

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 1555.02-25

vom 21.05.2025

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az.: 31 K 93/24 gemäß Beschluss vom 26.09.2024 und Schreiben vom 13.02.2025
Grundstück:	Sunderlohstraße 5a 58091 Hagen (Gemarkung Hagen, Flur 7, Flurstück 304)
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	21.05.2025
Eigentümer:	siehe Beiblatt Anlage 7
Mieter/Pächter:	siehe Beiblatt Anlage 7

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 Ertragswertverfahren.....	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundrisse 1. UG, EG, OG, DG (Bauakte)	
5 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt (Bauakte)	
6 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 25)	
7 – 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 93/24 (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 7
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 585
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
 Flur : 7
 Flurstück Nr. : 304 Größe 295 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 295 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 585 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 7

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 21.05.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 7

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 585
(beglaubigte Kopie) vom 13.02.2025

– Lageplan (1:1000) vom 27.02.2025,
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 Bereich Oberhagen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Sunderlohstraße im Osten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: hängig, nach Norden und Nordosten hin abfallend

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 Sunderlohstraße:
ca. 10,5 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 30,0 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 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:

150,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht

W; II – III; GFZ = 0,6

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,6“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer „GFZ = 0,77“ von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Bewertungsgrundstück GFZ: 0,77 $\Rightarrow$ Faktor = 0,91

Richtwertgrundstück GFZ: 0,6 $\Rightarrow$ Faktor = 0,85

Umrechnungsfaktor GFZ 0,91/0,85 = 1,07

Bodenwert: $150,00 \text{ €/m}^2 \times 1,07 = \text{rd. } 161,00 \text{ €/m}^2$
=====

Grundstücksgröße: 295 m²

$295 \text{ m}^2 \times 161,00 \text{ €/m}^2 = 47.495,00 \text{ €}$

Bodenwert = 47.495,00 €
rd. 47.500,00 €
=====

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 25 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 6 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 25) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Dreifamilienwohnhaus
- 4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr: ca. 1910;
Dachgaube: ca. 1970;
Balkonerneuerung: ca. 1985
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 bauliche Gegebenheiten
- ↪ massives Gebäude, einseitig geschlossene Bauweise
 - ↪ Kellergeschoss, 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden (nicht ausgebaut);
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 5
- (Anmerkung: der eingezeichnete Anbau ist nicht errichtet worden)

↳ Gebäudenutzung

- Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik, einfaches WC
- 1. Untergeschoss:
Nebenraum, Keller, Haustechnik; Wohnräume (zugehörig zur Wohnung im Erdgeschoss);
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Erdgeschoss:
1 Wohnung mit Balkon;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Obergeschoss:
1 Wohnung mit Balkon;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Dachgeschoss:
1 Wohnung;
vgl. Grundriss in Anlage 4

(Anmerkung: der eingezeichnete Anbau ist nicht errichtet worden; die in den Grundrissen in Anlage 4 dargestellten Raumsituationen stimmen dadurch nicht in allen Punkten mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten überein)

↳ Streifenfundamente

↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände

↳ Decken:
z. T. massiv, z. T. Kappendecken, z. T. Holzbalkendecken

↳ Treppen:
Einschubtreppe zum Spitzboden, Holztreppen, massive Treppe ins Kellergeschoss

↳ Holz satteldach mit Pfannendeckung, Dachgaube, Spannbahn,
z. T. Wärmedämmung

↳ Fassaden:
verputzt, Kellersockel bekleidet

4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach, z. T. 3-fach, unterschiedlicher Baujahre), z. T. Rollläden
- ↳ z. T. Glasbausteinfenster
- ↳ Holztüren, z. T. Glaseinsatz, Holzzargen
- ↳ Dielung mit Belägen, z. T. Bodenfliesen, z. T. Laminat
- ↳ Sanitäreinrichtungen:
 - im Kellergeschoss:
einfaches WC (von außen/gartenseitig zugänglich)
 - im Untergeschoss:
keine
 - im Erdgeschoss:
teilgefliestes Duschbad
 - im Obergeschoss:
gefliestes Duschbad (erneuert)
 - im Dachgeschoss:
teilgefliestes Duschbad
- ↳ je Wohneinheit Gasetagenheizung (angeordnet im Treppenhaus in den ehemaligen WC's auf ½-Etage)

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 115 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 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:

↪ Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	1 Punkt
↪ Modernisierung der Fenster	1 Punkt
↪ Modernisierung der Leitungssysteme	1 Punkt
↪ Modernisierung der Heizungsanlage	0,5 Punkte
↪ Modernisierung von Bädern	0,5 Punkte
↪ Verbesserung der Grundrissgestaltung (Balkone)	<u>1 Punkt</u> 5 Punkte

Für 5 Modernisierungspunkte ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren (fiktives Alter = 56 Jahre).

4.7 Sonstiges

- ↪ Abstellräume auf ½-Etage im Treppenhaus (ehemalige WC's) als Räume für die 3 Gasetagenheizungen
- ↪ vorgesetzte Balkone (Erd- und Obergeschoss)
- ↪ z. T. Deckenbekleidungen in Holz, z. T. eingelassene Leuchtmittel
- ↪ z. T. Wandbekleidungen in Holz
- ↪ z. T. Wände im 1. Untergeschoss und im Kellergeschoss mit Gipskartonbekleidung

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 in Plattierung, Gartenweg
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- ↪ Außenbeleuchtung
- ↪ Eingangsüberdachung
- ↪ massive Mauer mit Tor zum Garten
- ↪ massive Treppe (Stahlkonstruktion mit Waschbetonstufen) in den Garten
- ↪ Holzgeräteschuppen
- ↪ Freisitz in Plattierung, z. T. mit Überdachungskonstruktion
- ↪ Holzgartenhaus (mit Strominstallation)

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Wohnung im Erdgeschoss mit Nebenflächen im 1. Untergeschoss und Gartennutzung
- ↳ je Ebene nur 1 Wohneinheit
- ↳ keine Parkplätze (Garage/Stellplatz) auf dem Grundstück
- ↳ eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich
- ↳ hohe Geschosshöhe im 1. Untergeschoss
- ↳ geringe Kopfhöhe im Kellergeschoss
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Sockelbekleidung z. T. schadhaft (siehe z. B. Foto 23 in Anlage 6)
 - Wandschäden (Bekleidung) unterhalb der massiven Gartentreppe (siehe z. B. Fotos 21 und 22 in Anlage 6) (z. T. die Nachbarbebauung betreffend)
 - z. T. Wandschäden, z. T. Wandfeuchteschäden im Kellergeschoss (siehe z. B. Fotos 24 und 25 in Anlage 6)

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 12.500,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$3 \times 359,00 \text{ €} = 1.077,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

$$171 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.394,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis	2,0 %	250,00 €
		<u>3.721,00 €</u>

zusammen ./. 3.721,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 8.779,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Dreifamilienhäuser ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % angegeben.

$$47.500,00 \text{ €} \times 2,2 \% \quad ./. \quad \underline{1.045,00 \text{ €}}$$

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen = 7.734,00 €

Restnutzungsdauer

24 Jahre

Barwertfaktor	18,49	x	7.734,00 €
---------------	-------	---	------------

Ertragswert der baulichen Anlagen = 143.001,66 €

Bodenwert + 47.500,00 €

Marktanpassung

wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 190.501,66 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

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

ca. ./ 5.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände

./ 0,00 €

Ertragswert

= 185.501,66 €

rd. 186.000,00 €

entspricht Ertragsfaktor 14,9

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

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

9.2 Ertragswert

= 186.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 21.05.2025 = 186.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 13.02.2025

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 7

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 "Sunderlohstraße 5a" 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, 21.05.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

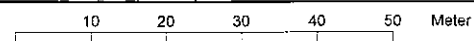
Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
 Berliner Platz 22
 58089 Hagen

Flurstück: 304
 Flur: 7
 Gemarkung: Hagen
 Sunderlohstraße 5a, 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: 27.02.2025
 Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohnfläche

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

↪	Wohnfläche im 1. Untergeschoss (zugehörig zur Wohneinheit im Erdgeschoss)	rd. 22 m ² (zzgl. Nebenfläche)
↪	Wohnung im Erdgeschoss	rd. 51 m ² (zzgl. Balkon zu ½-Anteil)
↪	Wohnung im Obergeschoss	rd. 51 m ² (zzgl. Balkon zu ½-Anteil)
↪	Wohnung im Dachgeschoss	rd. 47 m ²
	insgesamt	<u>rd. 171 m²</u>

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

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Für Wohnungen (Standardwohnungen) des Baujahres "bis 1948" wird im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen ein durchschnittlicher Mietwert von 5,60 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Für die Einflüsse "Lage, Größe, Art und Besonderheiten" (Tabelle 2) aus dem Mietspiegel 2023 ergeben sich folgende Zu- oder Abschläge:

		EG	OG	DG
	m ²	73	51	47
Wohnlage	mittel	0	0	0
Wohnfläche		0	0	0
Balkon/Loggia/Terrasse	Balkon	2	2	-5
Sanitärräume		0	1	0
Wohnungsgrundriss		-5	0	0
Garage/Stellplatz		0	0	0
Gartennutzung und Nebenfläche im 1. Untergeschoss		20	0	0
je Ebene nur 1 Wohneinheit		2	2	2
Summe		19	5	-3

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohneinheit im Erdgeschoss

incl. Wohnfläche im 1. Untergeschoss

$$73 \text{ m}^2 \times (5,60 \text{ €/m}^2 + 19 \%) \times 12 = 5.837,66 \text{ €}$$

- Wohneinheit im Obergeschoss

$$51 \text{ m}^2 \times (5,60 \text{ €/m}^2 + 5 \%) \times 12 = 3.598,56 \text{ €}$$

- Wohneinheit im Dachgeschoss

$$47 \text{ m}^2 \times (5,60 \text{ €/m}^2 - 3 \%) \times 12 = \underline{3.063,65 \text{ €}}$$

$$= 12.499,84 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 12.500,00 \text{ €}}$$