

# Wertermittlung

Für das mit einem Reihenend-/Einfamilienhaus  
bebaute Grundstück Overbergstr. 99f  
in 58099 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen  
Geschäfts-Nr.: 031 K 97/23

**Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 170.000,- €**

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 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.....	17
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	19
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Reihenend-/Einfamilienhaus	
9. Vergleichswertermittlung.....	21
10. Verkehrswertermittlung.....	22
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	24
12. Anlagen.....	24
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	25
Katasterauszug .....	26
FNP- und Bebauungsplanauszug.....	27
Bauzeichnungen.....	28
Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnflächenberechnung.....	32
Nachhaltige Erträge.....	33
Baulastauskunft .....	34
Bilder.....	35

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Daten:

Lage	58099 Hagen, Overbergstr. 99f Gemarkung Boele Flur 13, Flurstück 462
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 12586
Grundstücksgröße:	206 m <sup>2</sup>
Herschvermerke:	nicht bekannt
Lasten-/Beschränkungen:	Wegerecht
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine

### Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Reihenend-/1-Familienhaus,
Wohnfläche:	ca. 114 m <sup>2</sup> (eigene Berechnung)
BGF <sup>1</sup> :	ca. 204 m <sup>2</sup> ( " )
Umbauter Raum:	567,49 m <sup>3</sup> (gem. Bauakte)
Baujahr:	1975
Erweiterungen:	nicht bekannt
Modernisierungen:	nicht bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (Anlage 3, NHK 2010)
Fiktives Alter:	49 Jahre
Restnutzungsdauer:	21 Jahre
genehmigte Nutzung:	1 Wohnung

---

<sup>1</sup> Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> 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:	40.000,- €
Vorläufiger Sachwert:	119.000,- €
Angepasster Sachwert:	177.000,- €
Ertragswert:	154.000,- €
Vergleichswert:	keiner vorhanden

**Verkehrswert: 170.000,- €**

Verkehrswert entspricht 830,- €/m<sup>2</sup> BGF bzw. 1.490,- €/m<sup>2</sup> HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 24 %)

**Bewertungstichtag: 18.03.2024****Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:**

Abschlag für Mängel/Schäden:	kein
Mangelnde Innenbesichtigung:	-7.000,- €
Baulast:	keine
Statische Mängel:	nicht bekannt
bauliche Altlasten:	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein/keine

**Gesamteinschätzung**

Lage:	Wohngebiet in Boele, nord-östlich vom Zentrum, nördlich einer Gemeindestraße (Tempo 30 Zone),
Bauzustand:	nicht bekannt
Grundriss:	funktional, Wohnung für Kleinfamilie
Ausstattung:	einfach (Standardstufe 3 nach NHK 2010)

# 1. Allgemeine Angaben:

1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung<sup>2</sup>  
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 23.01.2024  
Bewertungstichtag + Tag der Ortsbesichtigung: 18.03.2024  
Teilnehmer: W. Roder-Humpert (SV)

## 1.2. Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Boele

Flur: 13

Flurstück: 462

Gesamtgröße: 206 m<sup>2</sup>

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Hagen

Grundbuch von Hagen

Blatt 12586

Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Bauplatz,  
Overbergstr. 99f

## 1.3. Eigentumsverhältnisse

Grundbuch Lfd.Nr.3 der Abt. I: xxxxxxxxxxxxxxxx

Belastungen der Abt.II: Lfd.Nr.3 Wegerecht

## 1.4. Objektdaten:

Reihenend-/Einfamilienhaus, 2-geschossiges Wohnhaus mit  
nicht ausgebautem Dach und Vollkeller

---

<sup>2</sup> jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

**Für die Berechnung maßgebliche Parameter:**

Baujahr:	1975
GND:	70 Jahre
Alter:	49 Jahre
RND:	21 Jahre
Liegenschaftszins:	0,6 %
Wohn- und Nutzfläche:	113,93 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	204,30 m <sup>2</sup>

Nutzung/Zustand:	vermietet
Lage:	nördlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Boele;
Bebauung:	Reihenhausbebauung;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen mit Wegerecht zugänglich,
Entwässerung:	öffentlicher Kanal
Zufahrten/Zugang:	von Süden

**1.5. Arbeitsunterlagen**

Regionale Übersichtskarte

Grundbuchauszug vom 29.11.2023

Katasterplan von 2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2024

Planzeichnungen<sup>3</sup> von 1972

Baulastauskunft vom 27.02.2024

Planungsrechtliche Situation (Internetpublikation)

Bergschadensauskunft vom 22.12.2010

Schornsteinfegerprotokoll vom 12.10.2022

Auskunft der Stadt Hagen zur Wohnungsbindung vom  
28.05.2024

---

<sup>3</sup> die Planunterlagen sind der Bauakte entnommen und nicht bearbeitet/korrigiert 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. 28.000 in Boele. Das Zentrum von Hagen ist ca. 2-3 km südlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 45 (Sauerlandlinie) ist in ca. 3 km süd-östlicher Entfernung und die A 1 ist in ca. 2 km nördlicher Richtung zu erreichen.

### **2.2. Lage**

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Overbergstraße. Die Straße ist eben, asphaltiert und 2-spurig mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (Wohngebiet) mit offener Bauweise.

### **2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit**

Das Baugrundstück ist fast rechteckig geschnitten und 206 m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück hat Gefälle Richtung Norden. Der Zugang erfolgt über einen Fußweg von der Overbergstraße im Süden. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

### **2.4. Lasten und Beschränkungen**

#### **2.4.1 Baulasten**

Es sind keine Baulasten bekannt.

#### **2.4.2 Grundbuch**

##### **2.4.2.1 Abteilung I**

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

##### **2.4.2.2 Abteilung II**

Lfd. Nr. 1: belastendes Wegerecht für die östl. gelegenen Flurstücke 463 bis 467 und 474-477 sowie 481.

Begünstigendes Wegerecht am westlich gelegenen Flurstück 462

Beurteilung: Die beiden Rechte haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 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 Overbergstraße ist eine vorhandene Straße mit Erschließungsanlagen. Es wird daher unterstellt, dass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind.

Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG ist 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

Das Objekt ist nicht öffentlich gefördert worden. Das Objekt unterliegt daher keiner Miet- bzw. Sozialbindung nach dem WoBindG<sup>4</sup>.

## 2.5. Planungsrecht

### 2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1991 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „**Wohnbaufläche**“ aus.

### 2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 7/62 „Boelerheide Süd“ gemäß § 30 BauGB<sup>5</sup> gültig seit dem 15.01.1971 (mit folgenden Festsetzungen (siehe Plan):

---

<sup>4</sup> Wohnungsbindungsgesetz

<sup>5</sup> Baugesetzbuch

WR = reines Wohngebiet

II = max. 2 Geschosse zulässig

GRZ<sup>6</sup> = 0,4

GFZ<sup>7</sup> = 0,8

O = offene Bauweise bis max. 60 m Länge zulässig

Beurteilung: Die Bebauung ist zulässig und genehmigt worden.

## 2.6 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde mir digital vom Bauamt der Stadt Hagen zur Verfügung gestellt. Die Planunterlagen des Objektes sind daraus entnommen. Über Veränderungen, die nicht genehmigt wurden, kann kein Urteil abgegeben werden.

---

<sup>6</sup> Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

<sup>7</sup> 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 die Ortsbesichtigung und Angaben aus den Planunterlagen, sowie Auskünfte des Eigentümers.

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 Reihenendhaus mit einer genehmigten Wohnung

#### **3.3 Nutzungen**

Wohnen

Gebäudeart: Massivbau, konventionell

#### **Baubeschreibung (gem. Bauakte)**

##### **Rohbau/tragende Bauteile**

Außenwände:	ca. 30 cm Mauerwerk, verputzt;
Gründung:	Streifenfundamente in Stampfbeton;
Decken:	Stahlbeton;
Kellertreppe:	Stahlbeton;
Treppe ins OG:	Stufen und Geländer in Holz;
Dach:	Satteldach, Neigung 30 °, Pfettenkonstruktion, Zementziegel, Rinnen und Fallrohre in Zink;

##### **Innenausbau**

Haustür:	Kunststoff;
Fenster:	Blendrahmen, Kunststoff mit 2- Scheiben-Isolierglas, Rollläden, Fensterbänke: Alu (außen);

Wände:	nicht bekannt;
Decken:	nicht bekannt;
Wandfliesen:	nicht bekannt;
Oberboden:	nicht bekannt;
Innentüren:	nicht bekannt;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in normaler Ausführung unterstellt;
Sanitärausstattung:	nicht bekannt;
Heizung:	Wolf, CGB 2-24. Bj. 2020, 4,8 bis 23,8 kW Leistungsbereich; Warmwasserbereitung nicht bekannt;
Energiekennwert:	nicht bekannt (xxxx kWh/m <sup>2</sup> a Endenergie)
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser

### 3.4 Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- befestigte Wege und Terrasse,
- Einfriedungen und Grünanlagen, sowie
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **7.000,- €**  
(ca. 10 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

### 3.5 Sonderbauteile

Es ist als Sonderbauteil ein Balkon zu berücksichtigen, den ich überschlägig mit **3.000,- €** berücksichtige.

### 3.6 Baumängel und Schäden

Es können über Baumängel keine Feststellungen getroffen werden, da die Innenbesichtigung verwehrt wurde.

- ein Energieausweis liegt mir ebenfalls nicht vor.

Dieser Mangel als auch weitere Mängel werden durch die Alterswertminderung berücksichtigt.

Für die mangelnde Innenbesichtigung halte ich einen Sicherheitsabschlag von **7.000,- €** für angemessen (ca. 10% des Gebäudewertes).

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.

### **3.7 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 wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

## 4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag (18.03.2024) ergab sich folgende Situation:

Das Wohnhaus ist als Reihenendhaus im Jahr 1975 entstanden.

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung und der Unterhaltungszustand des Objektes im mittleren Bereich liegen.

Das Wohnhaus hat 4 Zimmer, Küche, Diele/Flur, WC, Bad, Abstellraum, Balkon und Terrasse auf ca. 114 m<sup>2</sup>. Es ist voll unterkellert. Die Wohnung ist vermietet.

Das Grundstück hat leichtes Gefälle Richtung Norden. Es ist ein Fußweg vorhanden. Die Erschließung ist durch die öffentliche Straße im Süden sichergestellt.

Das Objekt liegt im Nebenzentrum Boele. Bushaltestellen sind direkt fußläufig zu erreichen.

In Boele sind einige Nahversorgungseinrichtungen (Banken, Post, Lebensmittel etc.) vorhanden. Das Geschäftszentrum von Hagen mit weiteren Infrastruktureinrichtungen ist ca. 2-3 km südlich zu erreichen.

Das Objekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Verkehrsstörungen (Lärm, etc.) sind nicht zu erwarten.

## 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 Wertermittlungsstichtag 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 kann nach allen 3 Verfahren beurteilt werden.

## 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 Eintragungen im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

**Richtwert: 195,- €/m<sup>2</sup> ebf** (erschließungsbeitragsfrei)  
 Wohnnutzung/ I- bis III- geschossig/GFZ = 0,8, bis 600 m<sup>2</sup>

### 6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 206 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert	ebf	195,- €/m <sup>2</sup>
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		0,-
- Wertanpassung für Lage		0,-
- für Größe		0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)		0,-
- für Zuschnitt		0,-
<hr/>		
Baulandwert (ebpf) <sup>8</sup>		195,- €/m <sup>2</sup>
Straßenland		----- €/m <sup>2</sup>

Bauland	206 x 195,- =	40.170,-
Hinterland		-----
<b>Bodenwert rd.:</b>		<b>40.000,- €</b>

<sup>8</sup> 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

Reihenend-/Einfamilienhaus

Baujahr: 1975

Erweiterungen/Modernisierungen: keine bekannt

Bestimmung der Ausstattungsstufe (nach Tab.2 NHK 2010):

Für die Ausstattungsstufe wird ein mittlerer Standard unterstellt: Stufe 3 in einer Spanne von 1 (einfach) bis 5 (gehoben).

Alter:  $2024 - 1975 = 49$  Jahre

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes halte ich eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren für möglich (gem. Anlage 3 NHK 2010).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist damit  $70 - 49 = 21$  Jahre.

### 7.3. Gebäudewert

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

**Reihenendhaus** gewählt **Typ 2.12** gem. - **NHK 2010** -  
Ausstattungsstufe 3 gewählt: **685,- €/m<sup>2</sup> BGF**  
(17 % NK enthalten)

Es sind keine Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2015	100,0
	I. 2024	163,3

somit  $685,- \times 163,3/100 = 1.118,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: ca. 204,30 m<sup>2</sup>

Herstellungskosten zum Stichtag:

204,30 x 1.118,61 (m<sup>2</sup> BGF x NHK) = 228.532,02

Lineare Wertminderung wegen Alters:

70 % von 228.532,02 = - 159.972,41

verbleibt rd. 69.000,-

Sonderbauteile (Balkon) 3.000,- -

Wert der Außenanlagen (Zeitwert): 7.000,-

Gebäudewert: 79.000,-

### 7.4. Sachwert

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

Bodenwert 40.000,-

Gebäudewert 79.000,-

**Sachwert vorläufig 119.000,- €**

Kontrollwerte:

ca. 580,- €/m<sup>2</sup> BGF, ca. 1.045,- €/m<sup>2</sup> NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 34 %.

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.1 Nettokaltmiete<sup>9</sup>

Die Wohnung ist vermietet.

#### 8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge liegen mir nicht vor.

#### 8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an den zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.11.23) 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 in der mittleren Lage von 5,90 €/m<sup>2</sup> (für 95 bis 104 Punkte) verzeichnet, bei einer Spanne von 5,50 bis 6,25 €/m<sup>2</sup>),

Folgende Zuschläge sind zu berücksichtigen:  
4 % für die Terrasse und Gartennutzung, und  
1 % für das Gäste-WC (2.Bad)  
daher  $1,05 \times 5,90 = 6,20$  €/m<sup>2</sup>

**gewählt: 5,20 €/m<sup>2</sup>**

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete  
(siehe Anlage) **8.476,44 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Es besteht keine Sozial- Mietbindung.

---

<sup>9</sup> Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

## 8.2 Reihend-/Einfamilienhaus

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 351,- €/WE = 351,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 113,93 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.572,23

- Mietausfallwagnis

2 % von 8.476,44 169,53

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 2.092,76

= 25 % der Mieteinnahmen

### Grundstücksertragswert

Rohertrag 8.476,44

Bewirtschaftungskosten ./. - 2.092,76

Grundstücksreinertrag 6.383,68

Liegenschaftszins<sup>10</sup> 0,6 %

Bodenertragsanteil 40.000,- x 0,6 % = ./. - 240,-

Gebäudeertragsanteil 6.143,68

Bei einem Zinssatz von 0,6 % und 21 Jahren Restnutzungsdauer  
beträgt der Vervielfältiger<sup>11</sup> = 19,69

Gebäudeertragswert 6.143,68 x 19,69 = 120.969,06

zzgl. Bodenwert 40.000,-

Zuschlag/Abschlag (aus Punkt 3.7) - 7.000,-

**Grundstücksertragswert gerundet 154.000,- €**

Kontrollwerte:

ca. 755,- €/m<sup>2</sup> BGF

ca. 1.350,- €/m<sup>2</sup> NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 26 %.

<sup>10</sup> Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hagen mit 0,6 % angesetzt (Median 0,6 %, Spanne +/- 1,3 %).

<sup>11</sup> 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.

Ein Immobilienrichtwert für diesen Haustyp (Reihenhaus) wurde nicht veröffentlicht/ermittelt.

Aus eigenen Datenbeständen konnte auch kein Vergleichswert abgeleitet werden.

## 10. Verkehrswertermittlung

### 10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus allen 3 Verfahren ab. Ein Vergleichswert konnte jedoch nicht ermittelt werden. Der Sachwert hat hier (Einfamilienhaus) größeres Gewicht.

### 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 Werteeinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Bei einer vorläufigen Sachwerthöhe von 119.000,- € ist kein Zuschlagsfaktor benannt, bei einer vorläufigen Sachwerthöhe von 150.000,- € ist ein Zuschlag von 45 % (Seite 46 GMB 2024) publiziert. Ich wähle daher hilfsweise einen Zuschlag von 55 % um der Tatsache annäherungsweise gerecht zu werden, dass bei niedrigen Sachwerten der Faktor nach oben geht und diese Objekte begehrt werden.

Angepasster Sachwert: 79.000,- x 1,55 =	184.450,-
<u>Mängelabzug (keine Innenbesichtigung):</u>	<u>- 7.000,-</u>
Angepasster Sachwert rd.	177.000,- €

### 10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	177.000,-
Ertragswert	154.000,-
Vergleichswert	keiner vorhanden

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

$$0,7 \times 177.000,- + 0,3 \times 154.000,- = 170.100,- \text{ €}$$

#### 10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenend-/Einfamilienhaus bebaute Grundstück Overbergstr. 99 f in 58099 Hagen

Gemarkung Boele, Flur 13, Flurstück 462

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 18.03.2024, festgestellt mit

**170.000,- €**

in Worten: einhundertundsiebzigttausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von 830,- €/m<sup>2</sup> BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von 1.490,- €/m<sup>2</sup> incl. Grund und Boden bei 24 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragung in Abteilung II ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Es besteht keine Zweckbindung (Sozial-Mietbindung).

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 03.06.2024

.....  
Wilfried Roder-Humpert

## 11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W., SIMON, J.:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

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

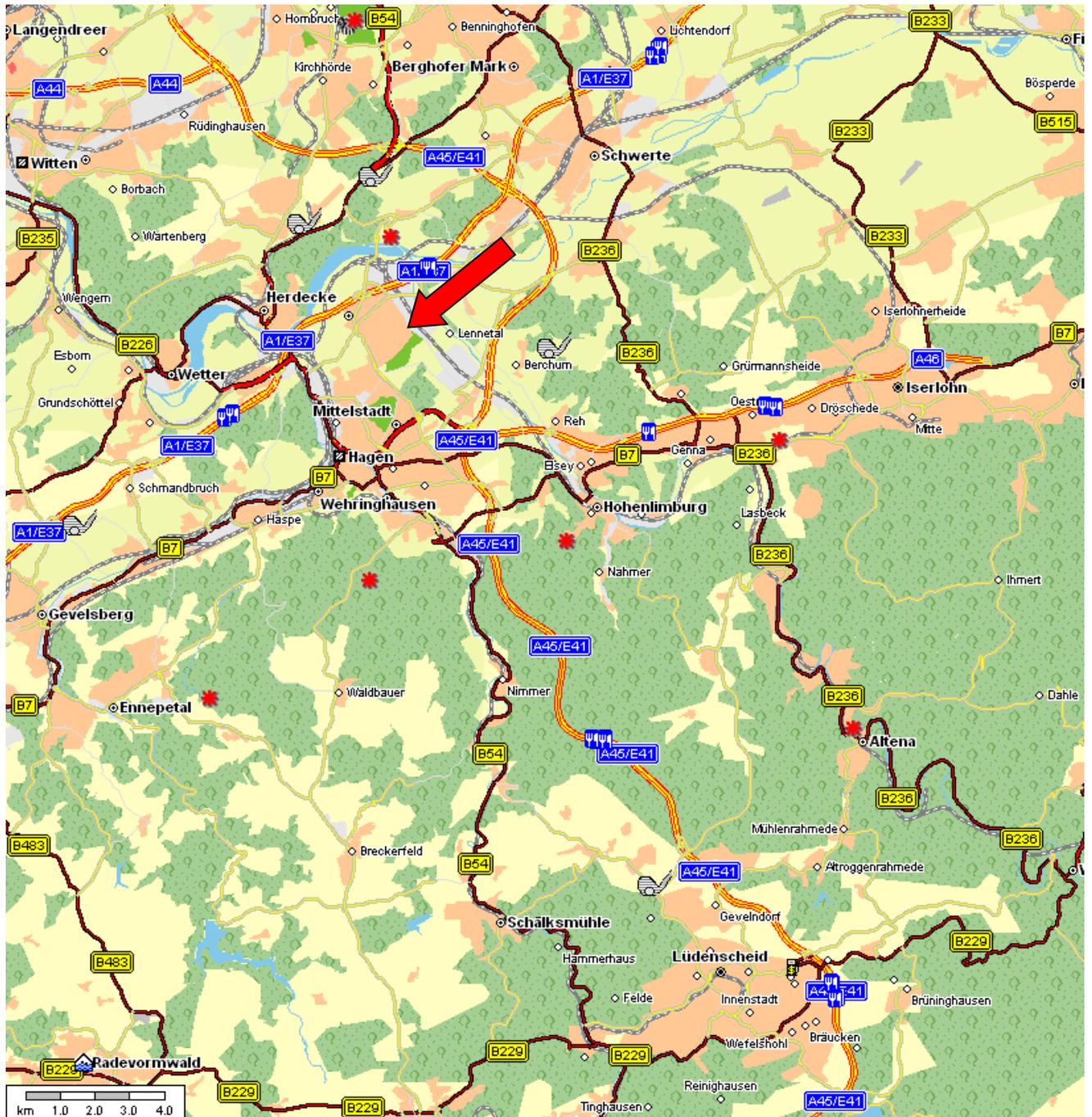
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2024  
Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

## 12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- FNP- und B-Planausschnitt
- Bauzeichnungen<sup>12</sup>
- Bruttogrundriss- und Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 18.03.2024

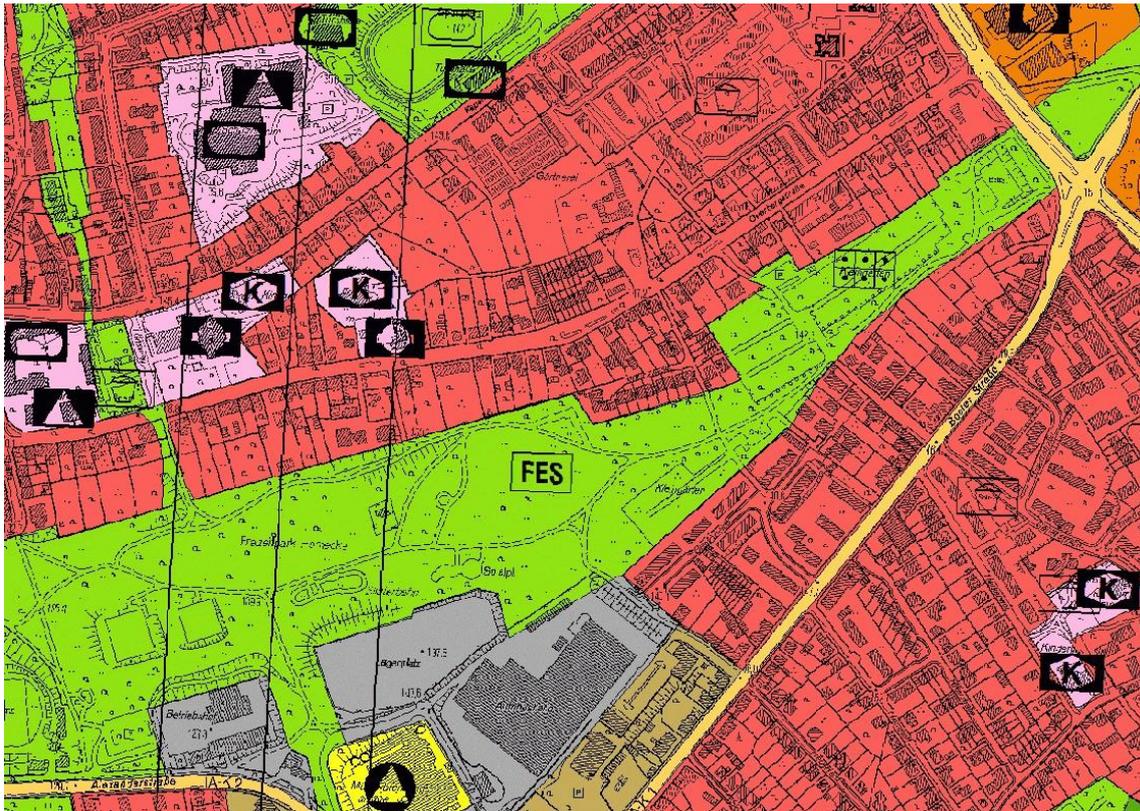
---

<sup>12</sup> die Planunterlagen sind aus der Bauakte und nicht ergänzt oder korrigiert worden



## Regionale Lage

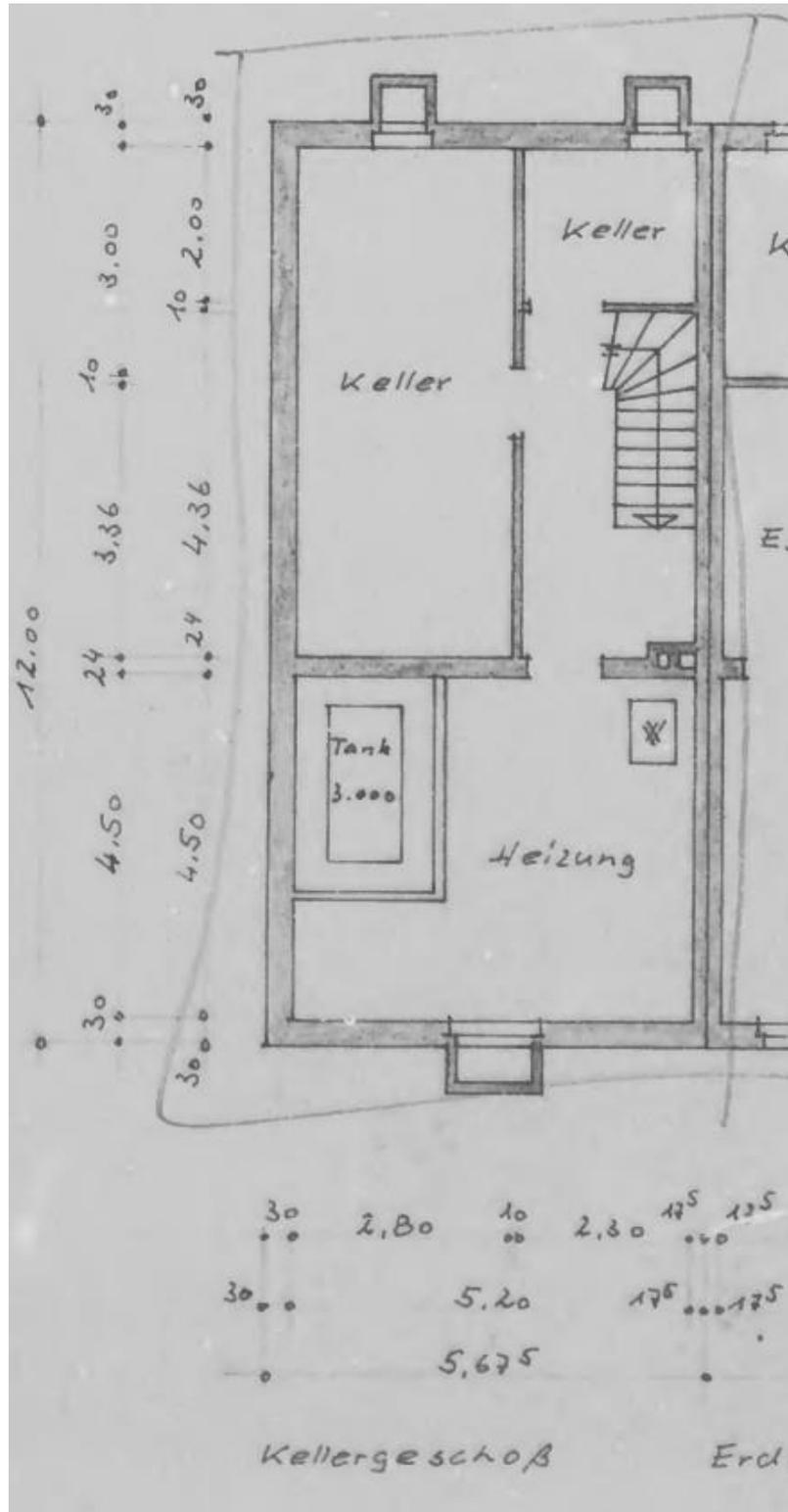




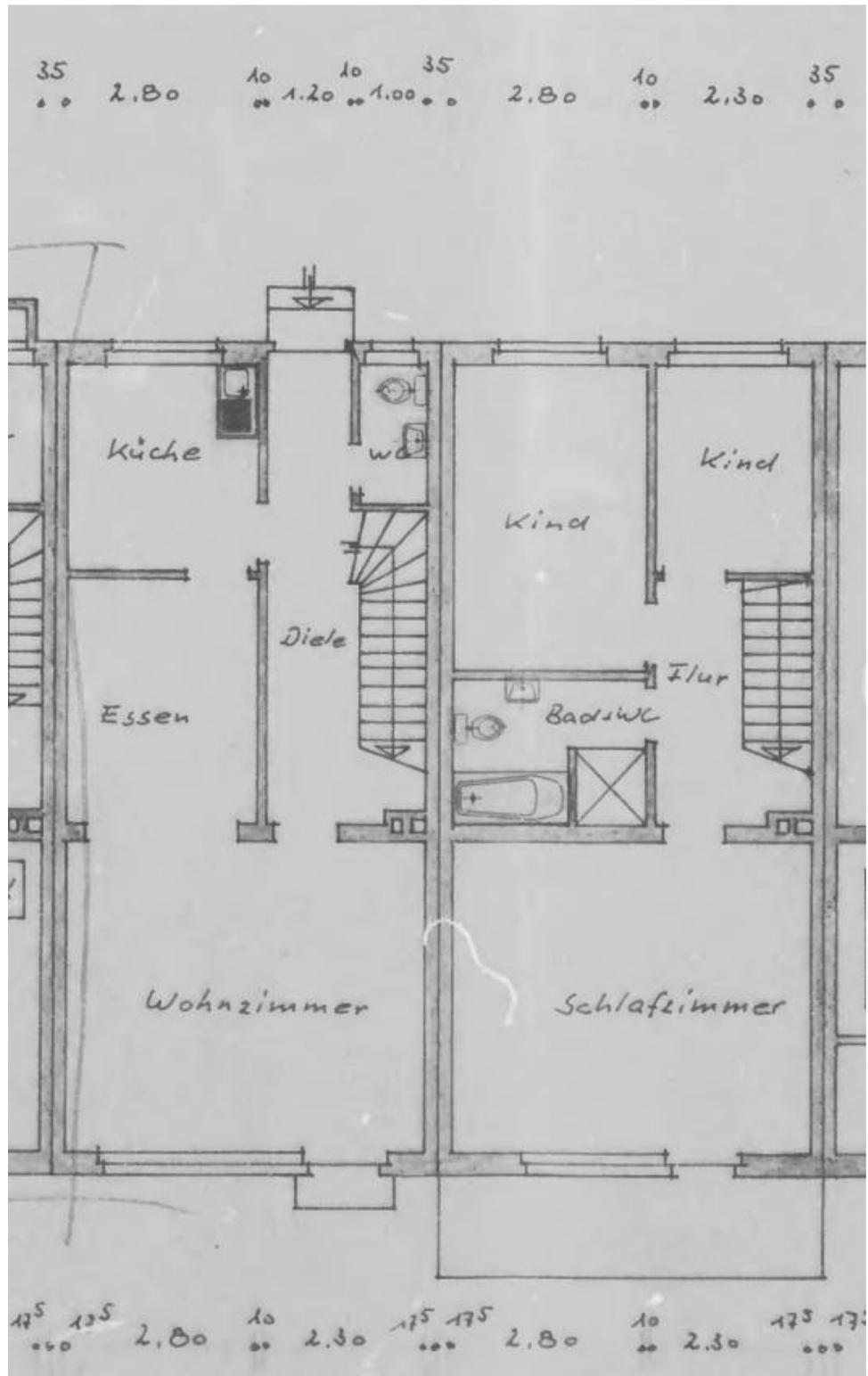
Flächennutzungsplanausschnitt



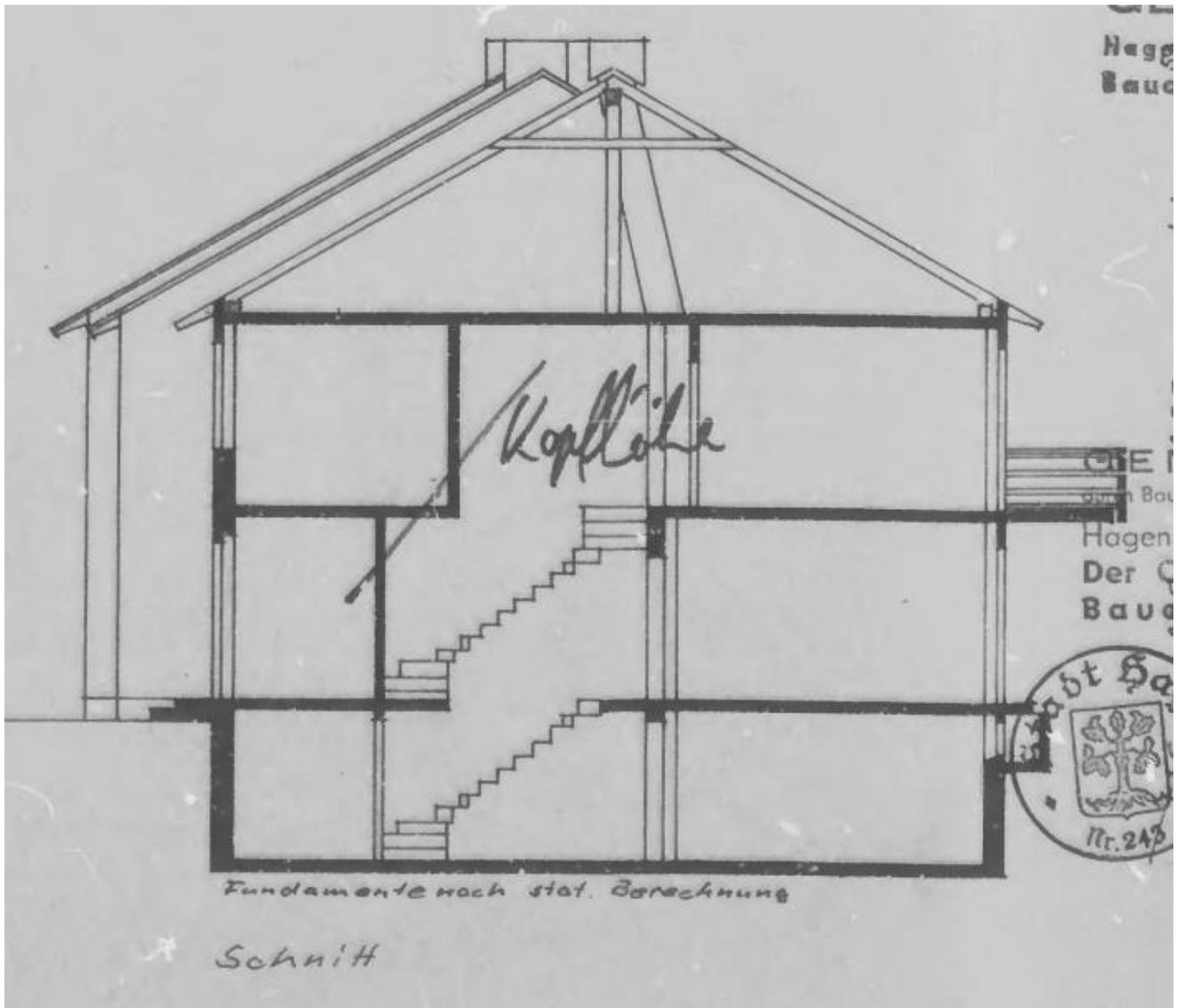
B-Planausschnitt



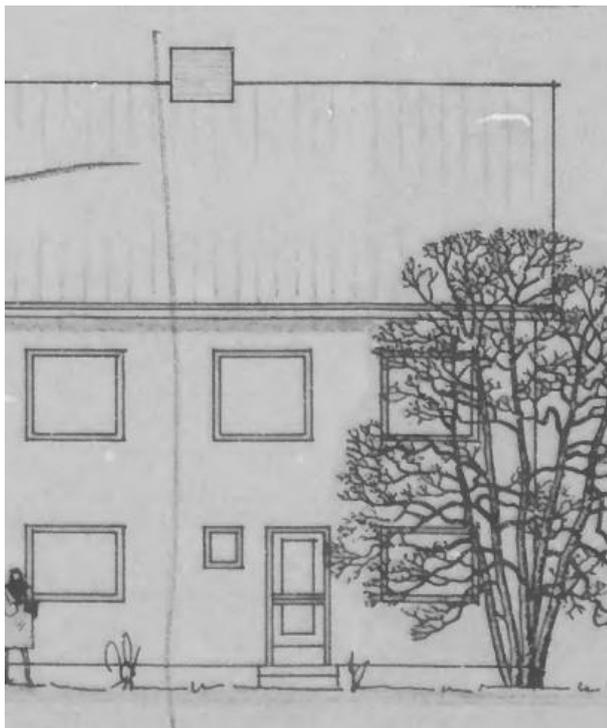
KG



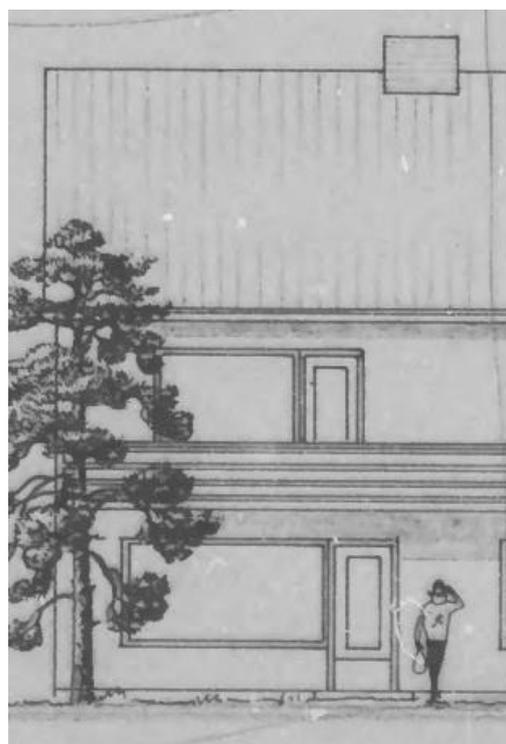
EG und OG



Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Geschoss	Abmessungen in m		Abzug/ Zusatz	BGF in m <sup>2</sup> Σ	BGF m <sup>2</sup>	Alter	
	Länge	Breite					
KG	5,675	12,000		68,10	68,10	1975	
							0,00
							68,10
EG	5,675	12,000		68,10	68,10		
OG	5,675	12,000		68,10	68,10		
<b>Summe</b>					<b>204,30</b>		
<b>Sonderbauteile</b> Balkon Terrasse				<b>0,00</b>	enthalten		

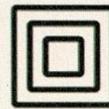
### Bruttogrundflächenberechnung

Geschoss	Raum	Abm. in m		Abzug/ Zusatz	NF in m <sup>2</sup>	NF	Anmerkung	Alter
		Länge	Breite					
Keller					0,00		keine Wfl	49
EG	Flur-Diele	2,300	4,360		10,03		Treppe	
		1,200	2,100		2,52			
		-1,000	3,600		-3,60	8,95		
	WC	2,000	1,000			2,00		
	Küche	3,000	2,800			8,40		
	Essen	3,360	2,800			9,41		
	Wohnen	5,200	4,500			23,40		
Terrasse	5,500	3,000	0,50		8,25	bis 50%		
<b>Summe EG</b>						<b>60,41</b>	<b>58,59</b>	
OG	Flur	2,300	3,360		7,73		Treppe	
		-1,000	2,700		-2,70	5,03		
	Bad	2,100	2,800	-1,21		4,67		
	Abstellraum	1,000	1,000			1,00		
	Kind	3,000	2,300			6,90		
	Kind	4,260	2,800			11,93		
	schlafen	5,200	4,500			23,40		
Balkon	5,500	1,500	0,50		4,13	bis 50%		
<b>Summe OG</b>						<b>57,05</b>	<b>55,34</b>	
<b>Summe</b>							<b>113,93</b>	

### Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
	113,93	6,20	706,37	5,90
			0,00	5,50 bis 6,25
			0,00	
			0,00	
Summe HNF	113,93		706,37	
Garagen/Carport	1		0,00	
weitere Stellplätze		15,00	0,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus			0,00	ohne Ansatz
Funkstelle	Werbung			
Automaten				
<b>Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag</b>			<b>8.476,44</b>	

Nachhaltige Erträge



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, Postfach 4249, 58042 Hagen

Herrn  
Wilfried Roder-Humpert  
Ebbergstr. 2  
58239 Schwerte

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

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

Mein Zeichen, Datum

61/01E - 0/63/T/0107/24, 27.02.2024

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen : 0/63/T/0107/24	Baulastgrundstück/e: Overbergstr. 99 f	58099 Hagen
Gemarkung: Boele	Flur: 13	Flurstück(e): 462
Ihr Antrag vom: 22.02.2024, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		

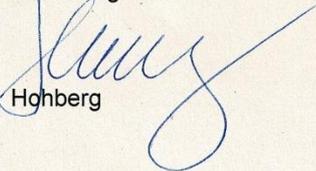
Sehr geehrter Herr Roder-Humpert,

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 beigelegt.

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](http://www.hagen.de/bankverbindungen)