

Wertermittlung

Für das mit einem Wohnhaus (DHH) und
einer Garage bebaute Grundstück
Weissensteinstr. 10 in 58093 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42 in 58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 96/25

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 206.000,- €

Das Gutachten umfasst 39 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 Baumängel und Schäden	
3.7 Sonderbauteile	
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 Wohnhaus mit Garage	
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
Bebauungsplanauszug.....	29
Katasterauszug	30
Bauzeichnungen.....	31
Bruttogrundfläche (BGF).....	34
Wohnflächenberechnung.....	34
Nachhaltige Erträge.....	35
Baulastauskunft.....	36
Bilder.....	37

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage 58093 Hagen,
Weißensteinstr.10
Gemarkung Holthausen, Flur 4,
Flurstück 155

Grundbuch-Blatt: Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 2638

Grundstücksgröße: 344 m²
Herschvermerke: keine
Lasten-/Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Baulast: keine Eintragung vorhanden
Altlasten: keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung: keine bekannt
Denkmalschutz: nein

Objekt-Daten:

Gebäudeart: Einfamilienhaus als
Doppelhaushälfte (DHH), 2-
geschossig mit Satteldach,
unterkellert, Massivbauweise,
verputzt, angebaute Garage
Wohnfläche: ca. 117 m² (laut Bauplänen von 1965)
BGF¹: ca. 225 m² (eigene Berechnung)
Umbauter Raum: 691,97 m³ (laut Bauantrag)
Baujahr: 1965
Umbau/Erweiterung: keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Alter: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre
genehmigte Nutzung: Wohnen, Garage

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277 (Ausgabe 2005-02)

Wert-Angaben:

Bodenwert:	76.000,- €
Sachwert:	177.000,- €
Angepasster Sachwert:	212.000,- €
Ertragswert:	180.000,- €
Vergleichswert:	keiner vorhanden
Verkehrswert:	206.000,- €

Verkehrswert entspricht 915,- €/m² BGF bzw. 1.760,- €/m² HNF incl. Grund und Boden
(Bodenwertanteil ca. 37 %)

Bewertungsstichtag: 06.12.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	nur altersbedingte berücksichtigt
Mangelnde Innenbesichtigung:	-18.000,- €
Baulast:	nur begünstigende Baulasten
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Wohngebiet westlich von Hagen- Hohenlimburg, westlich einer Gemeindestraße,
Bauzustand:	altersgemäß
Grundriss:	funktional
Ausstattung:	mittel unterstellt

1. Allgemeine Angaben:

1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 11.10.2025
Bewertungsstichtag: 06.12.2025
Tag der Ortsbesichtigungen: 06.12.2025
Teilnehmer: W. Roder (SV)

1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Holthausen
Flur: 4
Flurstück: 155
Gesamtgröße: 344 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 2638
Lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Hof- und
Gebäudefläche, Weißensteinstr. 10

1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd. Nr. 6 der Abt. I:
Frau NN

Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr.5: Zwangsversteigerungsvermerk

1.4. Objektdaten:
Einfamilienhaus mit Garage, 2-geschossig, mit Satteldach,
unterkellert und einer Garage

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

Für die Berechnung wichtige Parameter:

NHK	2010
Typ	2.11
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	116,92 m ²
Bruttogrundfläche:	225,34 m ²
Liegenschaftszins:	1,0 %
GND/RND:	80/20 Jahre

Lage:	ca. 2 km westlich von Hohenlimburg und 8 km östlich von Hagen-Mitte;
Bebauung:	überwiegend Wohnhäuser, 1- bis 3-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Zugang/Zufahrt:	von Osten

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Katasterauszug vom 2025

Grundbuchauszug vom 07.08.2025

Richtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Hagen vom 01.01.2025

Planzeichnungen³ von 1965

Baulastauskunft vom 07.01.2026

Schornsteinfegerauskunft vom 13.12.2025

³ die Planunterlagen sind evtl. nicht aktuell

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Vorort von Hagen. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 30.000 in Hohenlimburg. Bushaltestellen liegen fußläufig in nördlicher Richtung auf der Holthäuser Straße. Über die B7 ist Hagen-Mitte in ca. 8 km westlicher Richtung zu erreichen. Das überörtliche Autobahnnetz A 45 (Sauerlandlinie) ist in westlicher Richtung über die Holthäuser Straße in 2 km Entfernung zu erreichen. Naherholungs-, Wander- und Waldgebiete sind umliegend vorhanden. Die nächste örtliche Nahversorgung und ein Bahnhof sind in Hohenlimburg vorhanden.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Durchgangstraße. Das Gebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Die Weißensteinstraße ist fast eben, zweispurig, asphaltiert und eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Parkbuchten und Baumscheiben. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit offener Bauweise. Nördlich liegt das Lennetal.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist unregelmäßig geschnitten und 344 m² groß und mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Grundstück ist überwiegend eben. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Telefon und die Entwässerungsleitungen sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es sind keine Baulasten eingetragen:

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I: Frau NN

2.4.2.2 Abteilung II folgende Eintragung ist vorhanden:
Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung ist nicht wertrelevant und bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

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. Das Grundstück gilt als erschlossen.

Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG sind davon zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Im Bereich des Grundstücks ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

2.4.5 öffentliche Förderung

Das Objekt unterliegt daher nicht den Vorschriften des WoBindG⁴.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen, rechtskräftig seit 1984, weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“ aus.

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach dem § 30 BauGB⁵ mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

II = max. 2-geschossige Bauweise zulässig

GRZ = 0,2; GFZ = 0,3

0 = offene Bauweise

Ich habe die Ausnutzung des Grundstücks mit folgenden Werten ermittelt:

GRZ⁶ = 0,22

GFZ⁷ = 0,44

Das Objekt ist genehmigt und unterliegt damit dem Bestandsschutz.

Eine Gestaltungssatzung gibt es nicht.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

2.6. Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde digital zur Verfügung gestellt.

Planunterlagen sind daraus entnommen worden.

Der gegenwärtige Zustand kann davon abweichen.

⁵ Baugesetzbuch

⁶ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

⁷ Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein.

Grundlage ist der äußere Eindruck, die Planunterlagen, Berechnungen und Auskünfte der Behörden.

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.

Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Auch zum Zustand der vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen können keine Angaben gemacht werden.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus als Doppelhaushälfte (DHH) mit Satteldach.

3.3. Nutzungen

1-Familien-Wohnhaus

Gebäudeart: konventionell (Massivbau)

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile (laut Bauantrag)

Außenwände:	Mauerwerk KG 36,5 cm, EG bis DG 30 cm, verputzt, Haustrennwand einschalig 30 cm;
Gründung:	Streifenfundamente;
Decken:	Stahlbeton mit Estrich;
Treppe:	Keller massiv, sonst Holz;
Dach:	Satteldach in Holz, Falzziegel, Rinnen und Fallrohre in Zink

Innenausbau (teilweise laut Bauantrag)

Haustüren:	Holz mit Glasfüllungen, Klingel und Briefkasten (AP);
Fenster:	Holz mit Isolierglas mit Rollläden;

Wände:	nicht bekannt, geputzt, tapeziert und gestrichen unterstellt;
Decken:	nicht bekannt, geputzt, tapeziert und gestrichen unterstellt;
Wandfliesen:	nicht bekannt;
Oberboden:	nicht bekannt;
Innentüren:	Holz unterstellt;
Elektroinstallation:	mittlere Ausführung unterstellt;
Sanitärausstattung:	nicht bekannt, mittlerer Standard unterstellt;
Heizung:	Gaszentralheizung, Fa. Buderus, Bj. 1987;
Energiekennwert:	nicht bekannt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, und Telefon/Kabel vorhanden; Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Abwasser) vorhanden.

3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- Bodenbeläge/Treppen mit Betonstein-, Natursteinpflaster, Fliesen,
- Einfriedung mit Mauern und Zaunelementen,
- Carport in Holz, und
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden pauschal mit **10.000,- €** (das entspricht ca. 5 % des Gebäudewertes) berücksichtigt.

3.6. Mängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf

Es sind folgende Mängel vorhanden:

- die Heizung ist überaltert, die Schornsteinfegermessung ist überfällig, das Bauordnungsamt wird vom Bezirksschornsteinfeger darüber in Kenntnis gesetzt werden,
- die Dacheindeckung sollte von einem Dachdecker auf Dichtheit geprüft werden, und
- es fehlt die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen.

Diese Mängel sind altersbedingt und werden nicht zusätzlich berücksichtigt. Ob der ordnungsgemäße Gebrauch der Sache noch gesichert ist, kann nicht bestätigt werden.

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.

Für die nicht erfolgte Innenbesichtigung halte ich einen Abzug von **18.000,- €** für erforderlich (ca. 10% des Gebäudewertes).

3.7. Sonderbauteile

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- Einfriedungen,
- Kellertreppe,
- Garage, und
- Vordach.

Für diese werden pauschal **8.000,- €** als Zeitwert zusätzlich berücksichtigt.

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 (Rohrfraß) 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 Grundstück wurde ca. 1965 mit einer Doppelhaushälfte (1-Familienhaus) und einer Garage bebaut.

Es handelt sich um ein unterkellertes 2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Es wurde/wird selbstgenutzt.

Vorhanden ist eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Windfang, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, Balkon und Terrasse auf ca. 117 m² Wohnfläche.

Das Grundstück ist direkt mit der öffentlichen Straße verbunden.

Das Geschäftszentrum Hohenlimburg befindet sich in östlicher Richtung, ca. 2 km entfernt.

Die nächste Großstadt - Hagen - mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 8 km westlich zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Naherholungsbereiche sind in der Umgebung vorhanden. Das Lennetal ist ca. 1,5 Km nord-östlich entfernt.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines bebauten 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.

Das zu bewertende Objekt ist vorrangig nach dem Sachwert zu beurteilen, da es sich zur Selbstnutzung eignet. Der Ertragswert hat untergeordnete Bedeutung. Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

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 01.01.2025 enthält folgende Eintragung im Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert: 220,- €/M² ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Wohnbebauung, I-II-geschossig, GFZ=0,8

Das Objekt ist mit diesem Wert ausreichend erfasst. Eine Anpassung wegen der niedrigeren Ausnutzung (GFZ = 0,44) halte ich nicht für erforderlich. Daher erfolgt hier auch keine konjunkturelle Anpassung an die Bodenpreisentwicklung.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 344 m²

Bodenrichtwert	220,- €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)	0,-
- für Zuschnitt	0,-
Baulandwert (ebf) ⁸	220,- €/m ²
Straßenland	----- €/m ²
Bauland 344 x 220,- =	75.680,-
Hinterland	-----
Bodenwert rd.	76.000,- €

⁸ erschließungsbeitragsfrei

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

1-Familienhaus, Typ DHH

Baujahr: 1965

Modernisierungen/Umbau: nicht bekannt

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes wird die Gesamtnutzungsdauer (GND) auf 80 Jahre bestimmt.

Das Baualter ist damit $2025 - 1965 = 60$ Jahre, und die Restnutzungsdauer (RND) $80 - 60 = 20$ Jahre.

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 (2005-02) gewählt.

Normalherstellungskosten⁹ – **NHK 2010-**
Freistehendes 2-Familienhaus **Typ 2.11**

Die Ausstattungsstufe (nach Tab.1 NHK2010) wird im mittleren Bereich mit 3 gewählt (Spanne 1-5)

NHK-Wert: **785,- €/m² BGF**

Korrekturfaktoren sind nicht zu berücksichtigen.
17 % für die Baunebenkosten sind darin enthalten.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2010	90,0
-------------------	------	------

Index	2015	100,0
-------	------	-------

Index	2021	125,2
-------	------	-------

somit $785,- \times 125,2 / 90 = 1.092,02 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Index	2021	100,0
-------	------	-------

Index	I.2025	134,3
-------	--------	-------

somit $1.092,02 \times 134,3 / 100 = 1.466,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: **225,34 m²**

Herstellungskosten zum Stichtag:

225,34 x 1.466,58 (m² BGF x NHK)	=	330.479,14
----------------------------------	---	------------

Wertminderung wegen Alters (linear):

75 % von 330.479,14	=	- 247.859,36
---------------------	---	--------------

verbleibt	rd.	83.000,00
-----------	-----	-----------

Sonderbauteile (Zeitwerte)	8.000,-
----------------------------	---------

Wert der Außenanlagen (Zeitwert):	10.000,-
-----------------------------------	----------

Gebäudewert: rd.	101.000,-
------------------	-----------

⁹ Die NHK 2010 ist Grundlage der neuen Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 und wird hier zur Ermittlung des Sachwertes gem. § 21 der ImmoWertV herangezogen.

7.4. Sachwert

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

Bodenwert	76.000,-
<u>Gebäudewert</u>	<u>101.000,-</u>
vorläufiger Sachwert	177.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 785,- €/m² BGF

ca. 1.515,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 43 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete¹⁰

Es wurden keine Angaben gemacht. Die Wohnung wurde/ist selbstgenutzt.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge lagen mir daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle für die Stadt Hagen (gültig ab 01.10.2025) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

6,10 €/m² in der Baujahrsgruppe 1949-77 als Mittelwert mit Bad und Heizung in der Wohnung in mittlerer Wohnlage (bei einer Spanne von 5,95 bis 6,60 €/m²).

Folgende Zuschläge sind zu berücksichtigen

- für den Balkon: + 1%,
- für die Terrasse + 3 %,
- für die Garage: + 2 %, und
- für das Gäste-WC: + 2%,

somit zusammen $1,08 \times 6,10 ==$ **6,59 €/m²**

Für die Garage werden 50,-€/monatlich als nachhaltig angesetzt.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

(siehe Anlage)

9.846,12 € /p.a.

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Eine Miet- bzw. Sozialbindung besteht nicht.

¹⁰ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Wohnhaus mit Garage

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 359,- €/WE = 359,-

Garage: 47,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 116,92 m² x 14,- €/m² = 1.636,88

Garage 106,-

- Mietausfallwagnis 2 % von 9.846,12 196,92

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 2.345,80

= 24 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 9.846,12

Bewirtschaftungskosten ./- - 2.345,80

Grundstücksreinertrag 7.500,32

Liegenschaftszins¹¹ 1,0 %

Bodenertragsanteil 76.000,- x 1,0 % = ./- -760,-

Gebäudeertragsanteil 6.740,32

Bei einem Zinssatz von 1,0 % und 20 Jahren

Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger¹² = 18,05

Gebäudeertragswert 6.740,32 x 18,05 = 121.662,78

zzgl. Bodenwert 76.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtg) -18.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 180.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 800,- €/m² BGF

ca. 1.540,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 42 %.

¹¹ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hagen auf Seite 46 mit 1,0 % angesetzt (bei einer Spanne von +/- 1,3 % (für EFH als Reihen- und Doppelhaus).

¹² 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.

Daher wird hier kein Vergleichswert ermittelt und zugrunde gelegt.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (1-bis 2-Familienhäusern) vorrangig aus dem Sachwert ab. Der Ertragswert hat untergeordnete Bedeutung. Ein Vergleichswert konnte nicht ermittelt werden.

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.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Objekttyp bei einer vorläufigen Sachwerthöhe von 177.000,- € folgenden

Sachwert-/Anpassungsfaktor veröffentlicht: 1,3

Damit $1,3 \times 177.000,- =$ 230.100,-

Abschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung: - 18.000,-

Angepasster Sachwert somit rd. 212.000,-

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	212.000,-
Ertragswert	180.000,-
Vergleichswert	-----

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

$0,8 \times 212.000,- + 0,2 \times 180.000,- = 205.600,- \text{ €}$

gerundet 206.000,- €

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (DHH) und einer Garage bebaute Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 4, Flurstück 155, Weißensteinstr. 10 in 58093 Hagen-Hohenlimburg wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 06.12.2025, festgestellt mit

206.000,- €

in Worten: zweihundertundsechstaussend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 225 m² ergibt sich ein Wert von 915,- €/m² BGF bzw. bei einer Wohnfläche von ca. 117 m² ergibt sich ein Wert von 1.760,- €/m² incl. Grund und Boden bei 37 % Bodenwertanteil.

Die Eintragung in Abteilung II ist nicht berücksichtigt worden.

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 26.02.2026

.....
Wilfried Roder

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 12. Auflage, Köln 2016.

PALANDT:

BGB, 80.Auflage, München 2021.

ImmoWertV 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 2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

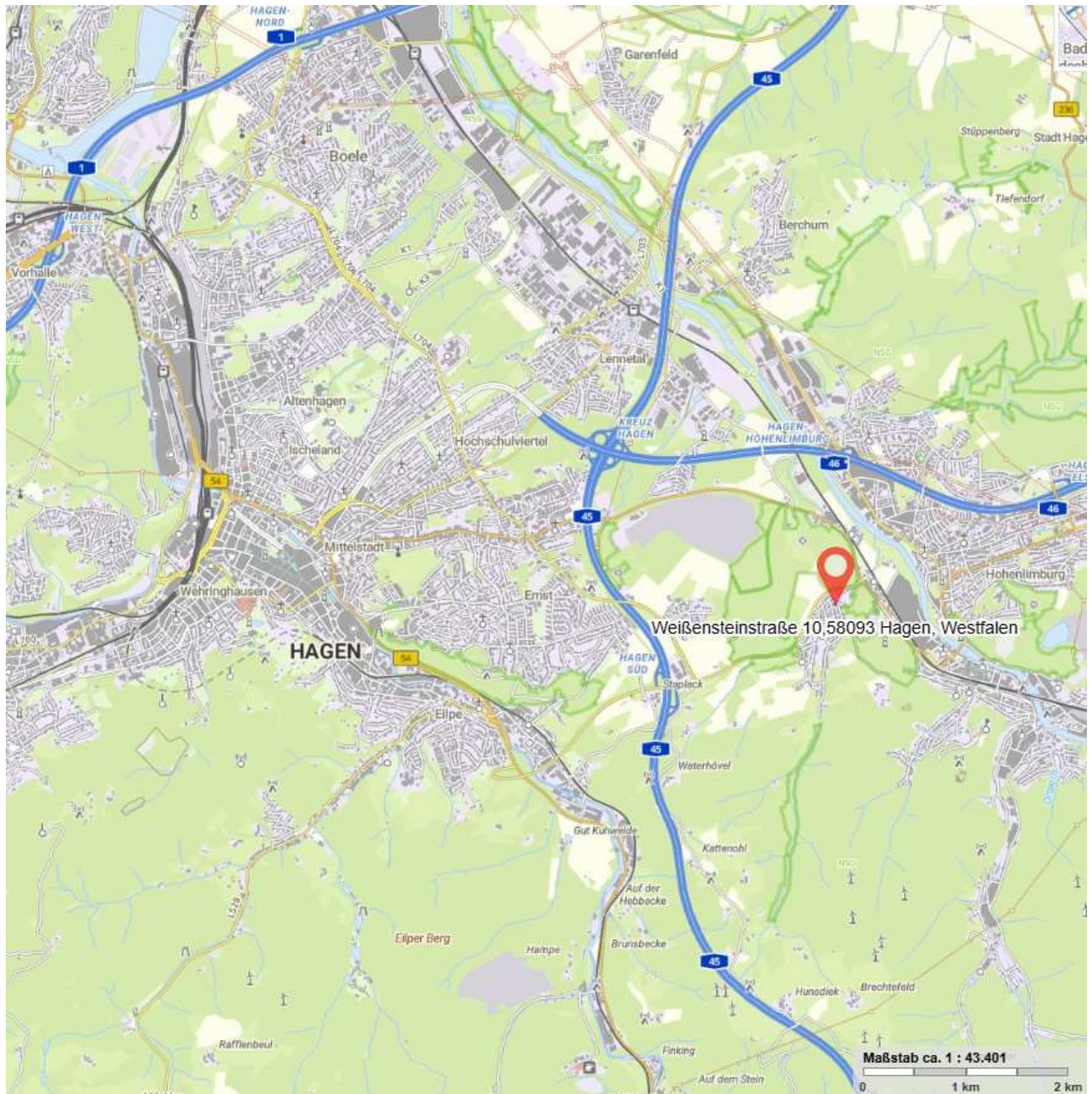
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2025

Mietspiegel 01.10.2025 der Stadt Hagenr

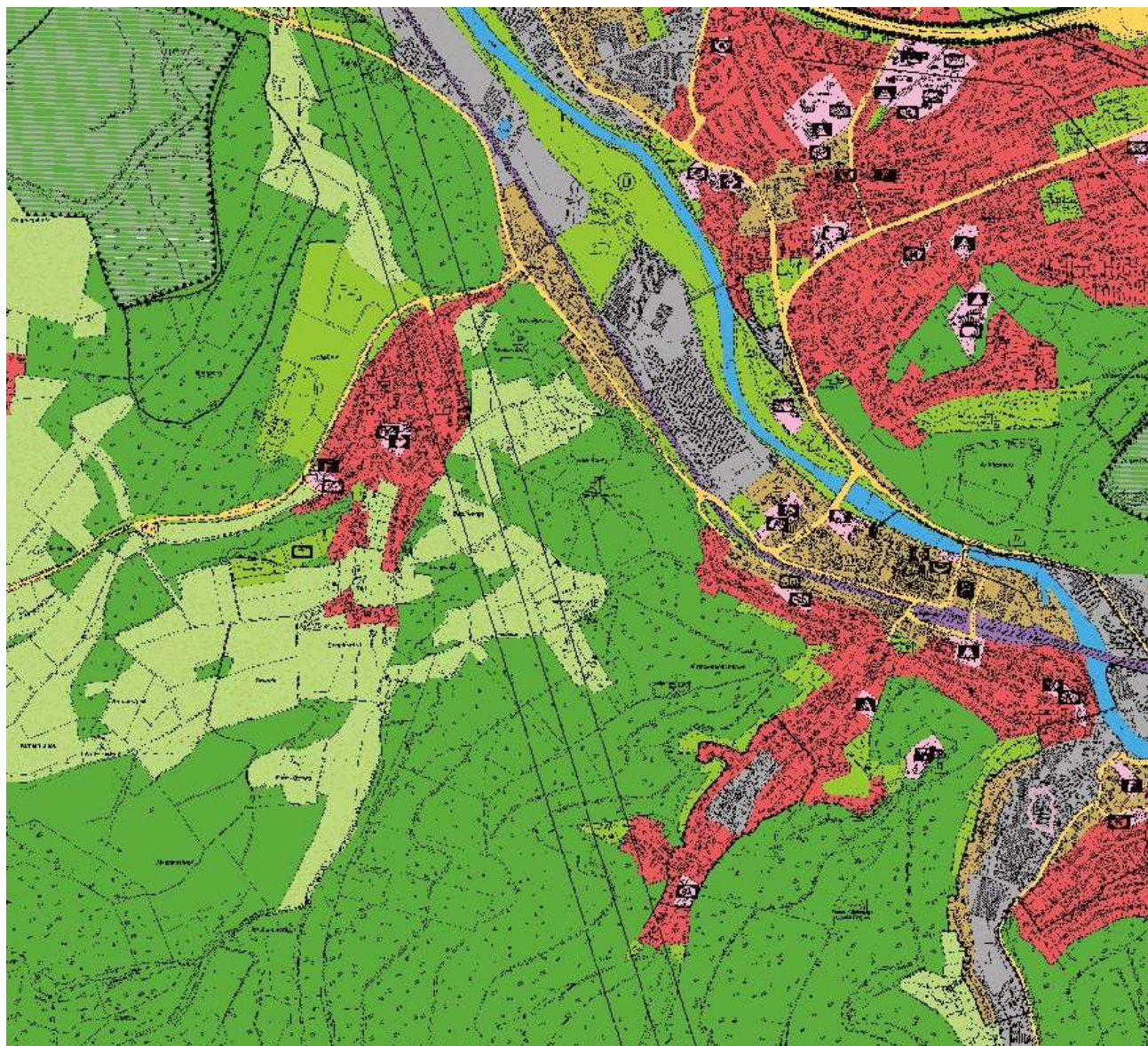
12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Bauzeichnungen¹³
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 06.12.2025

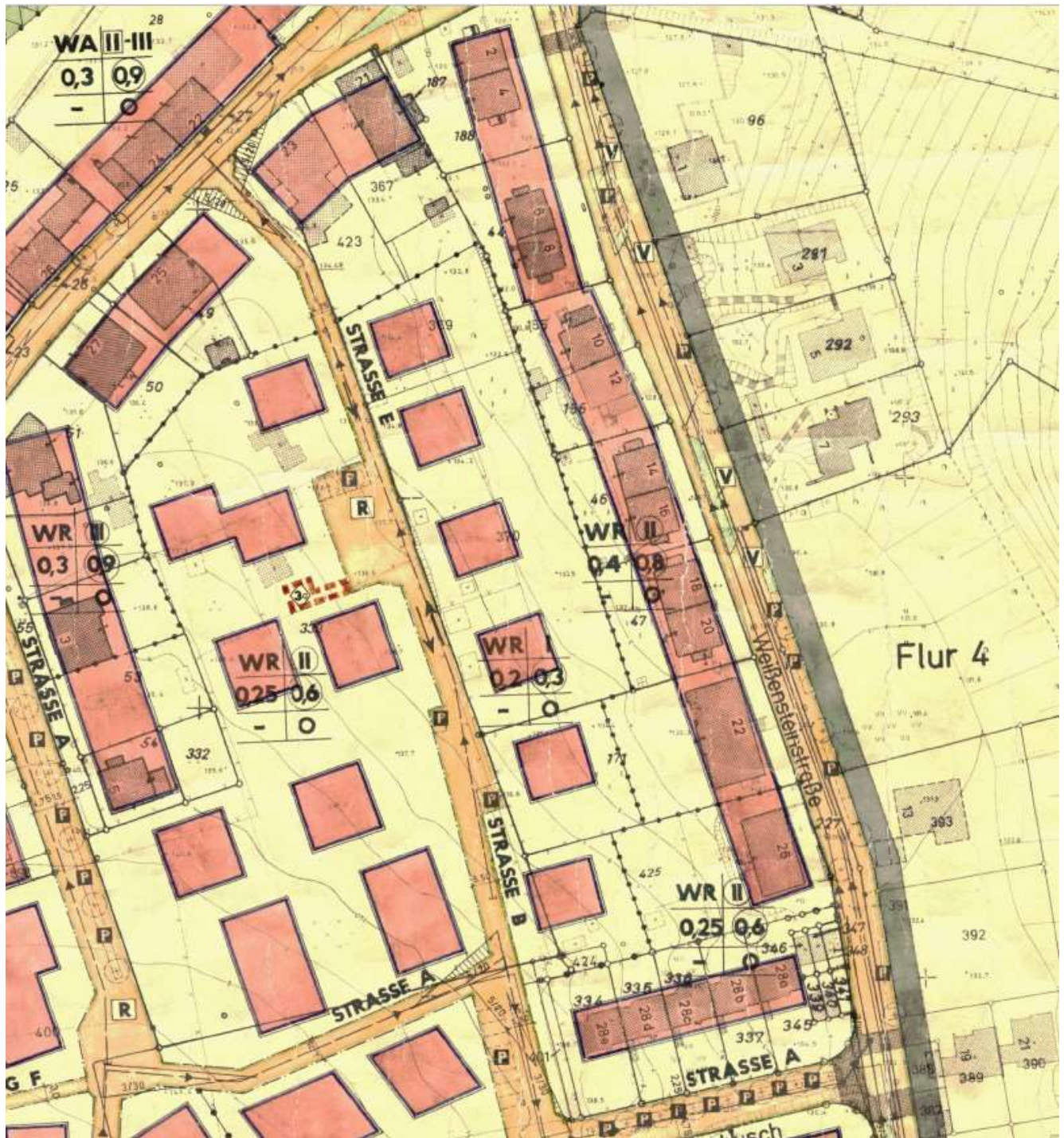
¹³ die Planunterlagen sind evtl. nicht aktuell



Regionale Lage



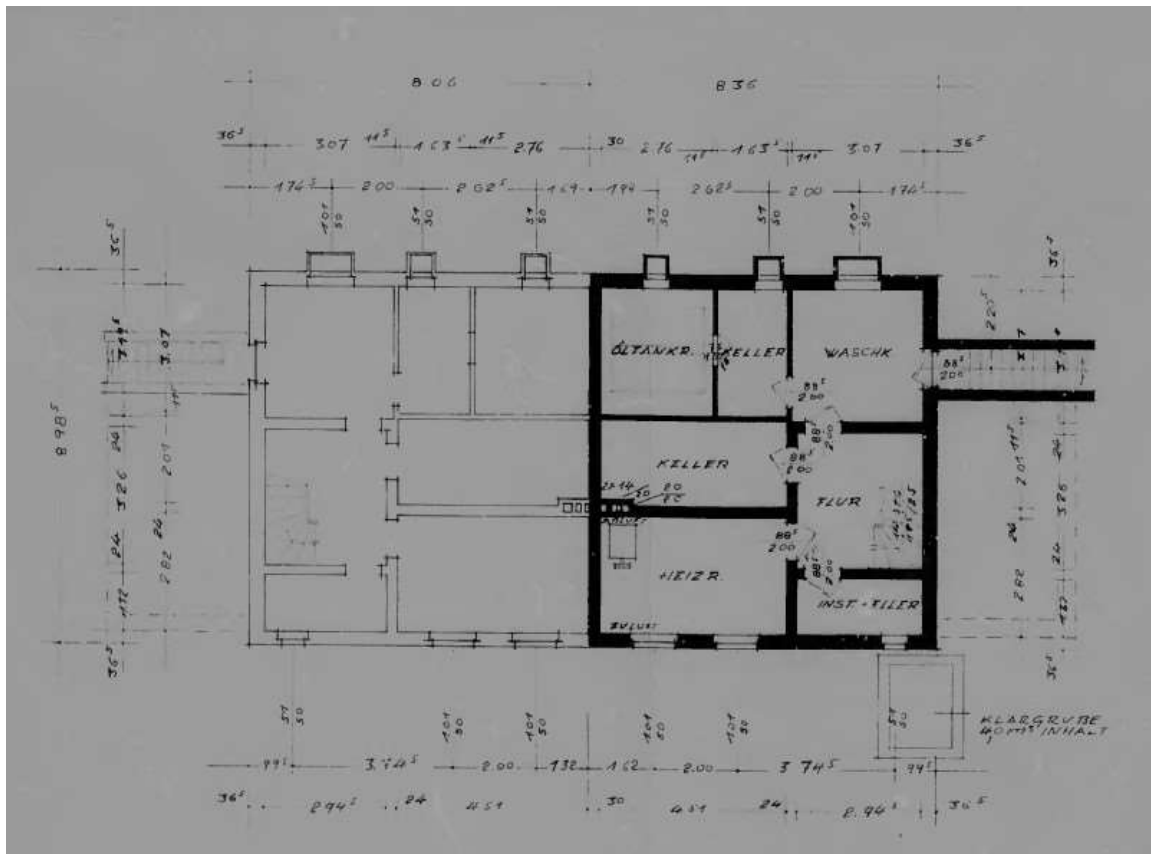
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



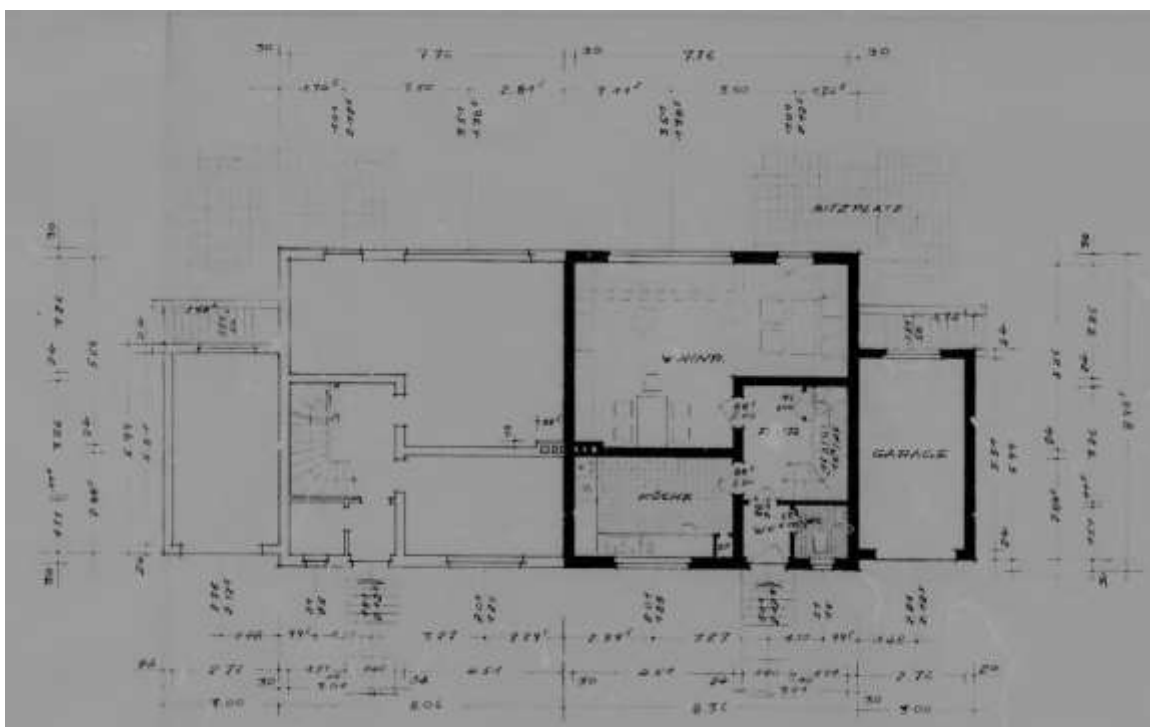
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



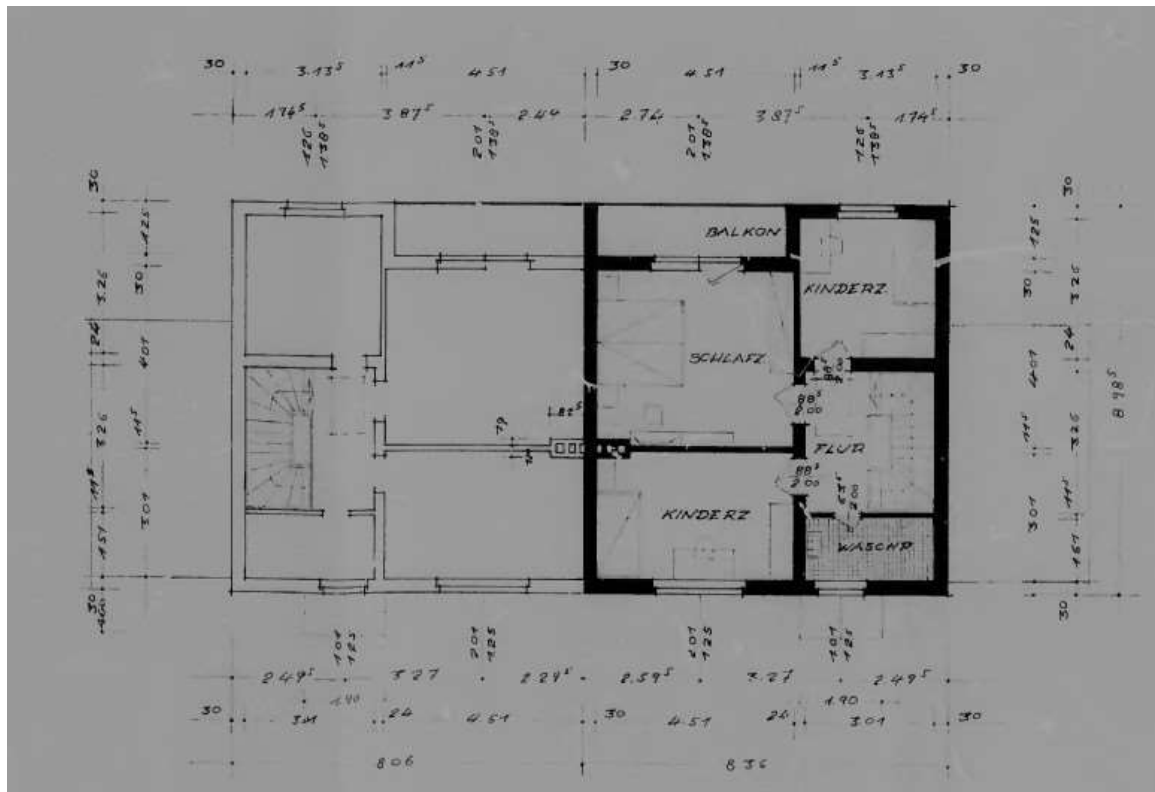
Katasterplan



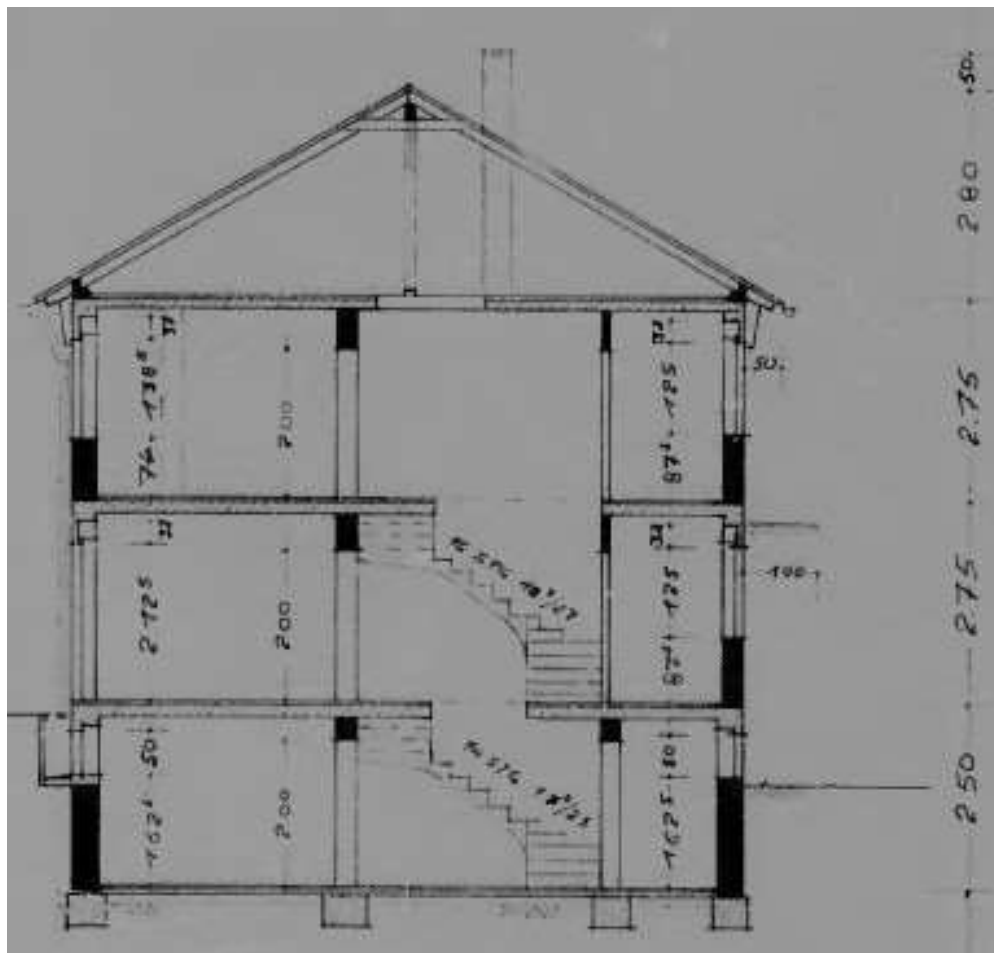
KG



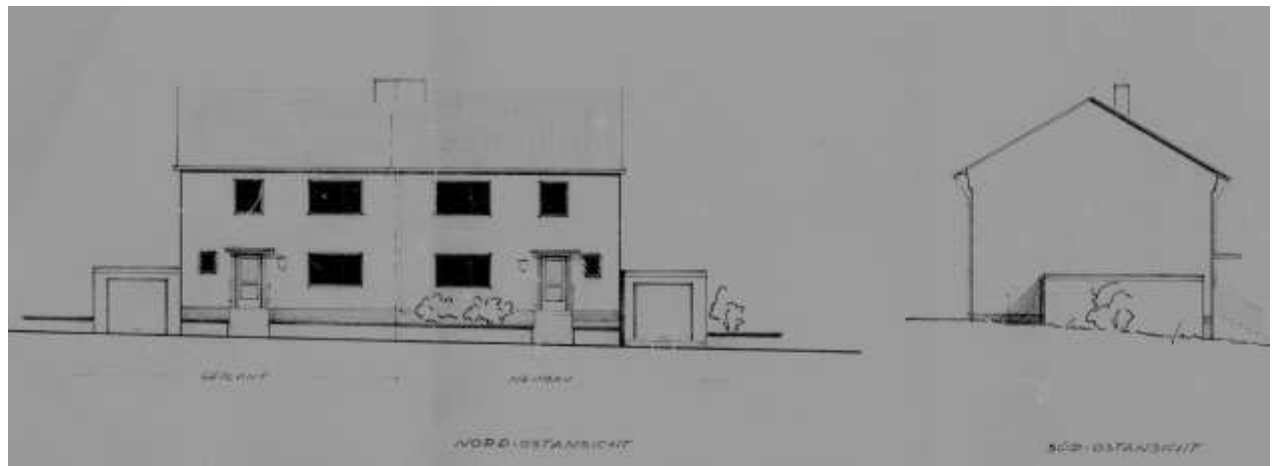
EG



OG



Schnitt



Geschoss	Abmessungen in m		Abzug/ Zusatz	BGF in m²	BGF	
	Länge	Breite		Σ	m²	Baujahr
KG	8,360	8,985		75,11 0,00	75,11	1965
EG	8,360	8,985		75,11	75,11	
OG	8,360	8,985		75,11	75,11	
Summe					225,34	
Sonderbauteile						
Garage	3,000	5,990		17,97	oben enthalten	
Balkon/Loggia						
GRZ	75,115	344,000	0,22			
GFZ	150,229	344,000	0,44			
Stichtag						2025
Alter			60,00			

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Raum	Abmessungen in m		Abzug Zusatz	Teilfläche m ²	Summe Rohbau	Fertig
		Länge	Breite				
KG	keine Wohnfläche						
EG	WF	1,400	1,510			2,11	
	WC	1,510	1,510			2,28	
	Flur	1,900	3,260		6,19		
		-1,110	1,000		-1,11	5,08	
	Küche+Ab	4,510	2,885			13,01	
	Wohnraum	4,510	2,000		9,02		
		7,760	3,260	-0,16	25,14	34,16	
	Terrasse50%	2,500	8,300	0,50		10,38	
Summe	EG					67,03	65,01
OG	Flur	1,450	3,260	0,5		4,73	
	Bad	3,010	1,510			4,55	
	Kinderzimmer	4,510	3,010	-0,16		13,42	
	Kinderzimmer	3,135	3,250			10,19	
	Schlafzimmer	4,510	4,010	-0,16		17,93	
	Balkon	4,325	1,250	0,50		2,70	
Summe	OG					53,51	51,91
Summe	Wohnen						116,92

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m²	€/m²	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
EG	65,01	6,59	428,42	
OG	51,91	6,59	342,09	
			0,00	
Summe HNF	116,92		770,51	
Garagen/Carport	1,00	50,00	50,00	
Stellplätze		10,00	0,00	nicht vermietbar
Nebenanlagen/Gartenhaus				
Funkstelle	Werbung			
Automaten				
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			9.846,12	

Nachhaltige Erträge

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, FB 61, Postfach 4249, 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bau-
ordnungHerrn
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

Ihr Zeichen
031 K 96/25

Mein Zeichen, Datum

61/01E - 0/63/T/1077/25, 07.01.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen
0/63/T/1077/25Gemarkung:
Holthausen

Ihr Antrag vom:

10.12.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück/e:

Weißensteinstr. 10

Flur:
4Flurstück(e):
155

58093 Hagen

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 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Hohberg

Baulastauskunft



Bild 1: Weißensteinstraße, Blick nach Norden



Bild 2: Weißensteinstraße 10, Nord- und Ostseite



Bild 3: Garage mit Zufahrt



Bild 4: Straßenfenster



Bild 5: Haustür



Bild 6: Straßenseite Ost



Bild 7: Westtseite



Bild 8: Giebel Nordseite