugang:	von Süd-Westen

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Grundbuchauszug vom 19.08.2024

Katasterauszug 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024

Planzeichnungen³ eigene Skizzen

Baulastauskunft vom 29.10.2024

Schornsteinfegerauskunft vom 07.01.2025

Denkmalschutzauskunft vom 02.01.2025

³ die Planunterlagen sind im Bauarchiv nicht vorhanden und daher nur hypothetisch skizziert worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Boele. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 27.000 in Boele. Das Zentrum von Hagen mit Hbf ist ca. 1,5 km südlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in ca. 2 km nord-westlich und die A 45 (Sauerlandlinie) ist in ca. 4 km östlich zu erreichen.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Röntgenstraße. Das Gebiet ist von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben geprägt (Mischgebiet). Die Röntgenstraße ist eine Stichstraße, mit leichtem Gefälle Richtung Westen und teils gepflastert, teils asphaltiert, 2-spurig mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkbuchten auf der südlichen Seite. Westlich angrenzend liegt eine mehrgleisige Bahntrasse der Bundesbahn in Tieflage. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (Mischgebiet) mit offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist polygonal zugeschnitten und 200 m² groß. Das Grundstück ist eben. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes eine Baulast eingetragen.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II

Es ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

2.4.2.3 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Die Röntgenstraße ist eine vorhandene, verkehrsberuhigte Stichstraße mit Erschließungsanlagen. Es wird daher unterstellt, dass Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG ist aber zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus.

2.4.5 öffentliche Förderung

Es wird unterstellt, dass das Objekt keiner Miet- bzw. Sozialbindung nach dem WoBindG⁴ unterliegt.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1983 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Mischgebiet“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher ist das hier der § 34 BauGB⁵ maßgeblich.

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

⁵ Baugesetzbuch

Nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ist eine Bebauung dann zulässig, wenn sie sich in die unmittelbare Umgebung einfügt und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Der Charakter des Gebietes kann mit folgenden Parametern wiedergegeben werden:

allgemeines Wohngebiet mit nicht störendem Gewerbe,
bis 4-geschossige und geschlossene Bauweise
(Blockrandbebauung), GRZ bis 1,0 und GFZ >1,0

Die aktuelle Ausnutzung des Grundstücks ist:

GRZ = 0,58 und GFZ = 2,25

Das Objekt wird nicht in der Denkmalliste geführt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Beurteilung:

Das Objekt ist rechtlich genehmigt. Es besteht Bestandschutz.

2.6. Bauordnungsrecht

Unterlagen aus dem Bauarchiv sind nicht vorhanden. Die hier skizzierten Grundrisse sind hypothetisch, die Realität kann davon abweichen. Sie sind von mir nach der Ortsbesichtigung nur für diese Wertermittlung entwickelt worden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung. Planunterlagen standen nicht zur Verfügung.

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die Funktionsprüfung von technischen Gebäudeeinrichtungen (Heizung- und Elektroinstallation) fand nicht statt.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit ca. 4 Wohneinheiten

3.3. Nutzungen

Wohnungen (4 WE);

Gebäudeart: Massivbau, konventionell

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände: Mauerwerk, außen verputzt;

Gründung: gemauerte Streifenfundamente unterstellt;

Decke über KG: nicht bekannt;

Geschossdecken: Holzbalken unterstellt;

Treppe: nicht bekannt;

Dach: Mischkonstruktion (Schräg- und Flachdachbereiche), Rinnen und Fallrohre in Zink unterstellt;

Innenausbau

Haustür: Holz mit Sichtfenster; einfache Klingelanlage, Aufputzbriefkästen;

Fenster: Kunststoff mit Isolierglas unterstellt;

Wände/Decken:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen unterstellt;
Wandfliesen:	nicht bekannt;
Oberboden:	nicht bekannt;
Innentüren:	nicht bekannt;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in einfacher Ausführung unterstellt;
Sanitärausstattung:	nicht bekannt;
Heizung:	Gastetagenheizungen unterstellt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser
Energiekennwert:	nicht bekannt

3.5. Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- ca. 10 m Einfriedigung (Mauerwerk mit Stahlholmen ca. 1,5 m hoch) zur Straße und Eingangstor aus Stahl;
- ca. 30 m² befestigte Flächen;
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **13.000,- €**
(ca. 5 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

3.6. Sonderbauteile

Es sind keine Sonderbauteile zu berücksichtigen.

3.7. Baumängel und Schäden

Es wurden keine Baumängel festgestellt, die über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen, bis auf:

- es fehlt der Energiepaß.

Für diesen Mangel halte ich keinen Sicherheitsabschlag für erforderlich.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

Jedoch für die nicht ermöglichte **Innenbesichtigung** halte ich einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % der Sachwertes für erforderlich, also **30.000,- €**.

3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:
Das hier zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus ist gemäß historischen Karten zwischen 1914 und 1935 entstanden. Über Zerstörungen im 2. Weltkrieg ist nichts bekannt.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand des Objektes sind nicht bekannt, es wird jedoch eine einfache Ausstattung unterstellt.

Es gibt ca. 4 Wohnungen (eine /Etage), die ca. 3 Zimmer Küche, Flur Bad haben in den Normaltagen auf ca. 68 bis 75 m² und im Dachgeschoss mit ca. 52 m² Wohnfläche. Die Wohnungen sind unvermietet.

Das Grundstück ist eben. Es ist direkt von der öffentlichen Straße zugänglich.

Das Zentrum von Hagen ist ca. 1,5 km südlich entfernt. Bushaltestellen befinden sich direkt in fußläufiger Entfernung in der Brinkstraße.

In Boele sind einige Nahversorgungseinrichtungen (Schulen, Banken, Post, Lebensmittel etc.).

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbebetrieben.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Diese Objektart wird vorrangig nach dem Ertragsgesichtspunkten bewertet.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert:

110,- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Mischgebiet, Wohnnutzung/ II-V geschossig/GFZ = 1,9

Ich halte hier eine Anpassung für dieses Objekt wegen der höheren Ausnutzung (WGFZ = 2,25) für erforderlich. Gem. ImmoWertV 2021 erhöht sich aufgrund der WGFZ der Bodenrichtwert um ca. 10 % auf 121,-€/m².

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 200 m²

Bodenrichtwertebf	110,- €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach ImmoWertV)	11,-
- für Zuschnitt	0,-
<hr/>	
Baulandwert (ebpf) ⁶	121,- €/m ²
Straßenland	----- €/m ²
Bauland 200 x 121,- =	24.200,-
Hinterland	-----
<hr/>	
Bodenwert rd.	24.000,- €

⁶ erschließungsbeitragspflichtig

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten - NHK -.

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.

Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE

Anbau/Erweiterung: keine bekannt

Modernisierungen: keine bekannt

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier gem. Anlage 22 BewG bzw. gem. ImmoWertV 2021 auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer habe ich mangels Unterlagen und Angaben gem. BewG mit 30 % der GND festgelegt, somit $0,3 \times 80 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$.

Das fiktive Alter ist somit: $80 - 24 = 56 \text{ Jahre}$, und
das fiktive Baujahr: $2024 - 56 = 1968$

Die Ausstattungsstufe gem. Tab. 2 der NHK 2010 kann hier nicht bestimmt werden.

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 gewählt.

- Mehrfamilienwohnhaus -

In einem Mehrfamilienhaus bis 6 WE
Gewählt **Typ 4.1** gemäß - **NHK 2010** -

Ausstattungsstufe 3: **825,- €/m² BGF** (19% NK enthalten)

Folgender Korrekturfaktor wird berücksichtigt:

Für den 1-Sänner Grundrisstyp: 1,05,
somit $1,05 \times 825,- = 866,25 \text{ €/m}^2$

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2010	90,0
	2021	125,2

somit $866,25 \times 125,2 / 90 = 1.205,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Bundesamtes Index	2021	100,0
	III-2024	130,3

somit $1.205,05 \times 130,3 / 100 = 1.570,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: 565,04 m²

Herstellungskosten zum Stichtag:

$565,04 \times 1.570,18 \text{ (m}^2 \text{ BGF} \times \text{NHK)} = 887.214,51$

Lineare Wertminderung wegen Alters:

$70 \% \text{ von } 887.214,51 = - 621.050,16$

verbleibt rd. 266.000,-

Sonderbauteile (Zeitwerte) -----

Wert der Außenanlagen (Zeitwert): 13.000,-

Gebäudewert: 279.000,-

7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Bodenwert	24.000,-
Gebäudewert	279.000,-
Sachwert vorläufig	303.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 535,- €/m² BGF

ca. 1.130,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 8 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁷

Die Wohnung steht leer.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge und Angaben zur Nettokaltmiete liegen daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 31.10.25) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Wohnfläche ist in der Altersklasse 1949-77 ein Durchschnittswert bei einer einfachen Ausstattung von **5,70 €/m²** genannt (bei einer Spanne von 5,30 bis 6,15 €/m²).

Folgende Korrekturfaktoren werden berücksichtigt:

- für die einfache Wohnlage: - 5 %, und
- für den fehlenden Balkon: - 5 %

somit: $0,90 \times 5,70 = 5,13 \text{ €/m}^2$.

Bedingt durch die Unsicherheit bei der Wohnflächenberechnung werden hier **5,- €/m²** zugrunde gelegt.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **16.117,80 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

⁷ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Mehrfamilienwohnhaus

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 4 WE x 351,- €/WE = 1.404,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 268,63 m² x 13,80 €/m² = 3.707,09

- Mietausfallwagnis

2 % von 16.117,80 322,36

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 5.433,45

= 34 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 16.117,80

Bewirtschaftungskosten ./. - 5.433,45

Grundstücksreinertrag 10.684,35

Liegenschaftszins⁸ 4,0 %

Bodenertragsanteil 24.000,- x 4,0 % = ./. - 960,-

Gebäudeertragsanteil 9.724,35

Bei einem Zinssatz von 4 % und 24 Jahren Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger⁹ = 15,25

Gebäudeertragswert 9.724,35 x 15,25 = 148.296,34

zzgl. Bodenwert 24.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) -30.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 142.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 250,- €/m² BGF, ca. 530,- €/m² NF incl. Boden (Anteil: ca. 17 %)

Rohertragsfaktor (S. 49 GMB2024) 12,9 (Spanne +/-3,4)

Rohertrag: 12,9 x 16.117,80 = 207.919,62

Abzügl. Mängel - 30.000,-

Rohertragswert: rd. 178.000,- €

⁸ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hagen auf Seite 47 mit 4,0 % angesetzt (Mittelwert von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe 3,6 % Spanne +/-2,1 %).

⁹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Im GMB 2024 wird aufgrund Leerstandsproblematik auf Seite 50 ein Vergleichswert von 600,-€/m² mit einer Spanne von 40,- €/m² genannt, den ich hier zugrunde lege.

Somit 268,63 x 600,- =	161.178,-
<u>Abzügl. Mängel</u>	<u>- 30.000,-</u>
Vergleichswert:	131.000,- €

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus den vorgenannten Verfahren ab.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Sachwertfaktoren sind für diese Immobilienart nicht genannt worden.

Vorläufiger Sachwert:	303.000,-
Abzügl. Mängel/Innenbesichtigung -	30.000,-
Somit angepasster Sachwert:	273.000,- €

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	273.000,-
Ertragswert	142.000,-
Rohertragswert	178.000,-
Vergleichswert	131.000,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$0,1 \times 273.000,- + 0,4 \times 142.000,- + 0,4 \times 178.000,- + 0,1 \times 131.000,- = \text{rd. } 168.000,- \text{ €}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautem Grundstück Röntgenstr. 3 in 58097 Hagen Gemarkung Eckesey, Flur 17, Flurstück 7 wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 03.01.2025, festgestellt mit

168.000,- €

in Worten: einhundertundachtundsechzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 565 m² ergibt sich ein Wert von 295,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 269 m² ergibt sich ein Wert von 625,- €/m² incl. Grund und Boden bei 14 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragung in Abteilung II ist im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 27.01.2025

.....
Wilfried Roder-Humpert

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KLEIBER, W.: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2015.

Kleiber digital (2023)

PALANDT:

BGB, 80.Auflage, München, 2021.

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

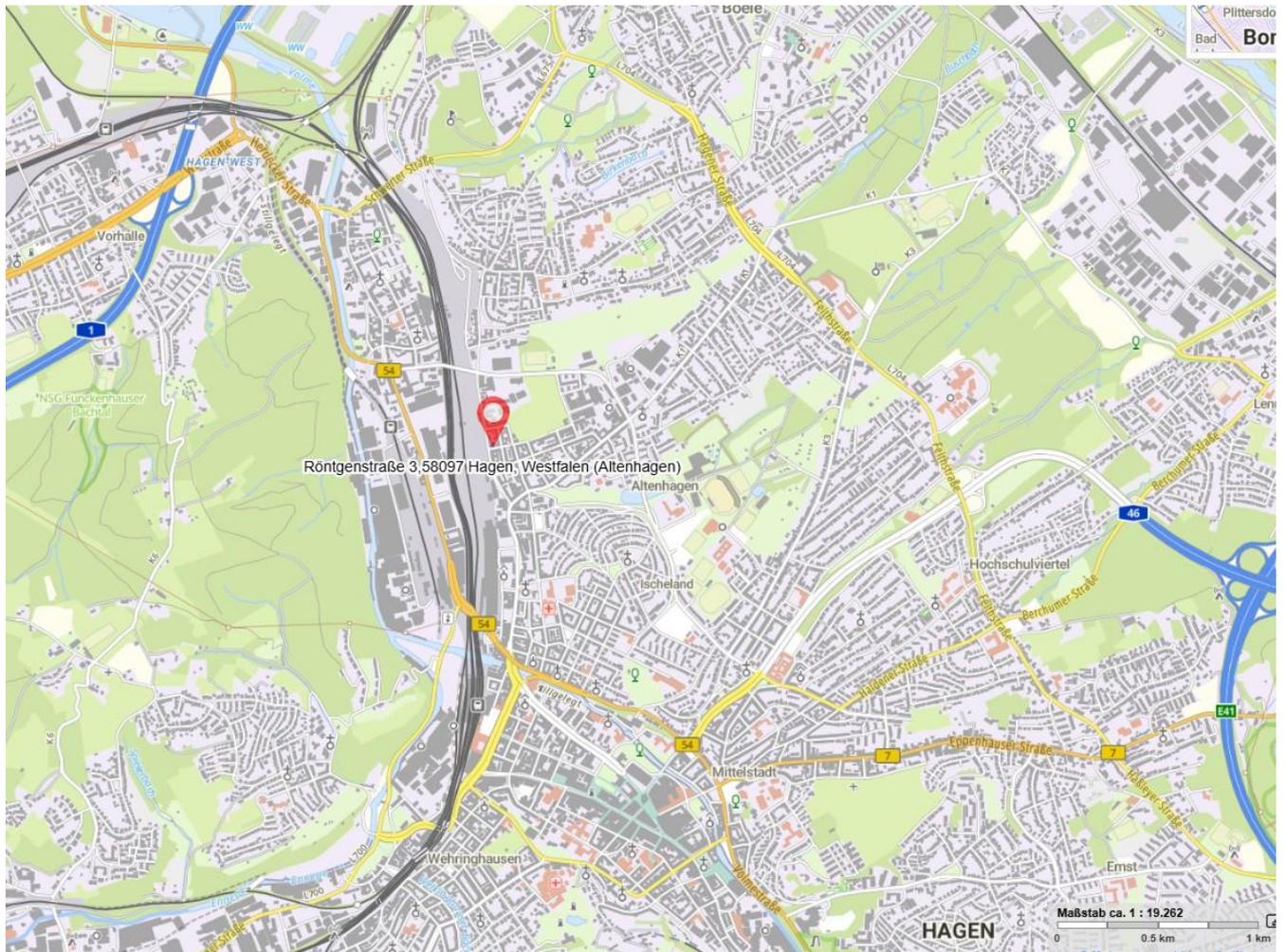
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2024

Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- FNP-Auszug
- Bauzeichnungen¹⁰
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 11.12.2024

¹⁰ die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden



Regionale Lage



Flächennutzungsplan

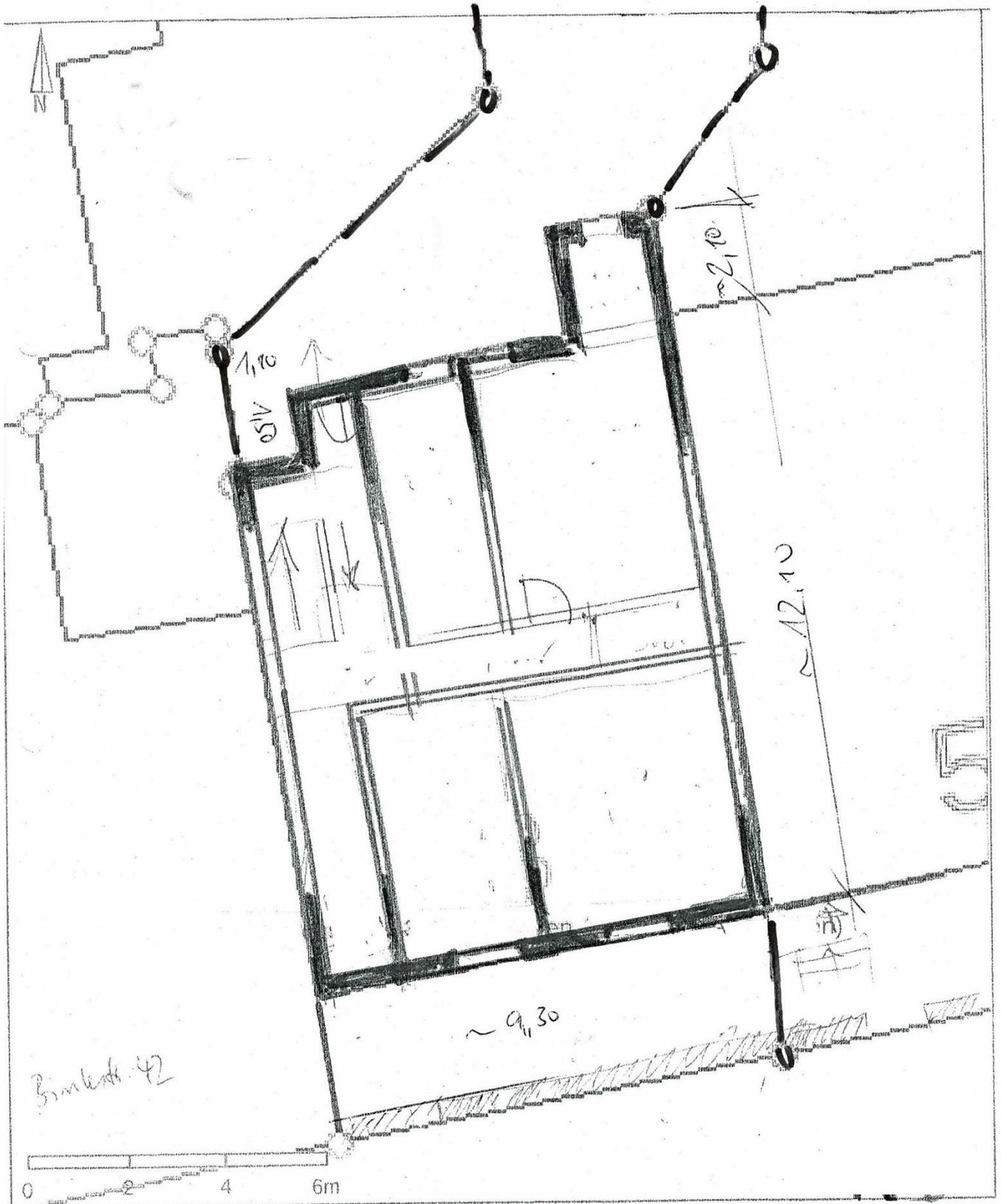
Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche

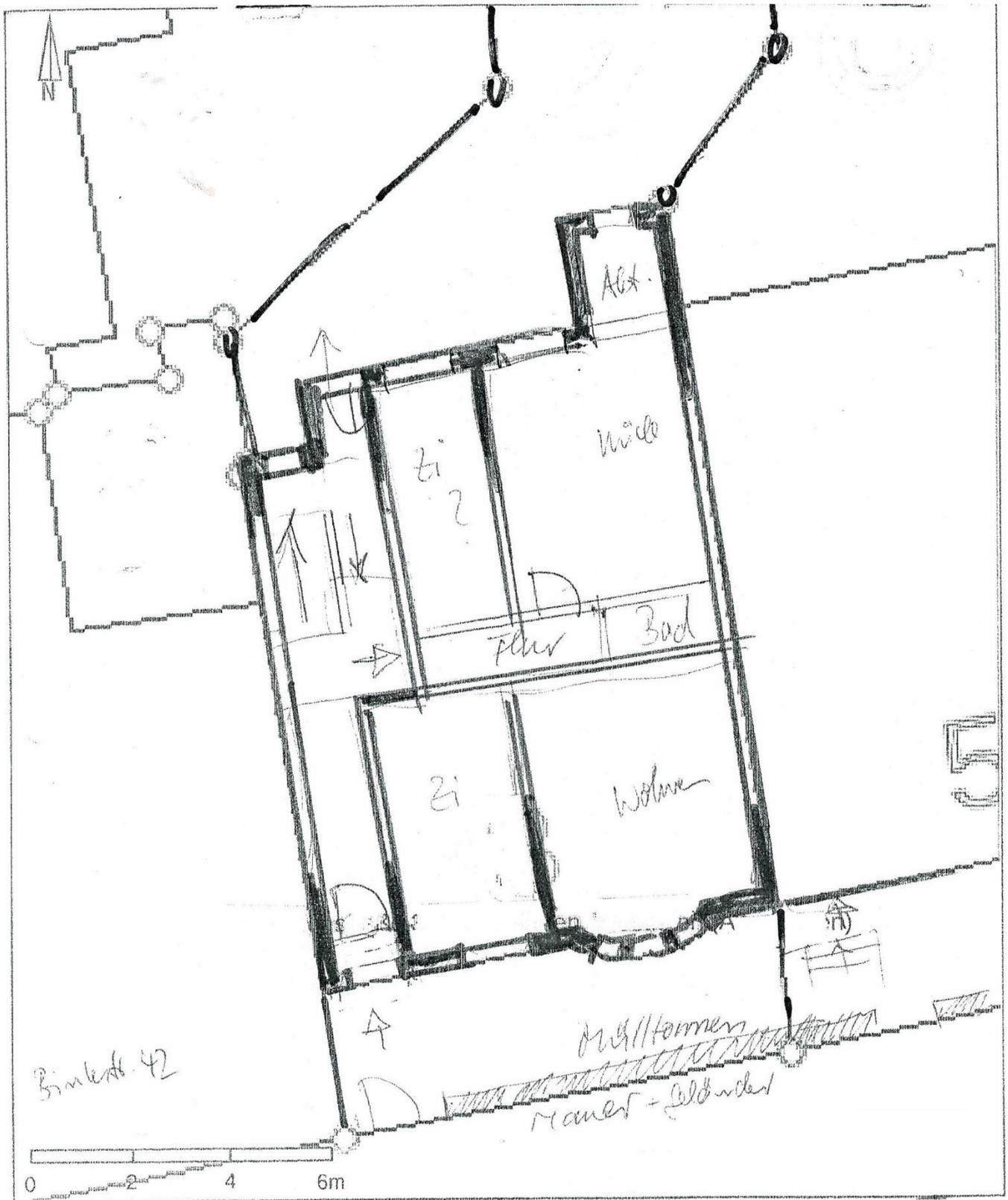
FNP-Ausschnitt



Katasterauszug

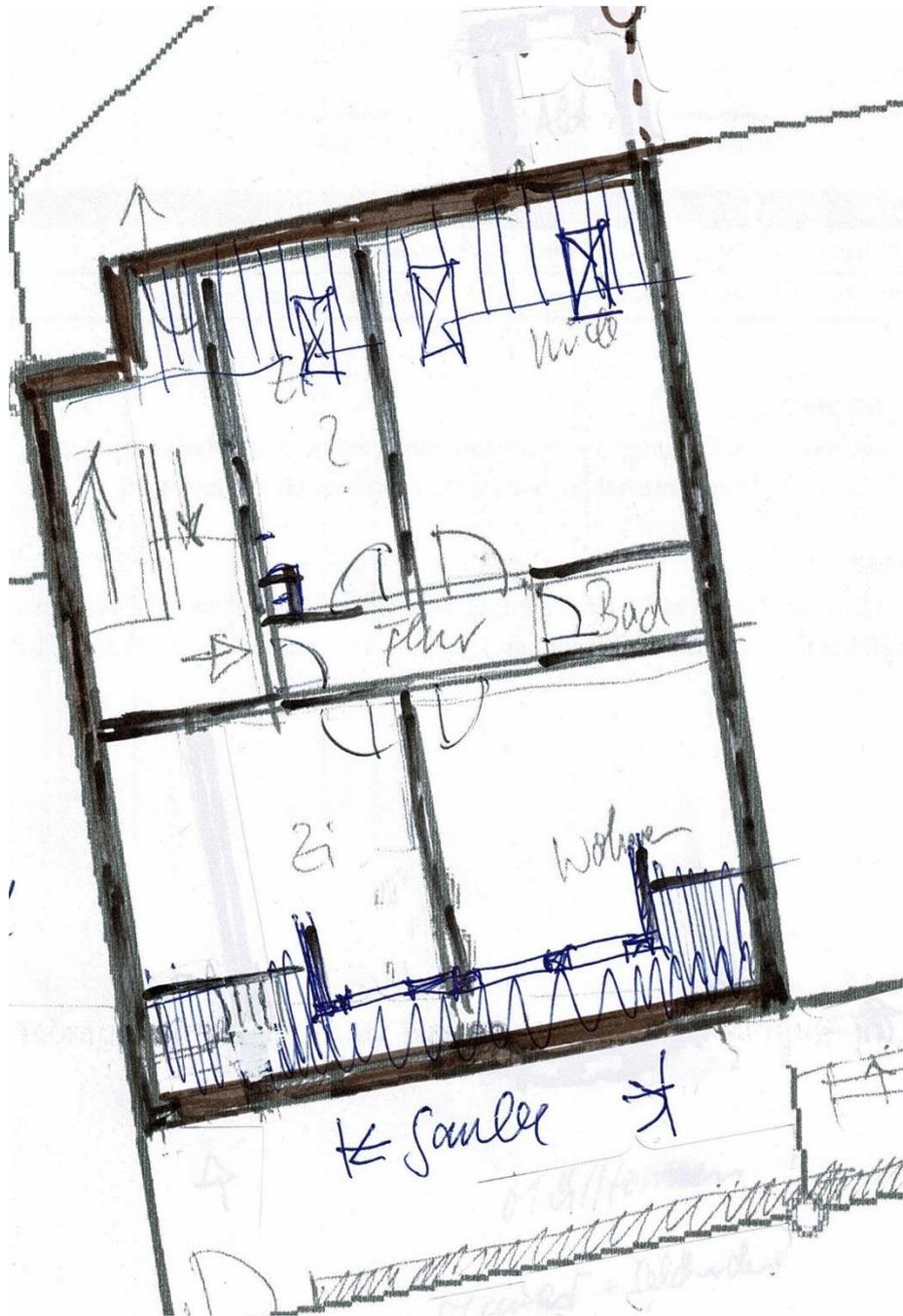


KG (hypothetisch)



EG (hypothetisch)

1.OG bis 3.OG (ähnliche Struktur wie oben unterstellt)



DG (hypothetisch)

Geschoss	Abm. in m		Abzug/ Zusatz	BGF in m ²	BGF	Anmerkung	
	Länge	Breite			Summe		Alter
KG	12,100	9,300		112,53			1900
	2,100	2,300		4,83			
	-1,500	1,100		-1,65	115,71		
EG	12,100	9,300		112,53			
	2,100	2,300		4,83			
	-1,500	1,100		-1,65	115,71		
1.OG	12,100	9,300		112,53			
	2,100	2,300		4,83			
	-1,500	1,100		-1,65			
Erker	3,000	0,600	0,50	0,90	116,61		
2.OG	12,100	9,300		112,53			
	2,100	2,300		4,83			
	-1,500	1,100		-1,65	115,71		
3.OG-DG	12,100	8,000		96,80			
Gaube	4,500	1,000		4,50		115,71	
				0,00		449,33	
					101,30		
Summe					565,04		
Grundstücksfläche		200,000					
GRZ		0,579					
GFZ		2,247					

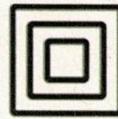
Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Raum	Abmessungen in m		Abzug Zusatz	Teilfläche m ²	Summe	
		Länge	Breite			Σ	Rohbau
KG						keine Wfl	
EG	Flur	3,500	1,000			3,50	
	Bad	2,100	1,000			2,10	
	Zimmer	5,000	1,800			9,00	
	Küche	5,000	3,800			19,00	
	Abst	1,400	1,700			2,38	
	Wohnen	4,000	5,000	0,75		20,75	
	Zimmer	2,600	5,000			13,00	
Summe	EG					69,73	67,64
1.OG	Flur	3,500	1,000			3,50	
	Bad	2,100	1,000			2,10	
	Zimmer	5,000	1,800			9,00	
	Küche	5,000	3,800			19,00	
	Abst	1,400	1,700			2,38	
	Wohnen	4,000	5,000	0,75		20,75	
	Zimmer	4,100	5,000			20,50	
Summe	1.OG					77,23	74,91
2.OG	Flur	3,500	1,000			3,50	
	Bad	2,100	1,000			2,10	
	Zimmer	5,000	1,800			9,00	
	Küche	5,000	3,800			19,00	
	Abst	1,400	1,700			2,38	
	Wohnen	4,000	5,000			20,00	
	Zimmer	4,100	5,000			20,50	
Summe	2.OG					76,48	74,19
3.OG-DG	Flur	3,500	1,000			3,50	
	Bad	2,100	1,000			2,10	
	Zimmer	3,500	1,800			6,30	
	Küche	3,500	3,800			13,30	
	Wohnen	4,000	3,000	2,50		14,50	
	Zimmer	4,100	3,000	1,50		13,80	
Summe	3.OG-DG					53,50	51,90
Summe							268,63

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m ²	€/m ²	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen	
Wohnen Nebenflächen	268,63	5,00	1.343,15		
Summe NF	268,63		1.343,15		
Garagen/Carport			0,00		
Stellplätze		30,00	0,00		
Nebenanlagen/Gartenhaus		20,00	0,00	ohne Ansatz	
Funkstelle Automaten	Werbung				
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			16.117,80		12

Nachhaltige Erträge



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, FB 61, Postfach 4249, 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Herrn
Wilfried Roder-Humpert
Ebbergstr. 2
58239 Schwerte

Untere Bauaufsichtsbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hohberg, Zimmer B.240

Tel. 02331 207 2177

Fax 02331 207 2463

E-Mail: rainer.hohberg@stadt-hagen.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung
Telefonische Erreichbarkeit
von Mo-Mi 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen
031 K 085/24

Mein Zeichen, Datum
61/01E - 0/63/T/0639/24, 29.10.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen: 0/63/T/0639/24	Baulastgrundstück/e: Röntgenstr. 3	58097 Hagen
Gemarkung: Eckesey	Flur: 17	Flurstück(e): 7
Ihr Antrag vom: 24.10.2024, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		

Sehr geehrter Herr Roder-Humpert,

das Baulastenverzeichnis von Hagen enthält für das o. g. Grundstück **keine** Eintragung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulastenverzeichnis von Hagen nur belastete Grundstücke geführt werden und daher Auskünfte auch nur zulasten der angefragten Flurstücke erteilt werden können.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Hagen ist gebührenpflichtig.
Eine Gebührenrechnung dazu ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hohberg

STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse an Volme und Ruhr (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter
www.hagen.de/bankverbindungen

Baulastauskunft



Bild 1: Röntgenstraße, Blick nach Westen



Bild 2: Brinkstraße, Blick nach Norden



Bild 3: Röntgenstr. 3



Bild 4: Röntgenstr. 3 mit Nachbarhäusern



Bild 5: Röntgenstr. Blick nach Osten

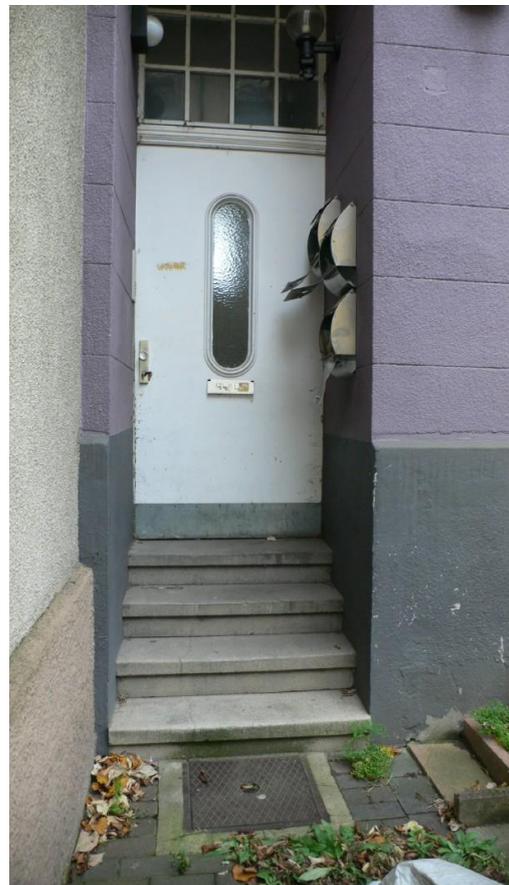


Bild 6: Haustür