

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 1539.03-24

vom 23.04.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 119/23
gemäß Beschluss vom 26.02.2024
und Schreiben vom 26.02.2024

Grundstück: Möllerstraße 7, Esserstraße 26, 28
58119 Hagen
(Gemarkung Hohenlimburg,
Flur 31, Flurstück 897)

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** 23.04.2024

Eigentümerin: siehe Beiblatt Anlage 19

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 19

Zwangsverwalter: siehe Beiblatt Anlage 19

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	19
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
7 Verfahrenswahl	21
8 Ertragswertverfahren.....	22
9 Verkehrswert (Marktwert).....	26

10 Anlagen:

- 1 – Lageplan (1:1000)
- 2 – Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche
- 3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags
- 4 – Baulastenblatt Nr. 50 (von Hohenlimburg)
(Seiten 1 – 2)
- 5 – Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
der Stadt Hagen
- 6 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss
(Möllerstraße 7)
- 7 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss
(Möllerstraße 7, Esserstraße 26, 28)
- 8 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss,
Kellergeschoss
(Gaststätte Möllerstraße 7)
- 9 – Ausschnittskopie – Grundriss 1. und 2. Obergeschoss
(Möllerstraße 7)
- 10 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss
(Möllerstraße 7)
- 11 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt
(Möllerstraße 7)
- 12 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss, 1. Ober-
geschoss, 2. Obergeschoss, Gebäudeschnitt
(Esserstraße 28)
- 13 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss
(Esserstraße 28) (Blätter 1 – 2)
- 14 – Ausschnittskopie – 1. und 2. Obergeschoss,
Gebäudeschnitt
(Esserstraße 26)
- 15 – Ausschnittskopie – Grundriss 1. Obergeschoss links
(Esserstraße 26)
- 16 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss
(Esserstraße 26)
- 17 – Ausschnittskopie – Garagen-Grundriss
(Bauantrag)
- 18 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 38)
- 19 – 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 119/23 (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 19
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hohenlimburg Blatt 5920
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hohenlimburg
Flur : 31
Flurstück Nr. : 897 Größe 2.975 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 2.975 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 19

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 5920 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 19

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Zuwegung zu den Garagen über Fremdparzellen dauerhaft rechtlich gesichert ist.

- 1.10 Ortsbesichtigung : 23.04.2024

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 19

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 5920
(beglaubigte Kopie) vom 15.12.2023

– Lageplan (1:1000) vom 13.03.2024,
vgl. Anlage 1

– Bauakte der Stadt Hagen (ca. 340 MB,
>1.000 Blatt und Zeichnungen)

– wesentliche rechtliche Grundlagen der Markt-
wertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverordnung
2021, Immobilienwertermittlungsverordnung -
Anwendungshinweise

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
innerhalb des rechtsgültigen Durchführungsplans
Nr. VII mit folgenden Festsetzungen:
- Richtung „Möllerstraße“:
MI-Gebiet; III-geschossig (straßenseitig);
I-geschossig (rückseitig); geschlossene Bauweise
- Richtung „Esserstraße“:
WR-Gebiet; III-geschossig; offene Bauweise
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.
190.000 Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
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

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen- Hohenlimburg, Ortsteil Elsey. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Möllerstraße im Südosten
des Grundstücks;

Esserstraße im Südwesten
des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben; zur Esserstraße hin abfallend

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind z. Zt. keine Eintragungen vorhanden; vgl. Anlage 5, Seiten 1 – 2.

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form	: insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
Frontbreite	: zur Möllerstraße: ca. 25 m
	: zur Esserstraße ca. 26m
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Möllerstraße: ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße
	Esserstraße: ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße (L 674)
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.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 897) liegt im Bereich von 2 verschiedenen zonalen Richtwertzonen.

Der Richtung Möllerstraße gelegene Teil (Wohn- und Geschäftshaus „Möllerstraße 7“ und ein Teil der im Erdgeschoss gelegenen gewerblichen baulichen Anlagen) liegen im Bereich des zonalen Richtwerts

200,00 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

MK; II – VIII; GFZ = 1,5

Die Mehrfamilienhäuser „Esserstraße 26 und 28“ sowie ein Teil der gewerblichen Bebauung liegt im Bereich des zonalen Richtwerts

145,00 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; III – V; GFZ = 0,9

3.4 Bodenbewertung

Die zonalen Bodenrichtwerte gelten für eine Grundstücksausnutzung „GFZ = 1,5 bzw. GFZ = 0,9“. Da die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von den Richtwertausweisungen abweicht, werden nachfolgend die Richtwerte bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst.

Bereich „Möllerstraße 7“

bebaute Fläche:

- Wohn-/Geschäftshaus ca. 305 m²
- Anbau Laden ca. 255 m²

$$\begin{aligned} \text{EG} + 1. \text{OG} + 2. \text{OG} + 0,75 \times \text{DG} \\ (305 + 255 + 2,75 \times 305) \text{ m}^2 &= 1.398,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Grundstücksteilfläche} = 625 \text{ m}^2$$

GFZ:

$$1.398,75 \text{ m}^2 / 625 \text{ m}^2 = 2,24$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 1,53$$

GFZ:

$$\text{Richtwertgrundstück} = 1,50$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 1,20$$

$$\text{- Faktor GFZ: } 1,53 / 1,20 = 1,28$$

Relativer Bodenwert:

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,28 = \underline{\underline{256,00 \text{ €/m}^2}}$$

Bereich „Esserstraße 26, 28“

bebaute Fläche:

- Mehrfamilienhaus Nr. 26	ca.	157 m ²
- Anbau Lager	ca.	260 m ²
- Mehrfamilienhaus Nr. 28	ca.	205 m ²
- Anbau Laden	ca.	495 m ²

$$\text{EG} + 1. \text{OG} + 2. \text{OG} + 0,75 \times \text{DG} \\ (157 + 260 + 2,75 \times 1,57) \text{ m}^2 = 848,75 \text{ m}^2$$

$$\text{EG} + 1. \text{OG} + 2. \text{OG} + 0,75 \times \text{DG} \\ (205 + 495 + 2,75 \times 205) \text{ m}^2 = \frac{1.263,75 \text{ m}^2}{= 2.112,50 \text{ m}^2}$$

$$\text{Grundstücksteilfläche} = 2.350 \text{ m}^2$$

GFZ:

$$2.112,50 \text{ m}^2 / 2.350 \text{ m}^2 = 0,90$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 0,96$$

GFZ:

$$\text{Richtwertgrundstück} = 0,90$$

$$\rightarrow \text{Koeffizient} = 0,96$$

$$\text{- Faktor GFZ: } 0,96 / 0,96 = 1,00$$

Relativer Bodenwert:

$$145,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = \underline{\underline{145,00 \text{ €/m}^2}}$$

Gesamtbodenwert

Grundstücksgröße: 2.975 m²

davon

Möllerstraße 7

$$625 \text{ m}^2 \times 256,00 \text{ €/m}^2 = 160.000,00 \text{ €}$$

Esserstraße 26, 28

$$2.350 \text{ m}^2 \times 145,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{340.750,00 \text{ €}}} \\ = 500.750,00 \text{ €} \\ \text{rd. } \underline{\underline{501.000,00 \text{ €}}}$$

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 38 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 18 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 38) beigefügt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Bebauung bestehend aus dem Wohn-/Geschäfts-
haus „Möllerstraße 7“ mit Laden-Anbau,
dem Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“
mit Lager-Anbau und
dem Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 28“
sowie 6 Garagen
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. Anfang der 1970er Jahre (Wohn-/Geschäfts-
haus „Möllerstraße 7“ mit Laden-Anbau und
Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 28“);
ca. 1979/80 (Umbau und Erweiterung mit
Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“ mit
Lager-Anbau);
ca. 1973 (Garagen)
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 Restnutzungsdauer

Die einzelnen Gebäudekomplexe sind zwischen 45 und 54 Jahre alt. In den einzelnen Objekten sind in unterschiedlichem Umfang Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Diese Modernisierungsmaßnahmen, die auch die Erneuerung des kompletten Dachgeschosses mit 3 Wohneinheiten im Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“ umfasst, das infolge eines Brandschadens am Besichtigungstag nicht vorhanden war, in Verbindung mit der Tatsache, dass die einzelnen Baukörper haustechnisch eine wirtschaftliche Einheit bilden, führt zur sachverständigen Einschätzung, dass die gesamte Bebauung eine gemeinsame Restnutzungsdauer (RND) besitzt. Diese wird zu 35 Jahren ermittelt.

4.5 Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“

(vgl. Fotos 1 – 12 in Anlage 18)

- ↳ Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“ in geschlossener Bauweise mit eingeschossigem Anbau

- ↳ Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik; Bierkeller, WC-Anlagen;
vgl. Grundriss in Anlagen 6 und 8

 - Erdgeschoss:
2 Gewerbeeinheiten „Gaststätte“ und „Centershop“;
vgl. Grundriss in Anlagen 7 und 8

 - 1. Obergeschoss:
3 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 9

 - 2. Obergeschoss:
3 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 9

 - Dachgeschoss:
3 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 10

- ↳ bauliche Gegebenheiten/Ausstattungsdetails
 - Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
 - Stahlbetondecken
 - massives Treppenhaus
 - Holzstabdach mit Pfannendeckung; z. Zt. Notabdichtung nach Brandereignis im Dachgeschoss (ca. 07/2022)
 - Anbau in Massivbauweise z. T. Stahlbetonkonstruktion
 - Flachdach mit Bitumendeckung
 - Fassaden:
überwiegend verputzt, z. T. bekleidet
 - Kunststoffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden;
z. T. Schaufensteranlagen; z. T. Dachflächenenster
 - Vordachkonstruktion
 - z. T. abgehängte Decken im Ladenlokal „Centershop“
 - Gewerbeeinheit „Centershop“ mit Lüftungsanlage
 - je Wohneinheit geflieste Sanitäreinrichtung, z. T. innenliegend,
z. T. baujahrestypisch, z. T. erneuert
 - je Gewerbe-Einheit geflieste Damen- und Herren-WC-Anlagen
 - je Einheit Gasetagenheizung
 - 6 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss jeweils mit Balkon
(straßenseitig)
 - 3 Wohneinheiten im Dachgeschoss jeweils ohne Balkon

4.6 Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“ (vgl. Fotos 13 – 26 in Anlage 18)

- ↳ Mehrfamilienwohnhaus mit eingeschossigem Anbau
- ↳ Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik
 - Erdgeschoss:
Nebenfläche Lager;
vgl. Grundriss in Anlage 7
 - 1. Obergeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlagen 14 und 15
 - 2. Obergeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 14
 - Dachgeschoss:
Dachboden, 1 abgeschlossene Wohnung;
vgl. Grundriss in Anlage 16
- ↳ bauliche Gegebenheiten/Ausstattungsdetails
 - Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
 - Stahlbetondecken
 - massives Treppenhaus
 - Holzstängeldach mit Pfannendeckung
 - Anbau in Massivbauweise, z. T. Stahlbetonkonstruktion
 - Flachdach mit Bitumendeckung
 - Fassaden:
verputzt, z. T. Wärmedämmverbundsystem
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden;
z. T. Vergitterung; z. T. Glasbausteinfenster

- Eingangsüberdachung
- je Einheit geflieste Sanitäreinrichtung, z. T. baujahrestypisch, z. T. erneuert
- Gaszentralheizung
- 2 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss jeweils mit Balkon (straßenseitig)
- 3 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils ohne Balkon

4.7 Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 28“ (vgl. Fotos 27 – 34 in Anlage 18)

↳ Mehrfamilienwohnhaus

↳ Gebäudenutzung:

- Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik;
vgl. Grundriss in Anlage 7
- Erdgeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 12
- 1. Obergeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 12
- 2. Obergeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 12
- Dachgeschoss:
2 abgeschlossene Wohnungen;
vgl. Grundriss in Anlage 13, Blätter 1 – 2

↳ bauliche Gegebenheiten/Ausstattungsdetails

- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- Stahlbetondecken
- massives Treppenhaus
- Holzstabdach mit Pfannendeckung
- Fassaden:
verputzt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden;
z. T. Dachflächenfenster
- Eingangüberdachung
- je Einheit geflieste Sanitäreinrichtung, z. T. baujahrestypisch,
z. T. erneuert
- je Einheit Gasetagenheizung
- 5 Wohneinheiten im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss jeweils
mit Balkon
- 3 Wohneinheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils ohne
Balkon

4.8 Sonstiges

(vgl. Fotos 35 – 38 in Anlage 18)

- ↳ 6 Garagen in Fertigbauweise als Reihengaragen;
vgl. Grundriss in Anlage 17

4.9 Bemerkungen

Am Besichtigungstag waren nicht alle Wohneinheiten/Bereiche zugänglich.

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Hauszuwegungen; z. T. Asphaltierung
(Zufahrten)

Gartenanlagen : z. T. Bereiche mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

↪ Außenwerbeanlagen

↪ Außenbeleuchtung

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Die Baulast hat im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keinen Einfluss auf die Mieterträge.
- ↳ Spezielle Anordnung von 3 Baukörpern samt Anbauten auf einem Flurstück
- ↳ Unwägbarkeiten und Zeitdauer bis zur Beseitigung aller Schäden durch das Brandereignis (Wiederaufbau Dachgeschoss „Möllerstraße 7“ noch nicht erfolgt)
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Objekt „Möllerstraße 7“
 - z. T. Feuchteschäden in den Wohnungen (nach Brandereignis, ca. 07/2022)
 - z. T. Wandfeuchteschäden im Kellergeschoss
 - Objekt „Esserstraße 26“
 - z. T. Feuchteschäden (Dachboden)
 - Fertigstellungsarbeiten Wohnung 2. Obergeschoss links (Rohbauzustand)
 - Objekt „Esserstraße 28“
 - Rissbildung im Treppenhaus
 - Restspuren Wasserschaden im Kellergeschoss (ca. 04/2024)

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschließlich 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 3 179.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

- Wohnnutzung/Garagen

$$22 \times 351,00 \text{ €} + 6 \times 46,00 \text{ €} = 7.998,00 \text{ €}$$

- Gewerbenutzung

$$4 \% \text{ von } 77.040,00 \text{ €} = 3.081,60 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

$$1.378 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 19.016,40 \text{ €}$$

- Garagen

$$6 \times 104,00 \text{ €} = 624,00 \text{ €}$$

- Gewerbenutzung

$$70 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 966,00 \text{ €}$$

$$900 \text{ m}^2 \times 6,90 \text{ €/m}^2 = 6.210,00 \text{ €}$$

$$448 \text{ m}^2 \times 4,14 \text{ €/m}^2 = 1.854,72 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

- Wohnnutzung

$$2 \% \text{ von } 101.799,63 \text{ €} = 2.035,99 \text{ €}$$

- Gewerbenutzung

$$4 \% \text{ von } 77.040,00 \text{ €} = \underline{3.081,60 \text{ €}}$$

$$44.868,31 \text{ €}$$

zusammen ./. 44.868,31 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 134.131,69 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20 % bis 80 %) ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,5 % angegeben.

Aus sachverständiger Sicht ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Risiko bei der rentierlichen Nutzung der Gesamtimmobilie deutlich überdurchschnittlich aus folgenden Gründen:

- 3 einzelne Gebäude mit gewerblicher Nutzung (ca. 43 % des Gesamtertrags), haustechnisch z. T. zusammenhängend
- gewerbliche Nutzung: Gaststätte, Ladengeschäft mit übergroßer Lagerfläche
- z. T. Wohnungen ohne Balkone;
z. T. Verkehrsimmissionen
- Unwägbarkeiten und Wartezeit bis zur Behebung des Brandschadens beim Gebäude "Möllerstraße 7"

Daher setzt der Sachverständige als Liegenschaftszinssatz an 4,5 % + 1,0 % = 5,5 %.

$$501.000,00 \text{ €} \times 5,5 \% \quad ./. \quad \underline{27.555,00 \text{ €}}$$

<u>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</u>		=	106.576,69 €
<u>Restnutzungsdauer</u>			
35 Jahre			
<u>Barwertfaktor</u>	15,39	x	106.576,69 €

$$\underline{\text{Ertragswert der baulichen Anlagen}} = 1.640.215,26 \text{ €}$$

$$\underline{\text{Bodenwert}} + \underline{501.000,00 \text{ €}}$$

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt

$$\underline{\text{marktangepasster vorläufiger Ertragswert}} = 2.141.215,26 \text{ €}$$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau und Fertigstellung der im Rohbauzustand vorgefundenen Wohnung "Esserstraße 26" (keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen, um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)

ca. ./ 80.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände:
Die angesetzten Erträge gehen davon aus, dass das durch das Brandschadenereignis zerstörte Dachgeschoss im Gebäude "Möllerstraße 7" durch Neuerstellung des Dachgeschosses (mit 3 Wohneinheiten) beseitigt ist. Die dazu aufzuwendenden Kosten sind demnach noch in Abzug zu bringen, da ein potenzieller Käufer diese Arbeiten durchführen muss.

Im Zuge dieser Wertermittlung werden folgende Kosten geschätzt:

- Erneuerung Dachkonstruktion incl. Dachstuhl, Wärmedämmung, Spannbahn, Deckung ca. = 150.000,00 €
- Ausbau von 3 Wohneinheiten (insgesamt ca. 120 m²): 3 x ca. 25.000,00 €
ca. = 75.000,00 €
ca. = 225.000,00 €

Nach Angaben des Zwangsverwalters stehen demgegenüber noch Zahlungen der Versicherung, die bislang noch nicht abgerufen worden sind. Der Zwangsverwalter gibt die Summe, die noch von der Versicherung zu zahlen ist, mit ca. 169.000,00 € an. Es wird unterstellt, dass ein Betrag in dieser Höhe einem potenziellen Käufer zu Gute kommt.

$$225.000,00 € - 169.000,00 € = 56.000,00 €$$

Evtl. Unwägbarkeiten und die Zeitdauer bis zur Fertigstellung sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

./ 56.000,00 €

Ertragswert

= 2.005.215,26 €

rd. 2.005.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

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

9.2 Ertragswert

= 2.005.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 23.04.2024 = 2.005.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 26.02.2024

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 19

b) Gewerbebetrieb
- Gewerbebetriebe vorhanden:
- im Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“
im Erdgeschoss links: Gaststätte
im Erdgeschoss rechts: Ladenlokal „Centershop“

- im Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“
im Erdgeschoss: Lager
an Fassade 2 Werbetafeln

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke des Grundstückseigentümers 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 "Möllerstraße 7, Esserstraße 26, 28" 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, 23.04.2024/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 3



32 399800

32 399900

32 400000

32 400100



Stadt Hagen
Katasteramt
 Berliner Platz 22
 58089 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

Flurstück: 816, 894, 895 u.a.
 Flur: 31
 Gemarkung: Hohenlimburg
 Esserstraße 28 u.a., Hagen

Erstellt: 13.03.2024
 Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Anhand der beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Bauakten ergeben sich folgende Wohn-/Nutzflächen:

Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“ (incl. Anbauten)

- ↳ Gewerbeeinheit (Gaststätte) im Erdgeschoss links
 - Nutzfläche im Erdgeschoss links ca. 70 m²
 - Nebenfläche im Kellergeschoss links ca. 68 m²

- ↳ Gewerbeeinheit (Ladenlokal Centershop) im Erdgeschoss rechts
 - Nutzfläche (Laden) im Erdgeschoss rechts ca. 900 m²
 - Nebenfläche im Erdgeschoss hinten ca. 270 m²

- ↳ Wohnung im 1. Obergeschoss links ca. 68 m²
- ↳ Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte ca. 63 m²
- ↳ Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ca. 65 m²

- ↳ Wohnung im 2. Obergeschoss links ca. 68 m²
- ↳ Wohnung im 2. Obergeschoss Mitte ca. 63 m²
- ↳ Wohnung im 2. Obergeschoss rechts ca. 65 m²

- ↳ Wohnung im Dachgeschoss links ca. 50 m²
- ↳ Wohnung im Dachgeschoss Mitte ca. 38 m²
- ↳ Wohnung im Dachgeschoss rechts ca. 32 m²

Nutz- und Nebenfläche insgesamt ca. 1.308 m²

Wohnfläche insgesamte ca. 512 m²

Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“

↳ Nutz-/Nebenfläche (Lager) im Erdgeschoss	ca. 110 m ²
↳ Wohnung im 1. Obergeschoss links	ca. 59 m ²
↳ Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	ca. 72 m ²
↳ Wohnung im 2. Obergeschoss links	ca. 59 m ²
↳ Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	ca. 72 m ²
↳ Wohnung im Dachgeschoss rechts	ca. 57 m ²
↳ 2 Werbetafeln	

Nutz-/Nebenfläche insgesamt ca. 110 m²

Wohnfläche insgesamt ca. 319 m²

Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 28“

↳ Wohnung im Erdgeschoss links	ca. 76 m ²
↳ Wohnung im Erdgeschoss rechts	ca. 78 m ²
↳ Wohnung im 1. Obergeschoss links	ca. 76 m ²
↳ Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	ca. 76 m ²
↳ Wohnung im 2. Obergeschoss links	ca. 76 m ²
↳ Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	ca. 76 m ²
↳ Wohnung im Dachgeschoss links	ca. 45 m ²
↳ Wohnung im Dachgeschoss rechts	ca. 44 m ²
↳ 6 Garagen Nrn. 11 bis 16 (Nutzfläche 6 x ca. 15 m ² = 90 m ²)	

Wohnfläche insgesamt ca. 547 m²

Die Bauakten werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen (Stand 01.11.2023) werden folgende durchschnittliche Nettomieten für Standardwohnungen (Tabelle 1) bei einem mittleren Ausstattungszustand angegeben:

- ↳ Baujahresklasse "1949 bis 1977": 5,90 €/m²
- ↳ Baujahresklasse „1978 bis 1994“ 6,05 €/m²

Für die Einflüsse „Wohnlage, Wohnfläche, Balkon etc.“ ergeben sich nach Tabelle 2 und nach sachverständiger Einschätzung folgende Zu- oder Abschläge:

- ↳ Wohnlage
 - Möllerstraße 7, Esserstraße 26 - 2 %
 - Esserstraße 28 + 1 %
- ↳ Wohnfläche
 - 46 m² bis 99 m² + 0 %
 - 38 m² + 4 %
 - 32 m² + 7 %
 - 44 m²/45 m² + 1 %
- ↳ Balkon
 - vorhanden Möllerstraße 7, Esserstraße 26 + 0 %
 - vorhanden Esserstraße 28 + 2 %
 - nicht vorhanden - 5 %
- ↳ Sanitär
 - jünger als 10 Jahre + 5 %
- ↳ energetischer Gebäudezustand
 - Maßnahmen Dach Möllerstraße 7
(nach Fertigstellung) + 5 %

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen werden Ladenmieten in den Randbereichen und den Nebenzentren bei einer insgesamt einfachen Ausstattung in einer Bandbreite von 3,30 €/m² bis 7,50 €/m² (Durchschnittswert 5,00 €/m²) genannt.

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige für die Gewerbeinheit (Gaststätte) im Erdgeschoss links („Möllerstraße 7“) aufgrund der Größe der Nutzfläche einen Mietzins von 10,00 €/m² als nachhaltig erzielbar.

Für die Gewerbeinheit (Ladenlokal Centershop) im Erdgeschoss rechts (Möllerstraße 7“) setzt der Sachverständige den o. g. Durchschnittswert von 5,00 €/m² als nachhaltig erzielbar an.

Die Nebenflächen werden mit i. M. 2,50 €/m² angesetzt.

Im Mietspiegel der Stadt Hagen (Stand 01.11.2023) werden für Pkw-Garagen monatliche Garagenmieten in einer Bandbreite von 32,00 € bis 73,00 € (Durchschnittswert 50,00 €) angegeben.

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige eine monatliche Miete von 50,00 € je Garage in diesem Stadtgebiet für nachhaltig erzielbar.

Für die Werbetafeln („Esserstraße 26“) setzt der Sachverständige jeweils 50,00 € pro Monat als nachhaltig erzielbar an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:Wohn-/Geschäftshaus „Möllerstraße 7“

- Gewerbeeinheit (Gaststätte) im Erdgeschoss links		
- Nutzfläche im Erdgeschoss links		
70 m ² x 10,00 €/m ² x 12	=	8.400,00 €
- Nebenfläche im Kellergeschoss links		
68 m ² x i. M. 2,50 €/m ² x 12	=	2.040,00 €
- Gewerbeeinheit (Centershop) im Erdgeschoss rechts		
- Nutzfläche (Ladenlokal) im Erdgeschoss rechts		
900 m ² x 5,00 €/m ² x 12	=	54.000,00 €
- Nebenfläche im Erdgeschoss hinten		
270 m ² x i. M. 2,50 €/m ² x 12	=	8.100,00 €
- Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (jeweils mit Balkon)		
392 m ² x (5,90 €/m ² - 2 % + 0 % + 0%) x 12	=	27.198,53 €
- Wohnung im Dachgeschoss links (ohne Balkon)		
50 m ² x (5,90 €/m ² - 2 % + 0 % - 5 % + 5 % + 5%) x 12	=	3.646,20 €
- Wohnung im Dachgeschoss Mitte und rechts (jeweils ohne Balkon)		
38 m ² x (5,90 €/m ² - 2 % + 4 % - 5 % + 5 % + 5%) x 12	=	2.878,73 €
32 m ² x (5,90 €/m ² - 2 % + 7 % - 5 % + 5 % + 5%) x 12	=	<u>2.492,16 €</u>
	=	108.755,62 €

Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 26“

- Nutz-/Nebenfläche (Lager) im Erdgeschoss 110 m ² x i. M. 2,50 €/m ² x 12	=	3.300,00 €
- Wohnungen mit Balkon 2 x 72 m ² x (6,05 €/m ² - 2 % + 0 % + 0 %) x 12	=	10.245,31 €
- Wohnungen ohne Balkon 59 m ² x (6,05 €/m ² - 2 % + 0 % - 5 % + 5 %) x 12	=	4.197,73 €
(59 + 57) m ² x (6,05 €/m ² - 2 % + 0 % - 5 %) x 12	=	7.832,09 €
- 2 Werbetafeln 2 x 50,00 € x 12	=	<u>1.200,00 €</u>
	=	26.775,13 €

Mehrfamilienwohnhaus „Esserstraße 28“

- Wohnung im Erdgeschoss rechts (ohne Balkon)

$$78 \text{ m}^2 \times (5,90 \text{ €/m}^2 + 1 \% + 0 \% - 5 \%) \times 12 = 5.301,50 \text{ €}$$

- Wohnungen im Erdgeschoss,

1. und 2. Obergeschoss (jeweils mit Balkon)

$$4 \times 76 \text{ m}^2 \times (5,90 \text{ €/m}^2 + 1 \% + 0 \% + 2 \%) \times 12 = 22.168,90 \text{ €}$$

$$76 \text{ m}^2 \times (5,90 \text{ €/m}^2 + 1 \% + 0 \% + 2 \% + 5 \%) \times 12 = 5.811,26 \text{ €}$$

- Wohnungen im Dachgeschoss (jeweils ohne Balkon)

$$45 \text{ m}^2 \times (5,90 \text{ €/m}^2 + 1 \% + 1 \% - 5 \% + 5 \%) \times 12 = 3.249,72 \text{ €}$$

$$44 \text{ m}^2 \times (5,90 \text{ €/m}^2 + 1 \% + 1 \% - 5 \% + 5 \%) \times 12 = \underline{3.177,50 \text{ €}}$$

$$= 39.708,88 \text{ €}$$

Garagen

- Nrn. 11 bis 16

$$6 \times 50,00 \text{ €} \times 12 = \underline{3.600,00 \text{ €}}$$

$$\text{insgesamt} = 178.839,63 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 179.000,00 \text{ €}}}$$

(gewerblicher Anteil = rd. 43 %)

Anlage 18

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1539.03-24

vom 23.04.2024

(Fotos 1 – 38)

Anlage 18



Foto 1



Foto 2

Anlage 18



Foto 3



Foto 4

Anlage 18



Foto 5



Foto 6

Anlage 18



Foto 7



Foto 8

Anlage 18



Foto 9



Foto 10

Anlage 18



Foto 11



Foto 12

Anlage 18



Foto 13



Foto 14

Anlage 18



Foto 15



Foto 16

Anlage 18



Foto 17



Foto 18

Anlage 18



Foto 19



Foto 20

Anlage 18



Foto 21



Foto 22

Anlage 18



Foto 23



Foto 24

Anlage 18



Foto 25



Foto 26

Anlage 18



Foto 27



Foto 28

Anlage 18



Foto 29



Foto 30

Anlage 18



Foto 31



Foto 32

Anlage 18



Foto 33

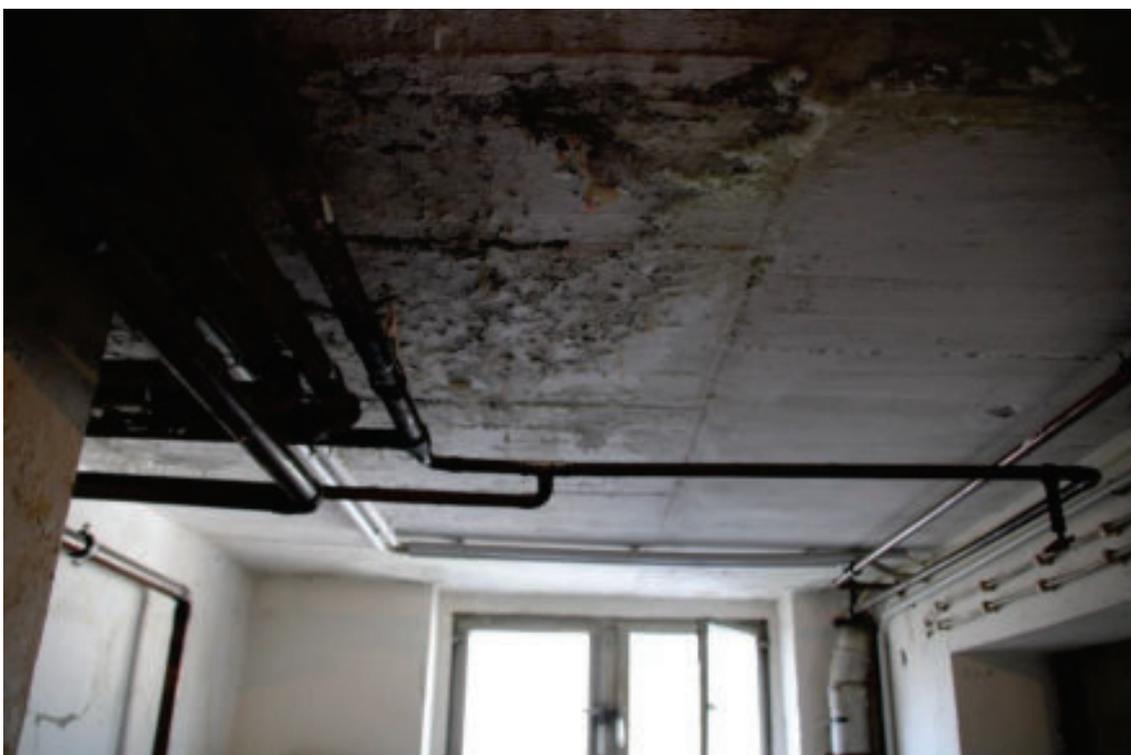


Foto 34

Anlage 18



Foto 35



Foto 36

Anlage 18



Foto 37



Foto 38