

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 1574.08-25

vom 09.09.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Hagen

Zwangsversteigerung

Az.: 31 K 56/25

gemäß Beschluss vom 06.08.2025

und Schreiben vom 06.08.2025

Objekt:

51,605 /1.000 Miteigentumsanteil

am Grundstück Gemarkung Hagen,

Flur 34, Flurstück 58

(Frankfurter Straße 37, 58095 Hagen),

verbunden mit dem Sondereigentum

an der Wohnung Nr. 11 im

3. Obergeschoss Mitte nebst Kellerraum

(jeweils Nr. 11 des Aufteilungsplans)

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

09.09.2025

Eigentümer:

siehe Beiblatt Anlage 8

Mieter/Pächter:

siehe Beiblatt Anlage 8

Wohnungsverwaltung:

siehe Beiblatt Anlage 8

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	14
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
7 Verfahrenswahl	16
8 Ertragswertverfahren.....	17
9 Vergleichswertverfahren	20
10 Verkehrswert (Marktwert).....	22
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss, Blätter 1 – 2	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss 3. Obergeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt, Blätter 1 - 2	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 8)	
8 – 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 56/25 (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 Wertermittlungstichtag 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 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Wohnungs-Grundbuch von : Hagen Blatt 16892
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
 Flur : 34
 Flurstück Nr. : 58 Größe 353 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 353 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 16892 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 09.09.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8

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 16892
(beglaubigte Kopie) vom 06.08.2025
- Lageplan (1:1000) vom 13.08.2025, vgl. Anlage 1
- Bauakte der Stadt Hagen
- Auszüge aus den Grundakten
(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 innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 27/62 "Für das Gelände zwischen Frankfurter Straße, Hochstraße, Bundesbahn und der Engelsgasse" mit folgenden Festsetzungen: „Bahnhofsvorplatz“

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 im Bereich Oberhagen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Frankfurter 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 nahezu rechteckig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Frankfurter Straße :
ca. 21,5 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 15,5 m

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße
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:

220,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

M I; III – V; GFZ = 3,0

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung von „GFZ = 3,0“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ = 3,85“ von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Bewertungsgrundstück GFZ = 3,85 \Rightarrow Faktor = 1,63

Richtwertgrundstück GFZ = 3,0 \Rightarrow Faktor = 1,63

Umrechnungsfaktor GFZ 1,63/1,63 = 1,00

Bodenwert: 220,00 €/m² x 1,00 = 220,00 €/m²

Grundstücksgröße: 353 m²

353 m² x 220,00 €/m² = 77.660,00 €

Davon entfallen auf die zu bewertende

Eigentumswohnung Nr. 11

(51,605/1.000) x 77.660,00 € = 4.007,64 €

rd. 4.000,00 €

=====

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 den in den eingesehenen Bauakten und Grundakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 8 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 8) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Wohn- und Geschäftshaus
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1954/1956 (Wiederaufbau);
Aufteilung in Wohn-/Teileigentum: 1980
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 bauliche Gegebenheiten
 - massives Gebäude in geschlossener Bauweise
 - Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss, Dachgeschoss;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 6, Blätter 1 – 2

- Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik;
vgl. Grundriss in Anlage 4, Blätter 1 – 2
 - Erdgeschoss:
1 Teileigentum (Laden), 2 Eigentumswohnungen
 - 1. bis 4. Obergeschoss:
jeweils 3 Eigentumswohnungen
- zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 im 3. Obergeschoss Mitte:
Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- Streifenfundamente
- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- massive Decke
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung, Dachgaube rückseitig
- Fassaden:
überwiegend verputzt; z. T. bekleidet (Erdgeschoss)

4.5 Ausstattungsdetails (soweit von außen erkennbar)

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 69 Jahre alt und besitzt damit bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 11 Jahren.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind.

Im vorliegenden Fall geht der Sachverständige aufgrund der von außen einsehbaren Merkmale von einer RND von 20 Jahren aus.

4.7 Sonstiges

./.

4.8 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

Einfriedungen : z. T. Grenzbebauung; z. T. massive
Einfriedungsmauer

5.2 sonstige Anlagen

– ./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Wohnung ohne Balkon
- Kein Stellplatz bzw. Garage zugehörig zur Wohnung
- Eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich
- Grundrissituation:
gefangener Raum (vgl. Anlage 4)
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. leichte Fassadenputzschäden
 - z. T. Farbverschmierungen

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.

<u>marktüblich erzielbarer Ertrag</u>	
jährlich gem. Anlage 3	3.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten		429,00 €
Instandhaltungskosten		
	44,59 m ² x 14,00 €/m ² =	624,26 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	60,00 €
		<u>1.113,26 €</u>

zusammen	./. 1.113,26 €
----------	----------------

<u>Betriebskosten</u> durch Umlage	<u>0,00 €</u>
------------------------------------	---------------

<u>Reinertrag</u>	= 1.886,74 €
-------------------	--------------

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für vermietetes Wohnungseigentum ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,9 % angegeben.

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige das Risiko bei der rentierlichen Nutzung der Eigentumswohnung wegen der eingeschränkten Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich und der fehlenden Stellplatzzuweisung für erhöht und setzt als Liegenschaftszinssatz 2,9 % + 0,5 % = 3,4 % an.

4.000,00 €	x	3,4 %	./. <u>136,00 €</u>
------------	---	-------	---------------------

Reinertragsanteil der

baulichen Anlagen

= 1.750,74 €

Restnutzungsdauer

20 Jahre

Barwertfaktor	14,34	x 1.750,74 €
---------------	-------	--------------

Ertragswert der baulichen Anlagen = 25.105,61 €

Bodenwertanteil + 4.000,00 €

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 29.105,61 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (anteilig)
(keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen,
um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)

ca. ./ 1.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände
10 % Abschlag vom marktangepassten vorläufigen
Ertragswert wegen Unwägbarkeiten bzgl. der
Ausstattung (Wohnung war nicht zugänglich, dadurch
eingeschränkter Käuferkreis), der Unkenntnis der
Wohnungsverwaltung und des derzeitigen Hausgeldes

10,0 % von 29.105,61 € ca. ./ 2.910,56 €

Ertragswert = 25.195,05 €
rd. 25.000,00 €

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 - Innenstadttrand liegt dieser Wert bei 1.305,00 €/m² (Immobilienrichtwert Nr. 100135).

Diesem Durchschnittswert liegen folgende Merkmale zugrunde:

		Koeffizient
- Gebäudealter	: 65 Jahre	0,97
- Wohnlage	: mittel	1,00
- Wohnfläche	: 46 - 79 m ²	1,00
- Anzahl WE im Haus	: 7 - 12 WE	1,00
- Geschosslage	: 1. und 2. OG	1,00
- Garage/Stellplatz	: vorhanden	1,00
- Vermietungszustand	: Eigennutzung	1,00
- Ausstattung	: mittel	1,00
- Balkon	: 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	: fiktiv 59 Jahre	1,00	1,00 / 0,97 = 1,03
- Wohnlage	: einfach	0,87	0,87 / 1,00 = 0,87
- Wohnfläche	: 44,59 m ²	0,95	0,95 / 1,00 = 0,95
- Anzahl WE im Haus	: 15 WE	0,98	0,98 / 1,00 = 0,98
- Geschosslage	: 3. OG	0,95	0,95 / 1,00 = 0,95
- Garage/Stellplatz	: nein	0,95	0,95 / 1,00 = 0,95
- Vermietungszustand	: vermietet	0,98	0,98 / 1,00 = 0,98
- Ausstattung	: mittel	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Balkon	: nein	0,91	0,91 / 1,00 = 0,91
- Modernisierung	: kleine	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Sonstiges	:		
- Parkplatzsituation		0,90	
- Grundrissituation		0,90	

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

1.305,00 €/m ²	x	1,03	x	0,87	
	x	0,95	x	0,98	
	x	0,95	x	0,95	
	x	0,98	x	1,00	
	x	0,91	x	1,00	
	x	0,90	x	0,90	
					= 709,77 €/m ²
					rd. <u>710,00 €/m²</u>

Vergleichswert:

- Wohnfläche
 44,59 m² x 710,00 €/m² = 31.658,90 €

- besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmänsgesamt
 (vgl. Ziffer 8)

ca. ./.	<u>3.900,00 €</u>
=	27.758,90 €
rd.	<u>28.000,00 €</u>

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

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

10.2 Ertragswert

= 25.000,00 €
=====

10.3 Vergleichswert

= 28.000,00 €
=====

10.4 Verkehrswert (Marktwert)

am 09.09.2025 = 25.000,00 €
=====

10.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 06.08.2025

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 8

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 zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 nicht öffentlich gefördert

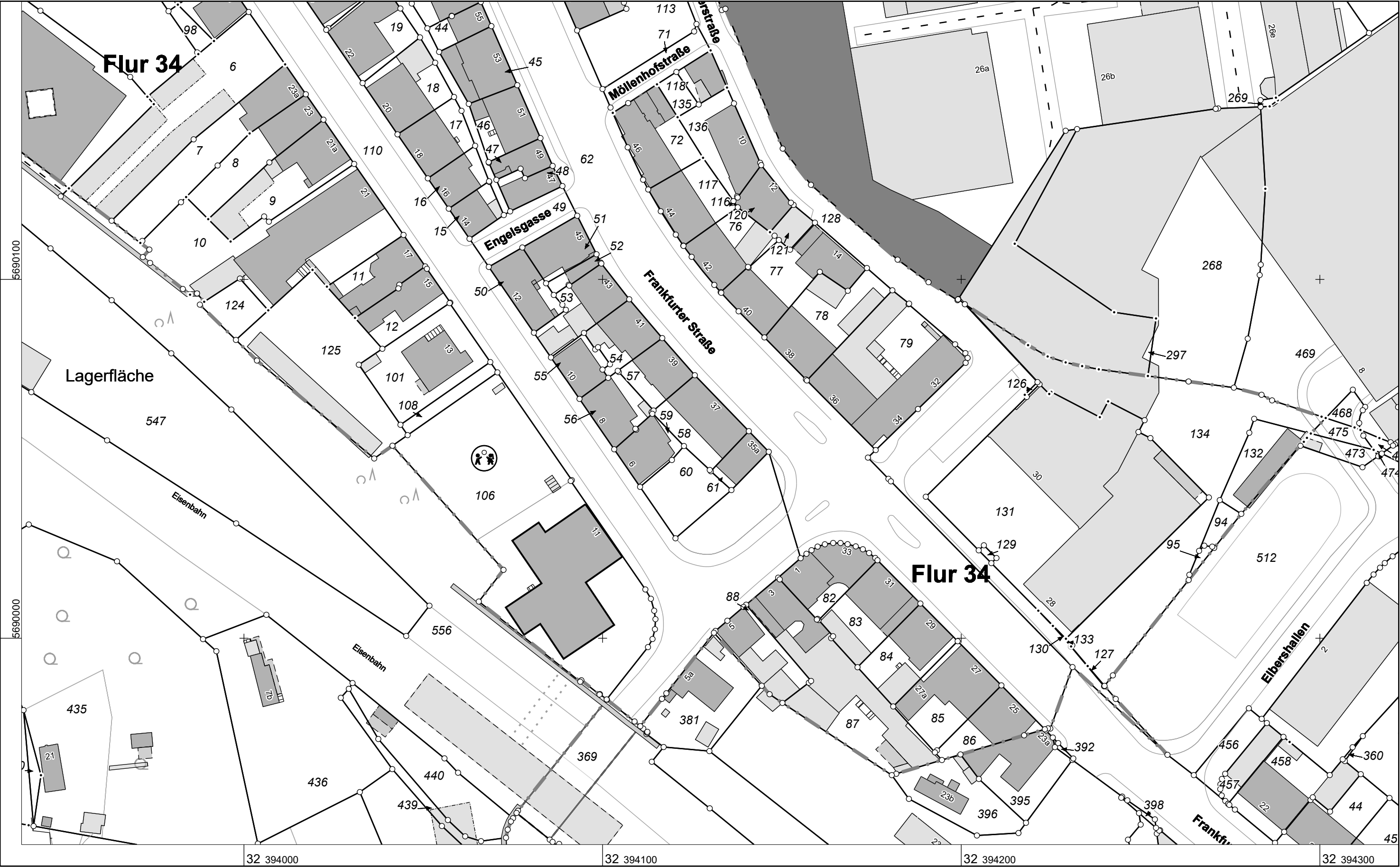
- g) Bergschäden:
 - gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

- h) Hausgelder:
 - Aus den vorgelegten Unterlagen ist die Hausverwaltung nicht erkennbar. Insoweit kann keine Angabe zu Hausgeldern gemacht werden.

Hagen, 09.09.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

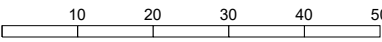
Anlagen:
vgl. Seite 2



**Stadt Hagen
Katasteramt**
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Flurstück: 58
Flur: 34
Gemarkung: Hagen
Frankfurter Straße 37, Hagen

Maßstab 1 : 1000



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

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

Erstellt: 13.08.2025
Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Amtsgericht Hagen eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 213/1980 vom 19.05.1980 des Notars Dr. Martin Kruse, Hagen) ist die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 11 zu 44,59 m² angegeben.

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

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen (Stand 01.11.2023) wird für Wohnungen (Standardwohnungen) des Baujahres „1949 bis 1977“ für eine mittlere Ausstattung ein durchschnittlicher Mietwert von 5,90 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Für die Einflüsse „Lage, Größe, etc.) aus dem Mietspiegel (Tabelle 2) und nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich folgende Zuschläge:

– Wohnlage	- 3 %
– Wohnfläche	+ 1 %
– Balkon	- 5 %
– Grundriss	- 2 %
– konjunkturelle Entwicklung seit November 2023 (Stichtag Mietspiegel)	+ 5 %
	<u>- 4 %</u>

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohneinheit im 3. Obergeschoss Mitte	
44,59 m ² x (5,90 €/m ² - 4 %) x 12	= 3.030,69 €
	<u>rd. 3.000,00 €</u>

Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1574.08-25

vom 09.09.2025

(Fotos 1 – 8)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7



Foto 8