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 1537.03-24
vom 23.04.2024

Auftraggeber:	**Amtsgericht Hagen** **Zwangsversteigerung** **Az.: 31 K 117/23** **gemäß Beschluss vom 26.02.2024** **und Schreiben vom 26.02.2024**
Grundstück:	**Stettiner Straße 18** **58119 Hagen** **(Gemarkung Hohenlimburg,** **Flur 31, Flurstück 894)**
Wertermittlungsstichtag/ **Qualitätsstichtag:**	**23.04.2024**
Eigentümerin:	**siehe Beiblatt Anlage 6**
Mieter/Pächter:	**siehe Beiblatt Anlage 6**
Zwangsverwalter:	**siehe Beiblatt Anlage 6**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Allgemeine Angaben 3

2 Grund- und Bodenbeschreibung 6

3 Bodenwertermittlung 9

4 Beschreibung der Bebauung 11

5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 12

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 13

7 Verfahrenswahl 14

8 Ertragswertverfahren 15

9 Verkehrswert (Marktwert) 18

10 Anlagen:
1 – Lageplan (1:1000)
2 – Ermittlung der Nutzfläche
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags
4 – Ausschnittskopie – Garagen-Grundstück (Bauantrag)
5 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 2)
6 – 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 117/23 (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 6		
1.5	Erbbauberechtigter	: ./.		
1.6	Grundbuch von	: Hohenlimburg		Blatt 5920
	Amtsgericht	: Hagen		
1.7	Gemarkung	: Hohenlimburg		
	Flur	: 31		
	Flurstück Nr.	: 894	Größe	20 m²

1.8	Grundstücksgröße	:	insgesamt	20 m²
				========

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

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

- siehe Beiblatt Anlage 6

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

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

1.10 Ortsbesichtigung : 23.04.2024

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 6

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 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 innerhalb des rechtsgültigen Durchführungsplans Nr. VII mit folgenden Festsetzungen:
WR-Gebiet; III-geschossig; offene Bauweise

2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor zum Sauerland" bezeichnet.

Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca. 190.000 Einwohner und ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr.

Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands.

Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna, den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen Kreis.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160 km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

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

Himmelsrichtung : Stettiner Straße im Nordosten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : nahezu eben

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Altlastenverdachtsflächenkataster 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	: ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

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

W; III – V; GFZ = 0,9

3.4 Bodenbewertung

Das zu bewertende Flurstück ist mit einer Garage bebaut; aufgrund dieser Nutzung setzt der Sachverständige entsprechend der Auswertungen des Gutachterausschusses für Garagenhöfe als Bodenwert an 50 % des zonalen Bodenrichtwertes.

145,00 €/m² x 50 % = rd. 73,00 €/m²

Grundstücksgröße: 20 m²

20 m² x 73,00 €/m²	=	1.460,00 €

Bodenwert	=	1.460,00 €
	rd.	1.500,00 €
		==========

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

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

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

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

Beim Ortstermin wurden insgesamt 2 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 5 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 2) beigefügt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Pkw-Garage

4.2 angegebenes Baujahr : Fertiggarage: ca. 1973
(vgl. Anlage 4)

4.3 Restnutzungsdauer : Aufgrund der Bauweise hält der Sachverständige insgesamt eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren für angemessen.

4.4 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

5.2 sonstige Anlagen

./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- 1 Reihengarage

- Baumängel/Bauschäden

  - keine verkehrswertbeeinflussenden festgestellt oder angegeben

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Ertragswert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag				
jährlich gem. Anlage 3				600,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		46,00 €		
Instandhaltungskosten		104,00 €		
Mietausfallwagnis	2,0 %	12,00 €		
		162,00 €		
zusammen			./.	162,00 €
Betriebskosten durch Umlage				0,00 €
Reinertrag			=	438,00 €

Bodenwertanteil
Liegenschaftszinssatz
Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Garagen kein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz angegeben.

Vergleichbare Liegenschaftszinssätze liegen zwischen 3,0 % und 4,0 %.

Im vorliegenden Fall stuft der Sachverständige im Hinblick auf die angesetzten Erträge das Risiko bei der rentierlichen Nutzung als unterdurchschnittlich ein und setzt als Liegenschaftszinssatz 3,0 % an.

1.500,00 €	x	3,0 %	./.	45,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			=	393,00 €
Restnutzungsdauer 35 Jahre				
Barwertfaktor		21,49	x	393,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	8.445,57 €
Bodenwert	+	1.500,00 €
Marktanpassung wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	9.945,57 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau	./.	0,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände	./.	0,00 €
Ertragswert	= rd.	9.945,57 € 9.900,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

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

9.2 Ertragswert

= 9.900,00 €
==========

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 23.04.2024 = 9.900,00 €
==========

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 26.02.2024

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 6

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
- keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das zu bewertende Objekt "Stettiner Straße" 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 2

Anlage 1

Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen

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

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.03.2024
Zeichen: Ohne

Anlage 2

Ermittlung der Nutzfläche

In den beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Unterlagen (Bauakte einschließlich Grundrisszeichnung) ist das zu bewertende Flurstück mit 1 Pkw-Garage (Nutzfläche ca. 15 m²) bebaut.

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

Anlage 3

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

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 € für nachhaltig erzielbar.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- 1 Pkw-Garage

50,00 € x 12	= 600,00 €

Anlage 5

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1537.03-24

vom 23.04.2024

(Fotos 1 – 2)

Anlage 5

Foto 1

Foto 2