

**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 1553.01-25**

**vom 18.03.2025**

**Auftraggeber:** **Amtsgericht Hagen**  
**Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke**  
**der Aufhebung der Gemeinschaft**  
**Az.: 31 K 88/24**  
**gemäß Beschluss vom 13.12.2024**  
**und Schreiben vom 13.12.2024**

**Grundstück:** **Bachstraße 4**  
**58089 Hagen**  
**(Gemarkung Hagen,**  
**Flur 29, Flurstück 63)**

**Wertermittlungstichtag/**  
**Qualitätstichtag:** **18.03.2025**

**Eigentümer:** **siehe Beiblatt Anlage 9**

**Mieter/Pächter:** **siehe Beiblatt Anlage 9**

## 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 Ertragswertverfahren.....	17
9 Verkehrswert (Marktwert).....	20
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss 1., 2. und 3. Ober- geschoss	
7 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
8 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 16)	
9 – 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 88/24 (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 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 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 9
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 11253  
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen  
Flur : 29  
Flurstück Nr. : 63 Größe 221 m<sup>2</sup>  
-----
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 221 m<sup>2</sup>  
=====

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 11253 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 9

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt z. T. über eine Fremdparzelle.

1.10 Ortsbesichtigung : 18.03.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 9

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 11253  
(beglaubigte Kopie) vom 18.10.2024

– Lageplan (1:1000) vom 16.01.2025,  
vgl. Anlage 1

– Bauakte der Stadt Hagen

– wesentliche rechtliche Grundlagen der  
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetz-  
buch, Immobilienwertermittlungsverord-  
nung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen  
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

## 2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/  
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen  
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen  
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück  
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-  
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34  
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche  
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-  
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor  
zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum  
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.  
190.000 Einwohner und ist Mitglied im  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im  
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen  
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und  
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,  
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen  
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160  
km<sup>2</sup>. 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 : Bachstraße 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 unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zur Bachstraße:  
ca. 12,5 m

Grundstückstiefe : max. ca. 20,0 m

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

## 2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße; in diesem Bereich als Einbahnstraße
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:

120,00 €/m<sup>2</sup> baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz

W; III – V; GFZ = 2,0



## 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 16 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 16) beigelegt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Mehrfamilienwohnhaus

4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr ca. 1896;  
Wiederaufbau ca. 1952

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massives Gebäude in geschlossener Bauweise
- ↳ Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss, Dachboden;  
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 7
- ↳ Gebäudenutzung
  - Kellergeschoss:  
Nebenräume, Keller, Haustechnik;  
vgl. Grundriss in Anlage 4

- Erdgeschoss:  
Löwen, 2 abgeschlossene Wohnungen;  
vgl. Grundriss in Anlage 5
  - 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss:  
jeweils 1 abgeschlossene Wohnung;  
vgl. Grundriss in Anlage 6
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
  - ↳ z. T. Holzbalkendecken, z. T. massive Decken, z. T. Kappengewölbedecken
  - ↳ Holztreppe; massive Treppe ins Kellergeschoss
  - ↳ Holzsatteldach mit Pfannendeckung (ohne Spannbahn, ohne Wärmedämmung)
  - ↳ verputzte Kaminköpfe
  - ↳ Fassaden:  
verputzt, straßenseitig z. T. stuckartige Ornamentierung

#### 4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ Estrich bzw. Dielung mit Belägen; z. T. Bodenfliesen, z. T. Laminat
- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden
- ↳ Holztüren, Holzzargen
- ↳ Sanitäreinrichtungen
  - Wohneinheit im 3. Obergeschoss:  
nicht betreten
  - Wohneinheit im 2. Obergeschoss:  
innenliegendes gefliestes modernes Bad; innenliegendes gefliestes modernes Gäste-WC als Hauswirtschaftsraum
  - Wohneinheit im 1. Obergeschoss:  
innenliegendes gefliestes modernes Bad; innenliegendes gefliestes modernes Gäste-WC
  - Wohneinheit im Erdgeschoss links:  
nicht betreten

- Wohneinheit im Erdgeschoss rechts:  
nicht betreten
- ↳ Heizung (laut den Angaben):
  - Wohnungen im Erdgeschoss rechts, 1. Obergeschoss,  
2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss:  
jeweils Gasetagenheizung
  - Wohnung im Erdgeschoss links:  
Gasaußenwandofen

#### 4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 73 Jahre alt und besitzt damit bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 7 Jahren. Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungen vorgenommen worden sind.

Im vorliegenden Fall ergeben sich bei 4 Modernisierungspunkten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren (fiktives Alter = 57 Jahre).

#### 4.7 Sonstiges

- ↳ massives angebautes Garagengebäude mit 2 Garagen, Stahlflügeltore,  
Flachdach mit Bitumendeckung
- ↳ z. T. Holzdeckenbekleidungen mit eingelassenen Leuchtmitteln

#### 4.8 Bemerkungen

Am Besichtigungstag waren die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss zugänglich.

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 : Löwen und Hoffläche in Pflasterung

Einfriedungen : überwiegend Grenzbebauung; Zufahrtstor

Gartenanlagen : ./.

### 5.2 sonstige Anlagen

↳ Zugangstreppe

## 6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Instandhaltungsanstau
- ↳ Wohnungen ohne Balkone
- ↳ Dachboden vollgestellt/zugemüllt
- ↳ eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich, Objekt mit nur 2 Garagen
- ↳ große Wohnungen in den Obergeschossen, jeweils nur 1 Wohneinheit je Etage
- ↳ Baumängel/Bauschäden
  - z. T. Fassadenputzschäden
  - z. T. Kaminschäden im Bereich des Kaminköpfe (vgl. Anlage 8, Foto 13)
  - Stahlträger der Kappengewölbedecken z. T. sehr stark angerostet, z. T. auch in den Auflagerbereichen (vgl. Anlage 8, Fotos 15 und 16)
  - gemäß Angabe Wasserschadenereignis (Rohrbruch) in der Wohnung im 3. Obergeschoss (Wohnung nicht zugänglich)

## 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 26.750,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$5 \times 359,00 \text{ €} + 2 \times 47,00 \text{ €} = 1.889,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

$$395 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 5.530,00 \text{ €}$$

- Garagen

$$2 \times 106,00 \text{ €} = 212,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis 2,0 % 535,00 €

$$\underline{8.166,00 \text{ €}}$$

zusammen ./. 8.166,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 18.584,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe, 4 bis 7 Wohneinheiten) ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher differenzierter Liegenschaftszinssatz von 4,0 % angegeben.

$$30.500,00 \text{ €} \times 4,0 \% \quad ./. \quad \underline{1.220,00 \text{ €}}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 17.364,00 €

Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.6)

23 Jahre

Barwertfaktor 14,86 x 17.364,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 258.029,04 €

<u>Bodenwert</u>		+ <u>30.500,00 €</u>
<u>Marktanpassung</u> wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt		
<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	=	288.529,04 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>		
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen, um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)		
5,0 % von 288.529,04 €	./. 14.426,45 €	
- sonstige wertbeeinflussende Umstände	./. <u>0,00 €</u>	
<b><u>Ertragswert</u></b>	=	274.102,59 €
	rd.	<u><u>274.000,00 €</u></u>

## 9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 9.1 Verfahren

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

### 9.2 Ertragswert

= 274.000,00 €  
=====

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 18.03.2025 = 274.000,00 €  
=====

### 9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 13.12.2024

a) Mieter und/oder Pächter  
- siehe Beiblatt Anlage 9

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 "Bachstraße 4" nicht öffentlich gefördert

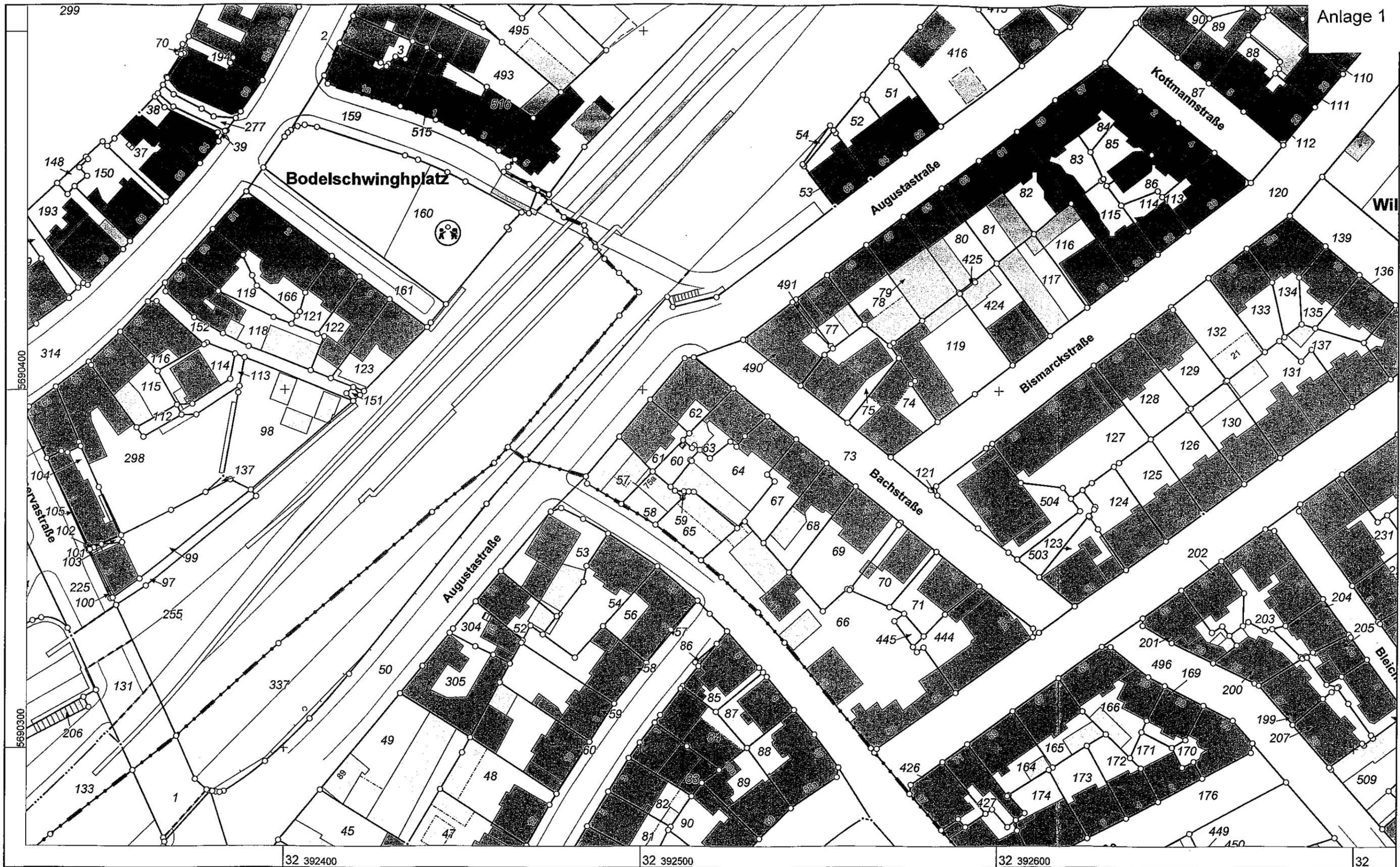
g) Bergschäden:

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

Hagen, 18.03.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

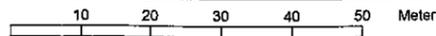
Anlagen:  
vgl. Seite 2



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

Flurstück: 63  
 Flur: 29  
 Gemarkung: Hagen  
 Bachstraße 4, Hagen

Maßstab 1 : 1000



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

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
**Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 16.01.2025  
 Zeichen: Ohne

### Ermittlung der Wohnfläche

Anhand der beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Unterlagen (Bauakte, Grundrisse, Schnitt) in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten ermittelt sich die Wohnfläche näherungsweise wie folgt:

↳ Wohnung im Erdgeschoss links:	ca.	30 m <sup>2</sup>
↳ Wohnung im Erdgeschoss rechts:	ca.	35 m <sup>2</sup>
↳ Wohnung im 1. Obergeschoss:	ca.	110 m <sup>2</sup>
↳ Wohnung im 2. Obergeschoss:	ca.	110 m <sup>2</sup>
↳ Wohnung im 3. Obergeschoss:	<u>ca.</u>	<u>110 m<sup>2</sup></u>
insgesamt	<u>ca.</u>	<u>395 m<sup>2</sup></u>

Die überlassenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

### Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen (Stand 01.11.2023) wird für Standardwohnungen des Baujahres 1952 ein durchschnittlicher Mietwert von 5,90 €/m<sup>2</sup> für eine insgesamt mittlere Ausstattung angegeben (Tabelle 1).

Für die Einflüsse „Lage, Größe, Art und Beschaffenheit“ (Tabelle 2) aus dem Mietspiegel ergeben sich folgende Zu- oder Abschläge:

	WE im EG links	WE im EG rechts	WE im 1. OG	WE im 2. OG	WE im 3. OG
	30 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Wohnlage	-7	-7	-7	-7	-7
Wohnfläche	8	6	-1	-1	-1
Balkon	-5	-5	-5	-5	-5
Aufzug	0	0	0	0	0
Wohnungsgrundriss	0	0	0	0	0
Garage	0	0	2	2	0
Sanitärräume	0	0	2	2	0
Gäste-WC	0	0	1	1	1
barrierearme Wohnungselemente	0	0	0	0	0
energetischer Gebäudezustand	0	0	0	0	0
Besonderheiten	0	0	0	0	0
Summe	-4	-6	-8	-8	-12

Für die Garagen setzt der Sachverständige in diesem Stadtbereich einen monatlichen Mietzins von jeweils 50,00 € für nachhaltig erzielbar an.

**marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:**

- Wohneinheit im Erdgeschoss links 30 m <sup>2</sup> x (5,90 €/m <sup>2</sup> - 4 %) x 12	=	2.039,40 €
- Wohneinheit im Erdgeschoss rechts 35 m <sup>2</sup> x (5,90 €/m <sup>2</sup> - 6 %) x 12	=	2.329,32 €
- Wohneinheit im 1. Obergeschoss 110 m <sup>2</sup> x (5,90 €/m <sup>2</sup> - 8 %) x 12	=	7.164,96 €
- Wohneinheit im 2. Obergeschoss 110 m <sup>2</sup> x (5,90 €/m <sup>2</sup> - 8 %) x 12	=	7.164,96 €
- Wohneinheit im 3. Obergeschoss 110 m <sup>2</sup> x (5,90 €/m <sup>2</sup> - 12 %) x 12	=	6.853,44 €
- Garagen 2 x 50,00 € x 12	=	<u>1.200,00 €</u>
	=	26.751,72 €
		<u>rd. 26.750,00 €</u>

**Anlage 8**

**FOTODOKUMENTATION**

**zur Wertermittlung**

**Nr. ZS 1553.01-25**

**vom 18.03.2025**

**(Fotos 1 – 16)**

## Anlage 8



Foto 1



Foto 2

## Anlage 8



Foto 3



Foto 4

## Anlage 8



Foto 5



Foto 6

## Anlage 8



Foto 7



Foto 8

## Anlage 8



Foto 9



Foto 10

## Anlage 8



Foto 11



Foto 12

## Anlage 8



Foto 13



Foto 14

## Anlage 8



Foto 15



Foto 16