

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 1534.02-24

vom 07.03.2024

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 107/23
gemäß Beschluss vom 13.12.2023
und Schreiben vom 29.01.2024

Objekt: **888/10.000 Miteigentumsanteil**
an dem Grundstück
Gemarkung Hagen, Flur 12, Flurstück 998
(Wörthstraße 8 a, 8 b, 58091 Hagen)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Erdgeschoss rechts im Haus B
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum
(alles Nr. 7 des Aufteilungsplanes) sowie
dem Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz B 2

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **07.03.2024**

Eigentümerin: **siehe Beiblatt Anlage 12**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 12**

HINWEIS

Laut Teilungserklärung ist mit „Haus B“ der an den Baukörper „Selbecker Straße 33 a“ (vgl. Anlage 1) angrenzende Baukörper gemeint. Dieser hat im Lageplan (Anlage 1) die Bezeichnung „Haus-Nr. 8 a“. Am Besichtigungstag stellte sich heraus, dass die Hausnummernbezeichnung für den Baukörper, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, „8 b“ ist. Vom Sachverständigen sind in Anlage 1 die tatsächlichen Hausnummern „grün“ dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	13
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
7 Verfahrenswahl	18
8 Ertragswertverfahren.....	19
9 Vergleichswertverfahren	22
10 Verkehrswert (Marktwert).....	24
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Baulastenblatt-Nr. 3036 (Seiten 1 - 2)	
5 – Baulastenblatt-Nr. 4713 (Seiten 1 - 2)	
6 – Baulastenblatt-Nr. 4714 (Seiten 1 - 2)	
7 – Ausschnittskopie – Grundriss KG (Blätter 1 - 2)	
8 – Ausschnittskopie – Grundriss EG	
9 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt (Blätter 1 - 2)	
10 – Ausschnittskopie – Übersichtsplan mit Sondernutzungs- rechten (Blätter 1 - 2)	
11 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 12)	
12 – 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 31 K 107/23 (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 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 12
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Wohnungsgrundbuch von : Hagen Blatt 25923
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
 Flur : 12
 Flurstück Nr. : 998 Größe 1.046 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 1.046 m²
 =====
- 1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 12

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 25923 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 12

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 07.03.2024

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 12

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 25923 (beglaubigte Kopie) vom 14.12.2023
- Lageplan (1:1000) vom 12.02.2024, vgl. Anlage 1
- Auszüge aus der Grundakte (Amtsgericht 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 Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : gemischte Bauflächen 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-Eilpe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Wörthstraße (Zuwegung) im Süden 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)

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 (in diesem Bereich als Sackgasse)
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:

180,00 €/m² erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach den Kommunalabgabenrecht

W; I - II; GFZ = 1,0; 600 m² Fläche; GFZ-Bauflächentiefe = 20 m

3.4 Bodenbewertung

Der Bodenrichtwert weist das Richtwertgrundstück mit der Ausnutzung „GFZ = 1,0“ und der Größe von 600 m² aus. Da die Ausnutzung und die Größe des Bewertungsgrundstücks von den Ausweisungen des Richtwertgrundstücks abweichen, wird der Richtwert bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Umrechnung Ausnutzung (GFZ):

– Bewertungsgrundstück

$$\text{bebaute Fläche: } 2 \times 9,00 \text{ m} \times 15,99 \text{ m} = 287,82 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{EG} + \text{OG} + 0,75 \times \text{DG} \\ 287,82 \text{ m}^2 \times 2,75 &= 791,51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Grundstücksgröße} = 1.046,00 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{GFZ:} \\ 791,51 \text{ m}^2 / 1.046 \text{ m}^2 &= 0,76 \end{aligned}$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 0,91$$

– Richtwertgrundstück

$$\text{GFZ} = 1,00$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 1,00$$

– Faktor

$$\text{GFZ: } 0,91 / 1,00 = \underline{\underline{0,91}}$$

Umrechnung Größe:

$$\text{– Bewertungsgrundstück: } 1.046 \text{ m}^2 \rightarrow \text{Koeffizient} = 0,85$$

$$\text{– Richtwertgrundstück: } 600 \text{ m}^2 \rightarrow \text{Koeffizient} = 1,03$$

$$\text{– Faktor Größe: } 0,85 / 1,03 = 0,83$$

angepasster Bodenwert:

$$\begin{aligned} 180,00 \text{ €/m}^2 \times 0,91 \times 0,83 &= 135,95 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd.} &\underline{\underline{136,00 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Bodenwert:

$$136,00 \text{ €/m}^2 \times 1.046 \text{ m}^2 = 142.256,00 \text{ €}$$

Davon entfallen auf die zu bewertende
Eigentumswohnung Nr. 7:

$$(888/10.000) \times 142.256,00 \text{ €} = 12.632,33 \text{ €}$$

rd. 12.600,00 €

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.

Die zu bewertende Eigentumswohnung war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein und aus den in den eingesehenen Grundakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 11 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage bestehend aus den beiden Mehrfamilienwohnhäusern „Wörthstraße 8 a und 8 b“ mit jeweils 5 Eigentumswohnungen

hier: Eigentumswohnung Nr. 7 im Erdgeschoss rechts im Wohnhaus „Wörthstraße 8 b“
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1996
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 wirtschaftliche Restnutzungsdauer : nach den Feststellungen beim Ortstermin nach vorgefundenem Modernisierungszustand: insgesamt 52 Jahre

- 4.5 Bauweise : Wohnhaus „Wörthstraße 8 b“
massives freistehendes Gebäude
- 4.6 Geschosszahl : Wohnhaus „Wörthstraße 8 b“
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss,
Dachgeschoss, Spitzboden;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 9,
Blätter 1 - 2
- 4.7 Gebäudenutzung : – Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik;
vgl. Grundriss in Anlage 7, Blätter 1 - 2
- Erdgeschoss:
zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7
(Diele, Küche, Abstellkammer, Schlafzimmer,
Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer, Terrasse);
vgl. Grundriss in Anlage 8
- 4.8 bauliche Gegebenheiten
- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
 - Stahlbetondecken
 - massive Treppen
 - Holzsatteldach mit Pfannendeckung
 - Fassaden: verputzt; z. T. Wärmedämmverbundsystem
- 4.9 Ausstattungsdetails (soweit von außen erkennbar)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden
 - Sanitäreinrichtung: innenliegendes Bad gemäß Grundriss in Anlage 8
 - Heizung: Zentralheizung (vgl. Grundriss in Anlage 7,
Blätter 1 - 2)

4.10 Sonstiges

: Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz B 2 und Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche B 2;
vgl. Übersichtsplan in Anlage 10, Blätter 1 - 2

4.11 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	: Zufahrt, Hoffläche in Pflasterung, Stellplätze in Rasengittersteinen
Einfriedungen	: Zufahrtstor; Zaunanlagen
Gartenanlagen	: z. T. Bereiche mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Eingangsüberdachung
- Zugangstreppenanlage mit Geländerkonstruktion

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Bereich
- Zuwegungssituation (enger Straßenbereich, Toranlage)
- „dunkle“ Lage Terrasse/Gartenfläche durch umgebende Bebauung
- Baumängel/Bauschäden
 - Zugangstreppenanlage schadhaft (fehlender Belag)

7 VERFAHRENSWAHL

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher werden nachfolgend sowohl der Ertragswert als auch der Vergleichswert ermittelt.

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 5.500,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten
420,00 € + 46,00 € = 466,00 €

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

58,78 m² x 13,80 €/m² = 811,16 €

- Stellplatz = 104,00 €

Mietausfallwagnis 2% = 110,00 €

1.491,16 €

zusammen ./ 1.491,16 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 4.008,84 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für vermietetes Wohnungseigentum ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,4 % angegeben.

Wegen der Zuwegungssituation, der eingeschränkten Parkmöglichkeit in diesem Stadtgebiet und der Lage der Terrasse (dunkel) hält der Sachverständige das Risiko bei der rentierlichen Nutzung für erhöht und setzt als Liegenschaftszinssatz an 1,4 % + 1,0 % = 2,4 %.

12.600,00 € x 2,4 % ./ 302,40 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 3.706,44 €

Restnutzungsdauer

52 Jahre

Barwertfaktor 29,53 x 3.706,44 €

<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	=	109.451,17 €
<u>Bodenwertanteil</u>	+	<u>12.600,00 €</u>
<u>Marktanpassung</u> wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt		
<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	=	<u>122.051,17 €</u>
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>		
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (anteilig) (keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen, um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)	ca. ./.	250,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände: 20 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnung war nicht zugänglich, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)		
20,0 % von 122.051,17 €	./.	<u>24.410,23 €</u>
<u>Ertragswert</u>	=	97.390,94 €
	rd.	<u>97.000,00 €</u>

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen hat im Internet (www.boris.nrw.de) aus Kauffällen abgeleitete Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angegeben.

Für den Bereich Hagen-Eilpe (Straßburger Straße) liegt dieser Wert bei 1.820,00 €/m² (Immobilienrichtwert Nr. 100134).

Diesem Durchschnittswert liegen folgende Merkmale zugrunde:

		Koeffizient
- Gebäudealter	: 48 Jahre	1,06
- Wohnlage	: mittel - gut	1,07
- Wohnfläche	: 46 - 79 m ²	1,00
- Anzahl WE im Haus	: 3 - 6 WE	1,04
- Geschosslage	: 1. und 2. OG	1,00
- Garage/Stellplatz	: vorhanden	1,00
- Vermietungszustand	: Eigennutzung	1,00
- Ausstattung	: mittel	1,00
- Balkon/Terrasse	: vorhanden	1,00
- Modernisierung	: kleine	1,00

Mit den im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Einzelmerkmalen ergeben sich für die zu bewertende Wohnung folgende Koeffizienten:

		Koeffizient	Umrechnung
- Gebäudealter	: 28 Jahre	1,25	1,25 / 1,06 = 1,18
- Wohnlage	: mittel	1,00	1,00 / 1,07 = 0,93
- Wohnfläche	: 58,78 m ²	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Anzahl WE im Haus	: 5 WE	1,04	1,04 / 1,04 = 1,00
- Geschosslage	: EG	1,01	1,01 / 1,00 = 1,01
- Garage/Stellplatz	: vorhanden	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Vermietungszustand	: unvermietet	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Ausstattung	: mittel	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Balkon	: Terrasse, Garten	1,07	1,07 / 1,00 = 1,07
- Modernisierung	: kleine	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Sonstiges	:		
- Parkplatzsituation		0,95	

Damit wird der o. g. Immobilienrichtwert wie folgt angepasst:

1.820,00 €/m ²	x	1,18	x	0,93	
	x	1,00	x	1,00	
	x	1,01	x	1,00	
	x	1,00	x	1,00	
	x	1,07	x	1,00	
	x	0,95			
					= 2.050,53 €/m ²
					rd. <u>2.051,00 €/m²</u>

Vergleichswert:

- Wohnfläche					
58,78 m ²	x	2.051,00 €/m ²		=	120.557,78 €
- Stellplatz				=	5.000,00 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffer 8)					
		insgesamt		ca. ./.	<u>24.660,00 €</u>
				=	100.897,78 €
				rd.	<u>101.000,00 €</u>

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien – selbst bei einer zeitweisen Eigennutzung - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

10.2 Ertragswert

= 97.000,00 €
=====

10.3 Vergleichswert

= 101.000,00 €
=====

10.4 Verkehrswert (Marktwert)

am 07.03.2024 = 97.000,00 €
=====

10.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 13.12.2023

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 12

- 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

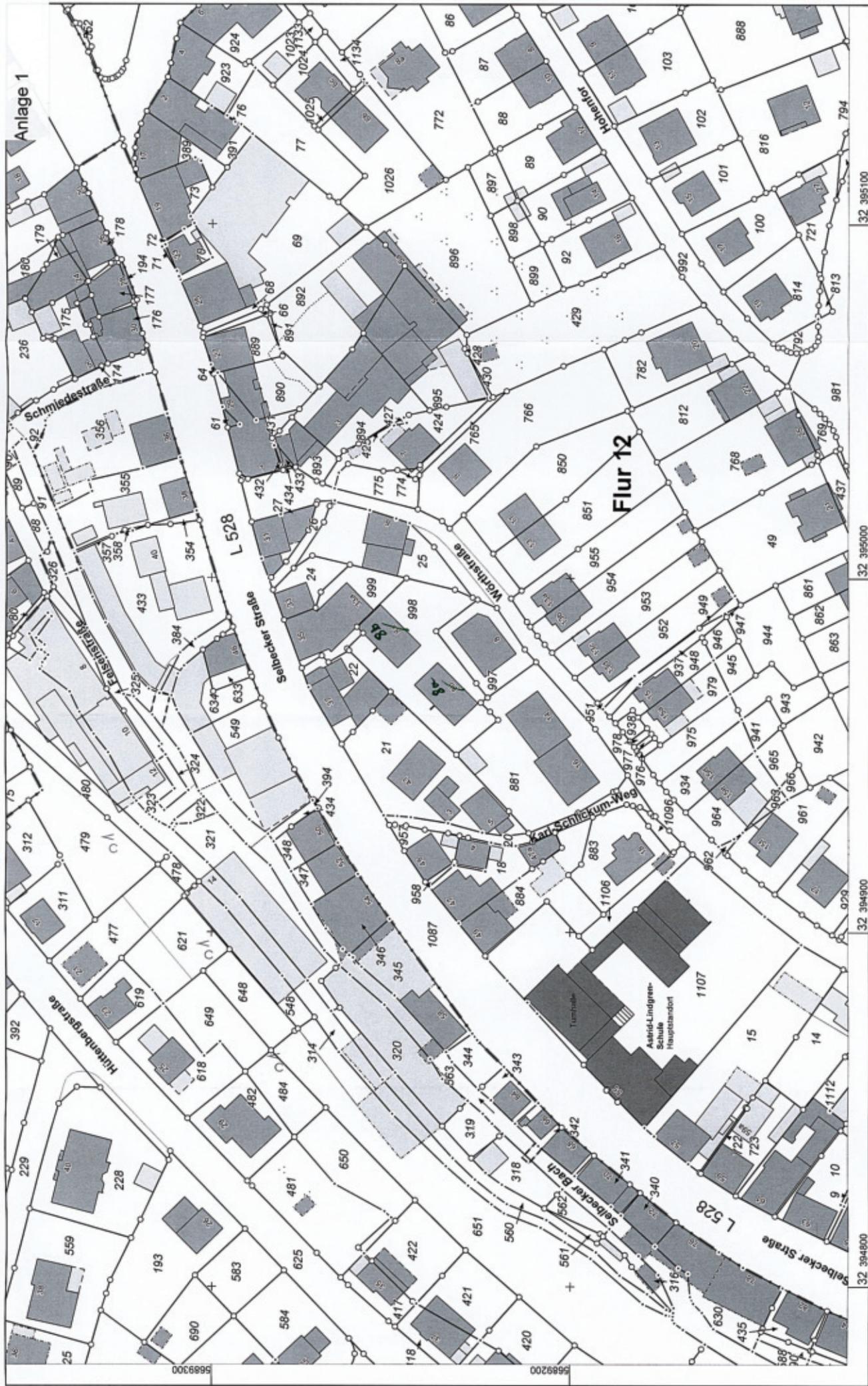
- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist die Eigentumswohnung nicht öffentlich gefördert

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

Hagen, 07.03.2024/Mo/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



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

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

Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen



Flurstück: 998
Flur: 12
Gemarkung: Hagen
Wormstraße 8b u.a., Hagen

Erstellt: 12.02.2024
Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohnfläche

Aus den beim Amtsgericht Hagen eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, Grundriss) ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 eine Wohnfläche (incl. Terrassenanteil) von

58,78 m².

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel der Stadt Hagen (Stand 01.11.2023) ist für eine Standardwohnung der Baujahresklasse „1995 - 2001“ mit mittlerem Ausstattungszustand ein monatlicher Nettokaltmietzins von 6,85 €/m² angegeben (Tabelle 3 Mietspiegel).

Nach Tabelle 4 des Mietspiegels sind für besondere Einflüsse folgende Zuschläge zum o. g. Nettokaltmietzins vorzunehmen:

Wohnlage	+ 1
Terrasse mit Gartennutzung	<u>+ 3</u>
	+ 4 Punkte

Für den Stellplatz in diesem Stadtgebiet setzt der Sachverständige einen monatlichen Mietzins von 40,00 € als nachhaltig erzielbar an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

$$(58,78 \text{ m}^2 \times (6,85 \text{ €/m}^2 + 4 \%) + 40,00 \text{ €}) \times 12 = 5.504,98 \text{ €}$$

rd. 5.500,00 €

Anlage 11

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1534.02-24

vom 07.03.2024

(Fotos 1 - 12)

Anlage 11



Foto 1



Foto 2

Anlage 11



Foto 3



Foto 4

Anlage 11



Foto 5



Foto 6

Anlage 11



Foto 7



Foto 8

Anlage 11



Foto 9



Foto 10

Anlage 11



Foto 11



Foto 12