

DIPL.-ING.
Wilfried RODER

EBBERGSTR. 2
58239 SCHWERTE

T: 02304-468822-0

F: - 468822-1

M: rod@archit.at

Wertermittlung

Für den 53,85/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Boeler Str. 55/55a in 58097 Hagen
Verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3.OG (Nr. 20 des
Teilungsplans) und Abstellraum Nr. 3, sowie
Garagenstellplatz Nr. 13 des Teilungsplans



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42 in 58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 32/25

Verkehrswert (gem. §194 BauGB): 112.000,- €

Diese Gutachten hat 58 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Grund der Wertermittlung	
1.2 Grundstücksangaben	
1.3 Eigentumsverhältnisse	
1.4 Objektangaben	
1.5 Arbeitsunterlagen	
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr	
2.2 Lage	
2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit	
2.4 Lasten und Beschränkungen	
2.4.1 Baulasten	
2.4.2 Grundbuch	
2.4.2.1 Abteilung I	
2.4.2.2 Abteilung II	
2.4.2.3 Abteilung III	
2.4.3 Erschließungsbeiträge	
2.4.4 Altlasten/Bergschäden	
2.4.5 öffentliche Förderung	
2.5 Planungsrecht	
2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung	
2.5.2 verbindliche Bauleitplanung	
2.6 Bauordnungsrecht	
3. Gebäudebeschreibung.....	11
3.1 Allgemeines	
3.2 Gebäude	
3.3 Nutzungen	
3.4 Baubeschreibung	
3.5 Außenanlagen	
3.6 Sonderbauteile	
3.7 Baumängel und Schäden	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	14
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15

6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Eigentumswohnung	
9. Vergleichswertermittlung.....	23
10. Verkehrswertermittlung.....	24
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	26
12. Anlagen.....	26
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	27
Flächennutzungsplanauszug.....	28
Katasterauszug	29
Bauzeichnungen.....	30
Bruttogrundfläche (BGF).....	33
Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	36
Nachhaltige Erträge.....	37
Baulasterklärung	38
Bilder.....	39

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58097 Hagen, Boeler Str. 55/55a, Gemarkung Eckesey Flur 6, Flurstück 158
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Hagen Grundbuch von Hagen Blatt 20190
Grundstücksgröße:	1.920 m ²
Herschvermerke:	bestehen nicht
Lasten-/Beschränkungen:	An- und Überbaurecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Wohnungseigentum im 3.OG in einem 3- bis 4-geschossigen Gebäudekomplex mit 22 WE und einem Laden, sowie einem Lager und einer Sammelgarage mit Flach- und Satteldächern,
Wohnfläche:	ca. 96 m ² (gem. Bauakte)
Wohnfläche:	ca. 99 m ² (gem. Teilungserklärung)
BGF ¹ :	ca. 210 m ² (anteilig " ")
Urbaujahr:	ca. 1959
Fiktives Baujahr:	1969 (gem. BewG)
An-/Umbau:	mehrere nach 1970
Modernisierungen:	keine bekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre (gem. Anlage 11 BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	24 Jahre (gem. BewG 30 % der GND)
genehmigte Nutzung:	Wohnen, Sammelgarage (15 EP), Laden, Lager und ca. 12 Außenstellplätze,

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277-2 (Ausgabe 2005-02) nur a-Flächen, b-Flächen (z.B. Kragdächer, Balkone) werden im Kapitel 3.6 (Sonderbauteile) berücksichtigt.

Wert-Angaben:

Bodenwert:	15.000,- €
Sachwert:	123.000,- €
Angepasster Sachwert:	119.000,- €
Ertragswert:	110.000,- €
Rohertragswert:	119.000,- €
Vergleichswert:	98.000,- €
Verkehrswert:	112.000,- €

Verkehrswert entspricht 535,- €/m² BGF bzw. 1.165,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 13 %)

Bewertungsstichtag: 29.10.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	4.000,- €
Mangelnde Innenbesichtigung:	-----
Baulast:	kein
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Mischgebiet in Altenhagen, nördlich von Hagen-Zentrum, nördlich einer Gemeindestraße
Bauzustand:	altersgemäß
Grundriss:	funktional
Ausstattung:	mittel (Standardstufe 3 nach NHK 2010)

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 21.06.2025
Bewertungstichtag/Tag der Ortsbesichtigungen: 29.10.2025
Teilnehmer: W. Roder (SV), Herr S. Gümüs (Eigentümer),
Herr O. Barten (Vertreter der SPK Essen)
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Eckesey
Flur: 6
Flurstück: 158
Gesamtgröße: 1.920 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Hagen
Blatt 20190
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und
Freifläche, Boeler Str. 55/55a
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd.Nr. 5.2 und 5.3 der Abt. I:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 1: An- und Überbaurecht für den Eigentümer des
Flurstücks 30 (beschränkt auf das frühere Flurstück 33)
Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:
Eigentumswohnung im 3. OG in einem Mehrfamilienhaus,
das Objekt besteht aus ca. 22 Wohneinheiten (WE), einem
Laden, ein Lager und eine Sammelgarage, 3- bis 4-
geschossiger Gebäudekomplex mit Flach- und Satteldach,
unterkellert

² jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:	
Fiktives Baujahr:	1969 (gem. BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
GND:	80 Jahre
RND:	24 Jahre (gem. BewG 30% der GND)
Liegenschaftszins:	1,7 %
Rohetragsfaktor:	16,6 (Spanne +/- 6,4)
Wohn- und Nutzfläche:	96,26 m ² (ETW Nr. 20)
Bruttogrundfläche:	210 m ² (anteilig geschätzt)

Nutzung/Zustand:	selbstgenutzt
Lage:	nördlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Altenhagen;
Bebauung:	Blockrandbebauung, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe, mehrgeschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	öffentlicher Kanal
Zugang:	von Süd-Osten

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Grundbuchauszug vom 12.06.2025

Katasterauszug 2025

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025

Planzeichnungen³

Baulastauskunft vom 27.06.2025

Schornsteinfegerauskunft vom 24.07.2025

Hausgeldabrechnung für 2023 und Wirtschaftsplan vom
01.09.2024

³ die Planunterlagen sind aus der Teilungserklärung entnommen worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, im Ortsteil Altenhagen. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 27.000 in Altenhagen. Das Zentrum von Hagen mit Hbf ist ca. 1,5 km südlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in ca. 2 km nord-westlich und die A 45 (Sauerlandlinie) ist in ca. 4 km östlich zu erreichen.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Boeler Straße. Das Gebiet ist von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben geprägt (Mischgebiet). Die Boeler Straße ist eine Durchgangsstraße, die die Innenstadt mit den nord-östlichen Stadtteilen von Hagen verbindet, mit leichtem Gefälle Richtung Süd-Westen, 2-spurig mit beidseitigen Bürgersteigen und Längsparkbuchten (Tempo 50 Zone). Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (Mischgebiet) mit überwiegend geschlossener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist polygonal zugeschnitten und 1.920 m² groß. Das Grundstück ist eben. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes Baulasten eingetragen.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.4.2.2 Abteilung II

Es ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1: An- und Überbaulast für das Nachbarflurstück 30 (ehemals 33)

Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Diese Eintragungen werden als nicht wertmindernd beurteilt und bleiben daher unberücksichtigt.

2.4.2.3 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Die Boeler Straße ist eine vorhandene Gemeindestraße mit Erschließungsanlagen. Es wird daher unterstellt, dass Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind. Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG ist aber zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Über Altlasten ist nichts bekannt.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus.

2.4.5 öffentliche Förderung

Es wird unterstellt, dass das Objekt keiner Miet- bzw. Sozialbindung nach dem WoBindG⁴ unterliegt.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr 1983 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Mischgebiet“ aus.

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher ist hier der § 34 BauGB⁵ maßgeblich.

Nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ist eine Bebauung dann zulässig, wenn sie sich in die unmittelbare Umgebung einfügt und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Der Charakter des Gebietes kann mit folgenden Parametern wiedergegeben werden:

allgemeines Wohngebiet mit nicht störendem Gewerbe,
bis 5-geschossige und überwiegend geschlossene Bauweise
(Blockrandbebauung), GRZ bis 1,0 und GFZ >1,0

Die aktuelle Ausnutzung des Grundstücks ist:

GRZ = ca. 0,6 und GFZ = ca. 1,6

Das Objekt wird nicht in der Denkmalliste geführt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Beurteilung:

Das Objekt ist rechtlich genehmigt. Es besteht Bestandschutz.

2.6. Bauordnungsrecht

Unterlagen aus dem Bauarchiv wurden von der Stadt Hagen angefordert und digital zur Verfügung gestellt. Die Baupläne sind mehrfach geändert worden. Daher ist der Wohnungsgrundriss von den Teilungsplänen hier zugrunde gelegt worden. Eine Innenbesichtigung und eine Prüfung konnten nicht durchgeführt werden.

⁵ Baugesetzbuch

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung. Planunterlagen standen nicht zur Verfügung.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die Funktionsprüfung von technischen Gebäudeeinrichtungen (Heizung- und Elektroinstallation) fand nicht statt.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit ca. 22 Wohneinheiten, einem Ladenlokal, einem Lager und einer Sammelgarage mit 15 Stellplätzen, zusätzlich sind ca. 12 offene Stellplätze im Hofraum vorhanden.

3.3. Nutzungen

Wohnungen (22 WE), Ladengeschäft, Lager;
Gebäudeart: Massivbau, konventionell

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände: 24 cm Mauerwerk, außen verputzt;
Gründung: Streifenfundamente;
Geschossdecken: Stahlbeton;
Treppe: Stahlbeton mit Terrazzobelag und
Stahlgeländer;
Dach: überwiegend Flachdächer, ein Satteldach
auf straßenseitigem Baukörper, Rinnen
und Fallrohre in Zink;

Innenausbau

Haustür: Alu mit Sichtfenstern; Klingelanlage mit
Gegensprechfunktion, Außenbereich mit
Videoüberwachung, Briefkästen im
Treppenhaus;

Fenster:	Kunststoff mit Isolierglas und Rollläden, überwiegend elektrisch;
Wände/Decken:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	Küche mit 1m hohem Fliesenspiegel über der Ablage, Bad teilweise bis 2 m hoch, Gäste-WC teilweise bis 1 m hoch;
Oberboden:	Fliesen in Diele, Bad, Gäste-WC und Küche, sonst Laminat;
Innentüren:	Holz mit Futter und Bekleidung, teils verglast, teils mit Kassetten;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in mittlerer Ausführung;
Sanitärausstattung:	Bad mit wandhängendem WC, Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche mit Thermostatventil, Wand- und Deckenbrausekopf, Glastrennwand und Glasschwingtür, Handtuchheizkörper; Gäste-WC mit wandhängendem WC, Einbauspülkasten und Standwaschtusch mit Einhandarmatur;
Heizung:	Gaszentralheizung im Keller, Vaillant, VK 1304/9, Bj. 2005, 130,5 kW; Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser:
Energiekennwert:	nicht bekannt

3.5. Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- ca. 10 m Einfriedigungen mit Mauer und Schranke zur Straße;
- ca. 600 m² befestigte asphaltierte Flächen;
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **3.000,- €**
(ca. 3 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

3.6. Sonderbauteile

Es sind folgende Sonderbauteile zu berücksichtigen:

- Ein Garagenstellplatz.

Dieser wird mit **5.000,- €** zusätzlich berücksichtigt.

3.7. Baumängel und Schäden

Es wurden folgende Mängel festgestellt, die über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen:

- es fehlt im Bad das Waschbecken, Zu- und Abflussarmaturen,
- im Gäste-WC fehlt der Heizkörper,
- Fußbodenleisten sind teilweise lose bzw. nicht fest mit der Wand verbunden,
- die Dehnungsfugen im Bereich der Zimmertüren sind nicht ordnungsgemäß ausgebildet,
- bei einigen Elektroinstallationen fehlen die Abdeckungen,
- eine Rollladengurtkastenabdeckung ist defekt, und
- es fehlt der Energiepaß.

Für diese Mängel halte ich einen Sicherheitsabschlag von **4.000,- €** für erforderlich.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:
Die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist ca. 1984 errichtet worden. Der Ursprung der Wohnanlage geht bis auf das Jahr 1959 zurück. Diese wurde in den Folgejahren mehrfach umgebaut und erweitert.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt, es wird jedoch eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Es gibt 22 Wohnungen auf 4 Etagen, ein Ladenlokal und eine Lagerfläche im Erdgeschoss. Die Wohnung liegt im 3. OG des Hinterhauses und hat gem. Plan 3 Zimmer, Küche, Flur Bad, WC und Abstellraum auf ca. 96 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist selbstgenutzt.

Das Grundstück ist eben. Es ist direkt von der öffentlichen Straße zugänglich.

Das Zentrum von Hagen ist ca. 1,5 km südlich entfernt. Bushaltestellen befinden sich direkt in fußläufiger Entfernung.

In Altenhagen sind einige Nahversorgungseinrichtungen (Schulen, Banken, Post, Lebensmittel etc.).

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet mit Wohnhäusern, Geschäften und Gewerbebetrieben.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Diese Objektart wird vorrangig nach Ertragsgesichtspunkten bewertet. Eine Selbstnutzung kommt aber auch in Betracht.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert:

145,- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Mischgebiet, Wohnnutzung/ III-V geschossig/GFZ = 1,9

Ich halte hier eine Anpassung für dieses Objekt wegen der Ausnutzung für noch nicht erforderlich.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 1.920 m²

Bodenrichtwertebf	145,- €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach ImmoWertV)	0,-
- für Zuschnitt	0,-
<hr/>	
Baulandwert (ebpf) ⁶	145,- €/m ²
Straßenland	----- €/m ²
Bauland 1.920 x 145,- =	278.400,-
Hinterland	-----
Bodenwertanteil der ETW Nr. 20	
53,85/1.000 x 278.400,- =	14.991,84
<hr/>	
Bodenwertanteil der ETW Nr. 20 rd.	15.000,- €

⁶ erschließungsbeitragspflichtig

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten - NHK -.

Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.

Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 Einheiten

Anbauten/Erweiterungen: ja

Modernisierungen: kleinere unterstellt

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier gem. Anlage 22 BewG bzw. gem. ImmoWertV 2021 auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer habe ich mangels Unterlagen und Angaben gem. BewG mit 30 % der GND festgelegt, somit $0,3 \times 80 \text{ Jahre} = 24 \text{ Jahre}$.

Das fiktive Alter ist somit: $80 - 24 = 56 \text{ Jahre}$, und
das fiktive Baujahr: $2025 - 56 = 1969$

Die Ausstattungsstufe gem. Tab. 2 der NHK 2010 kann hier nicht bestimmt werden.

7.3. Gebäudewert

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

- Mehrfamilienwohnhaus -

In einem Mehrfamilienhaus bis 6 WE
Gewählt **Typ 4.3** gemäß - **NHK 2010** -

Ausstattungsstufe 4: **900,- €/m² BGF** (19% NK enthalten)

Folgender Korrekturfaktor wird berücksichtigt:

Für den >4-Spanner Grundrisstyp: 0,95,
somit $0,95 \times 900,- = 855,- \text{ €/m}^2$

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2010	90,0
	2021	125,2

somit $855,- \times 125,2 / 90 = 1.189,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Bundesamtes Index	2021	100,0
	II-2025	134,0

somit $1.189,40 \times 134 / 100 = 1.593,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir überschlägig ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: ca. 210 m²

Herstellungskosten zum Stichtag:

210 x 1.593,80 (m² BGF x NHK) = 334.698,00

Lineare Wertminderung wegen Alters:

70 % von 334.698,- = - 234.288,60

verbleibt rd. 100.000,-

Sonderbauteile (Zeitwerte) 5.000,-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert): 3.000,-

Gebäudewert: 108.000,-

7.4. Sachwert

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

Bodenwert	15.000,-
Gebäudewert	108.000,-
Sachwert vorläufig	123.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 585,- €/m² BGF

ca. 1.275,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 12 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁷

Die Wohnung wurde selbst genutzt, steht leer.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge und Angaben zur Nettokaltmiete liegen daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.11.2023) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Wohnfläche ist in der Altersklasse 1995 bis 2001 ein Durchschnittswert bei einer einfachen Ausstattung von **6,85 €/m²** genannt (bei einer Spanne von 6,50 bis 7,20 €/m²).

Folgende Korrekturfaktoren werden berücksichtigt:

- für die Wohnlage: - 2 %,
- für die Wohnfläche - 1 %
- für den fehlenden Balkon: - 5 %, und
- für den fehlenden Aufzug - 6 %

zusammen - 14 %, somit: $0,86 \times 6,85 = \mathbf{5,89 \text{ €/m}^2}$.

Für den Platz in der Sammelgarage werden 50,- €/monatl. angesetzt.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **7.403,64 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

⁷ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Eigentumswohnung

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

1 WE x 429,- €/WE = 429,-

1 Garagenstellplatz 1 x 47,- €/EP = 47,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 96,26 m² x 14,- €/m² = 1.347,64

Garage: 1 x 106,- €/EP = 106,-

- Mietausfallwagnis

2 % von 7.403,64 148,07

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 2.077,71

= 28 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 7.403,64

Bewirtschaftungskosten ./. - 2.077,71

Grundstücksreinertrag 5.325,93

Liegenschaftszins⁸ 1,7 %

Bodenertragsanteil 15.000,- x 1,7 % = ./. - 255,-

Gebäudeertragsanteil 5.070,93

Bei einem Zinssatz von 1,7 % und 24 Jahren Restnutzungsdauer

beträgt der Vervielfältiger⁹ = 19,56

Gebäudeertragswert 5.070,93 x 19,56 = 99.187,39

zzgl. Bodenwert 15.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) -4.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 110.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 525,- €/m² BGF, ca. 1.145,- €/m² incl. Boden (Anteil: ca. 14 %)

Rohertragsfaktor (S. 59 GMB2025) 16,6 (Spanne +/-6,4)

Rohertrag: 16,6 x 7.403,64 = 122.900,42

Abzügl. Mängel - 4.000,-

Rohertragswert: rd. 119.000,- €

⁸ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hagen auf Seite 59 mit 1,7 % angesetzt (Median von selbstgenutzten ETW's Spanne +/-1,8 %).

⁹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Es ist folgender Immobilienrichtwert im GMB 2025 für das Objekt publiziert worden: 980,- €/m², der aufgrund abweichender Merkmale angepasst werden muss:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	980 €/m ²		
Gemeinde	Hagen		
Immobilienrichtwertnummer	100136		
Baujahr	1967	1981	8.9 %
Wohnfläche	16-45 m ²	96 m ²	11.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-9.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	24	-2.0 %
Geschosslage	3	3	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	einfach	einfach	0.0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.060 €/m ²	

Somit 96,26 x 1.060,- =	102.035,60
Abzügl. Mängel	- 4.000,-
Vergleichswert: rd.	98.000,- €

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten aus den vorgenannten Verfahren ab.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Sachwertfaktoren sind für diese Immobilienart nicht genannt worden.

Vorläufiger Sachwert:	123.000,-
Abzügl. Mängel	- 4.000,-
Somit angepasster Sachwert:	119.000,- €

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	119.000,-
Ertragswert	110.000,-
Rohertragswert	119.000,-
Vergleichswert	98.000,-

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

$$0,2 \times 119.000,- + 0,3 \times (110.000,- + 119.000,-) + 0,2 \times 98.000,- = \text{rd. } 112.000,- \text{ €}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für den 53,85/1.000 Anteil an dem Grundstück Boeler Str. 55/55a in 58097 Hagen Gemarkung Eckesey, Flur 6, Flurstück 158 verbunden mit der Eigentumswohnung im 3.OG (Nr. 20 des Teilungsplans) und Abstellraum Nr. 3, sowie Garagenstellplatz Nr. 13 des Teilungsplans wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 29.10.2025, festgestellt mit

112.000,- €

in Worten: einhundertundzwölftausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 210 m² ergibt sich ein Wert von 535,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 96 m² ergibt sich ein Wert von 1.165,- €/m² incl. Grund und Boden bei 13 % Bodenwertanteil.

Die Eintragungen in Abteilung II sind im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Die Hausverwaltung hat nach Aufforderung keine Angaben über das Hausgeld und die Rücklagen gemacht.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 30.10.2025

.....
Wilfried Roder

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KLEIBER, W.: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2015.

Kleiber digital (2023)

PALANDT:

BGB, 80.Auflage, München, 2021.

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

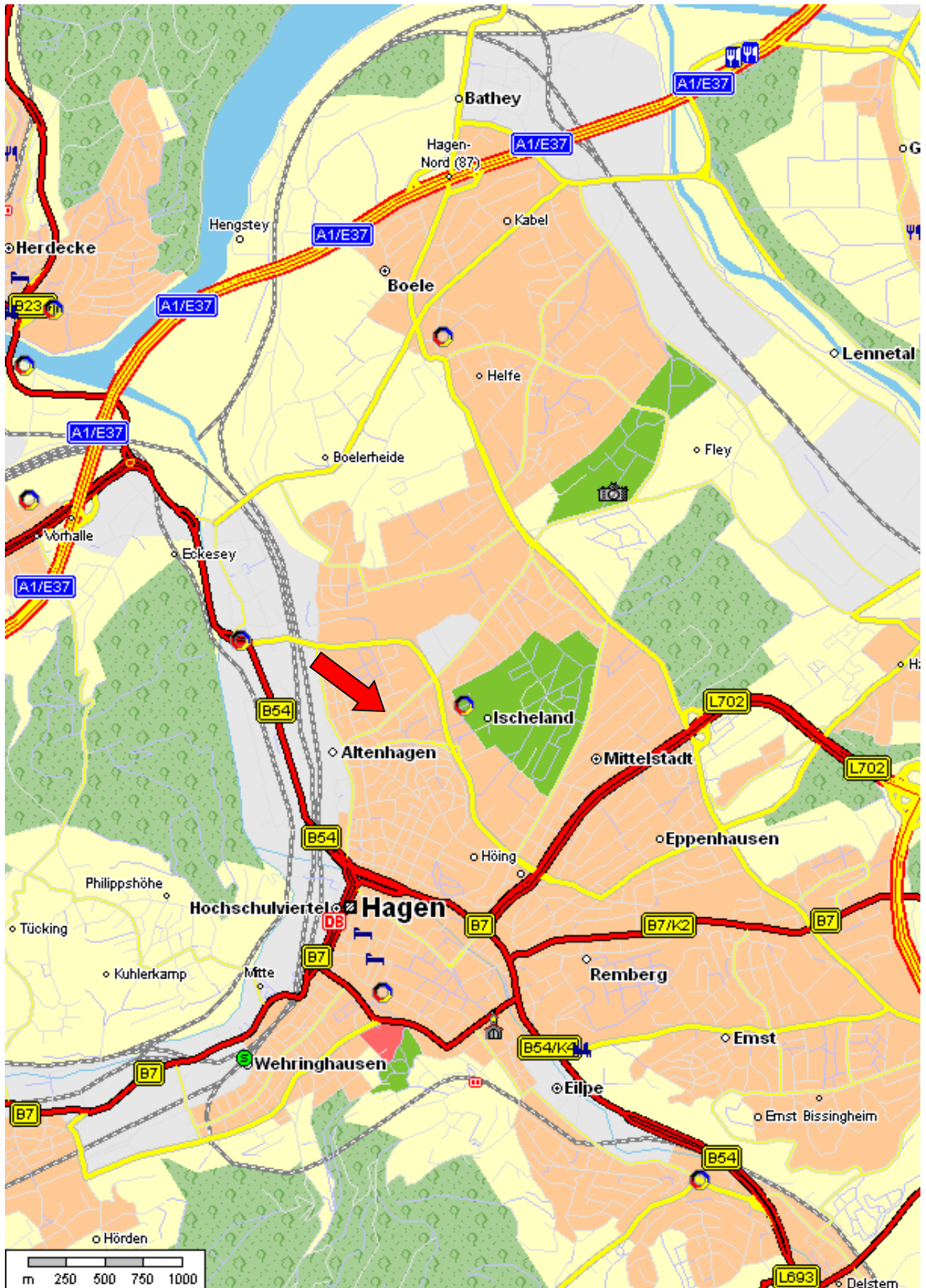
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2025

Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- FNP-Auszug
- Bauzeichnungen¹⁰
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 22.07.2025 und 29.10.2025

¹⁰ die Planunterlagen sind der Teilungserklärung entnommen und nicht korrigiert worden.
Kleinere Veränderungen sind in den Bildern dokumentiert.

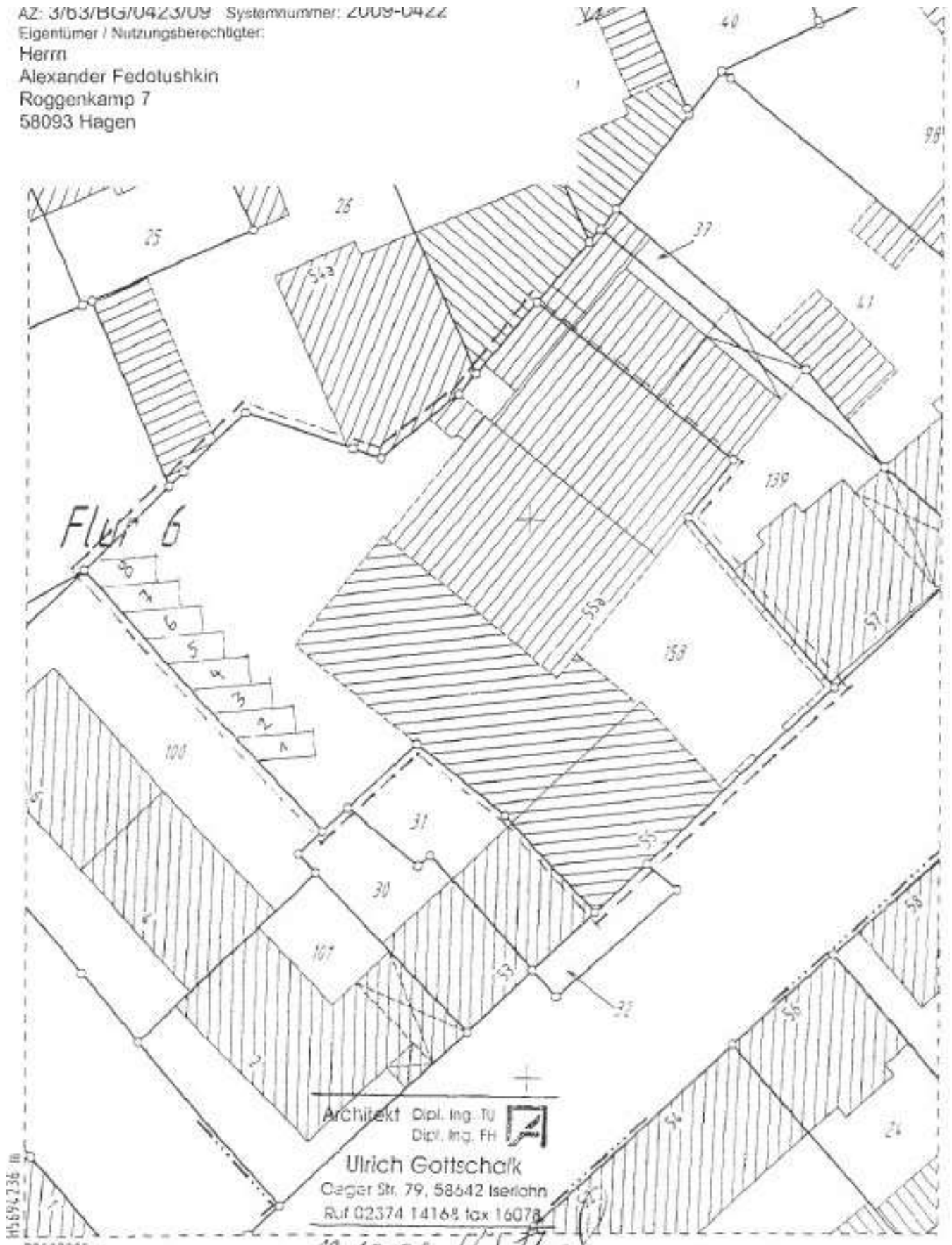


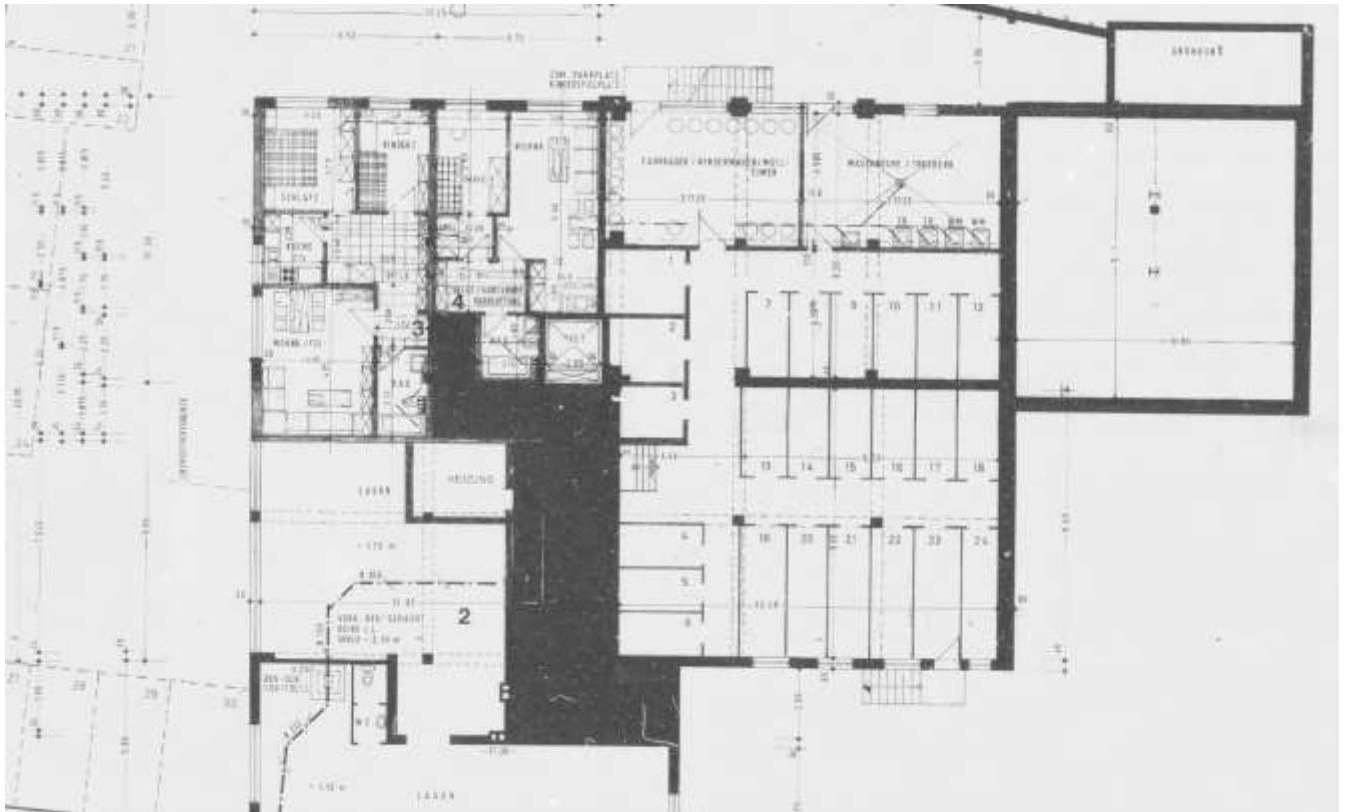
Regionale Lage



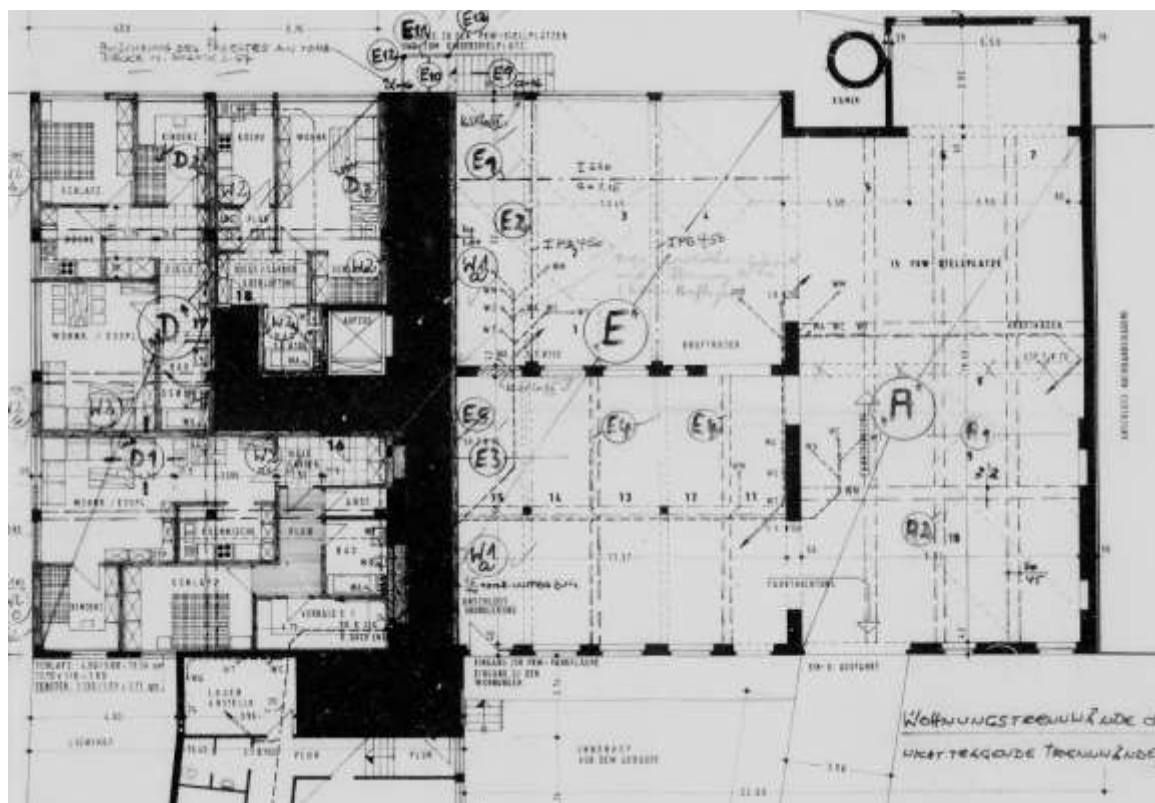
FNP-Ausschnitt

AZ: 3/63/BG/0423/09 Systemnummer: 2009-0422
Eigentümer / Nutzungsberechtigter:
Herrn
Alexander Fedotushkin
Roggenkamp 7
58093 Hagen





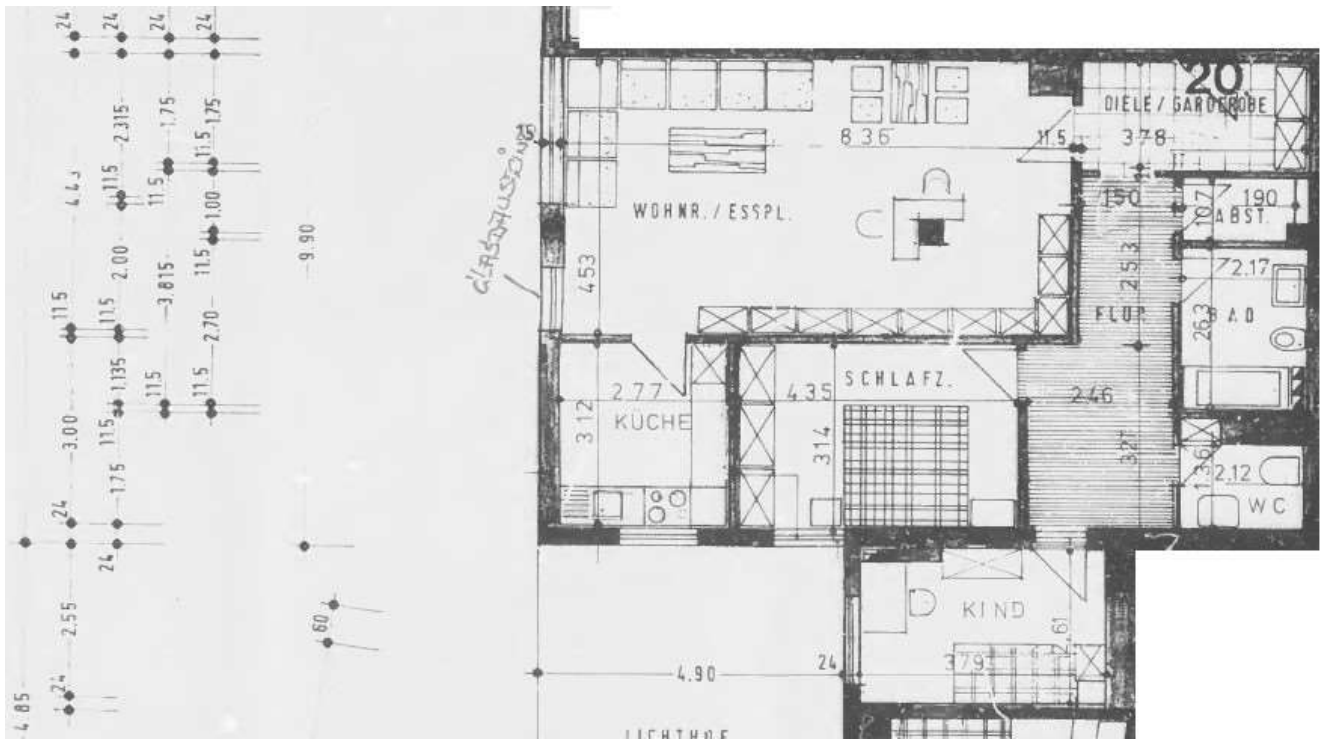
KG



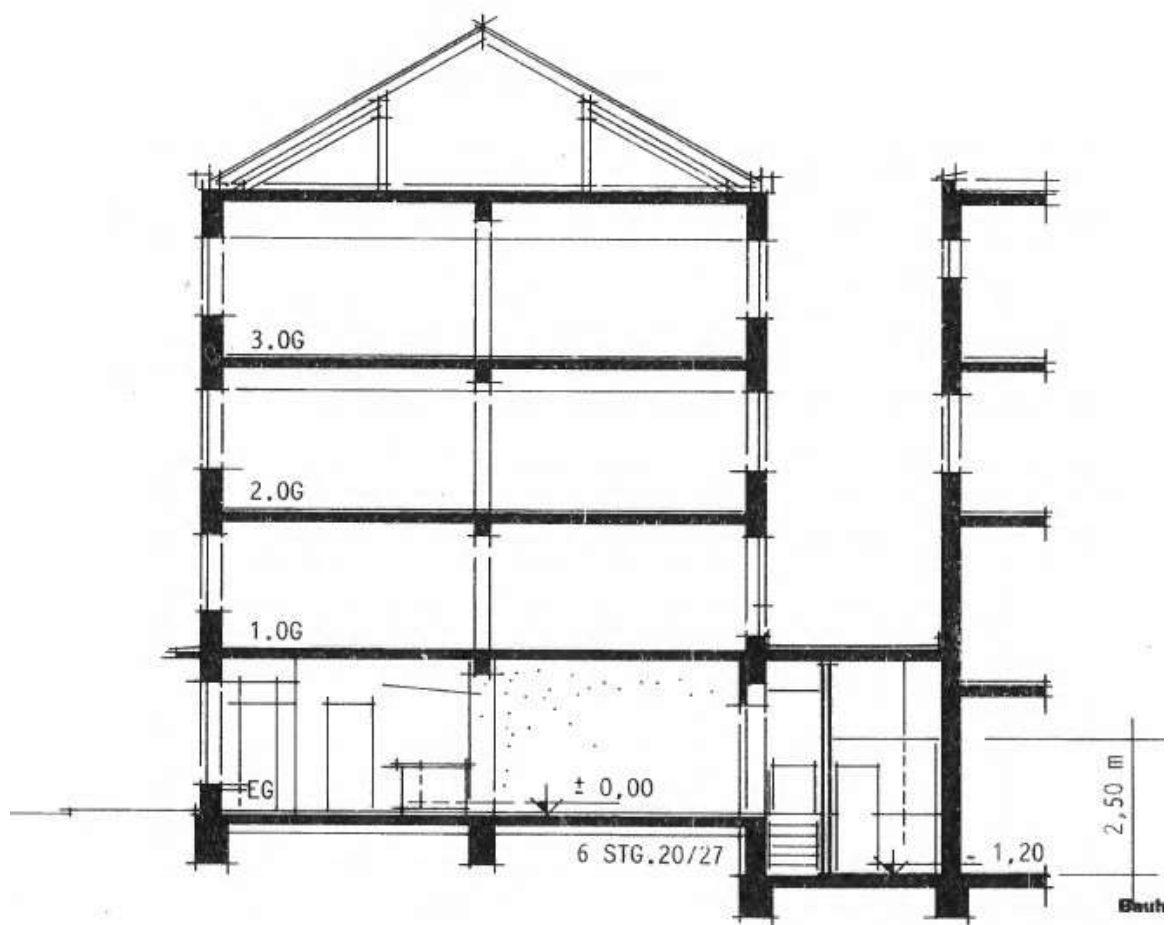
EG und Sammelgarage



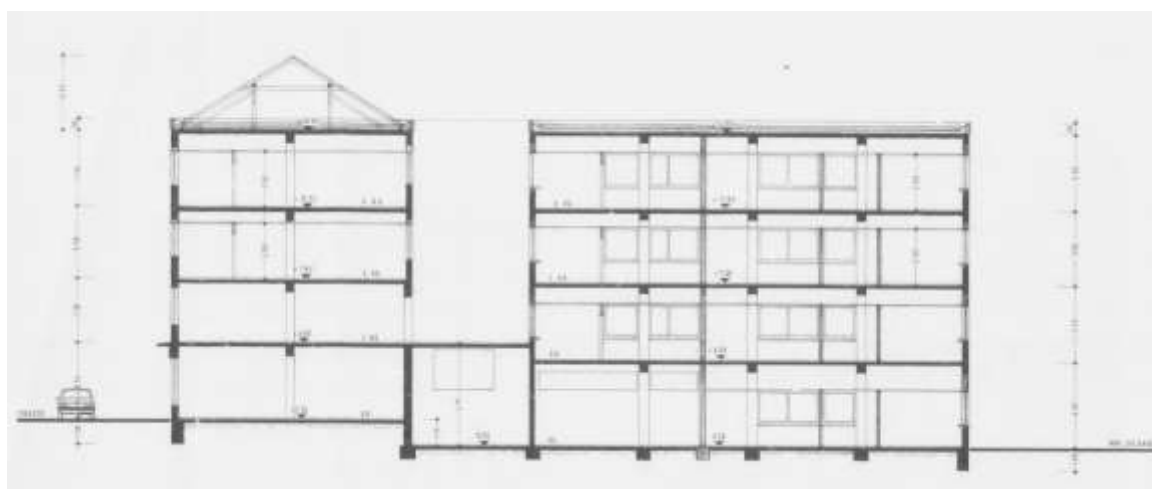
3.OG



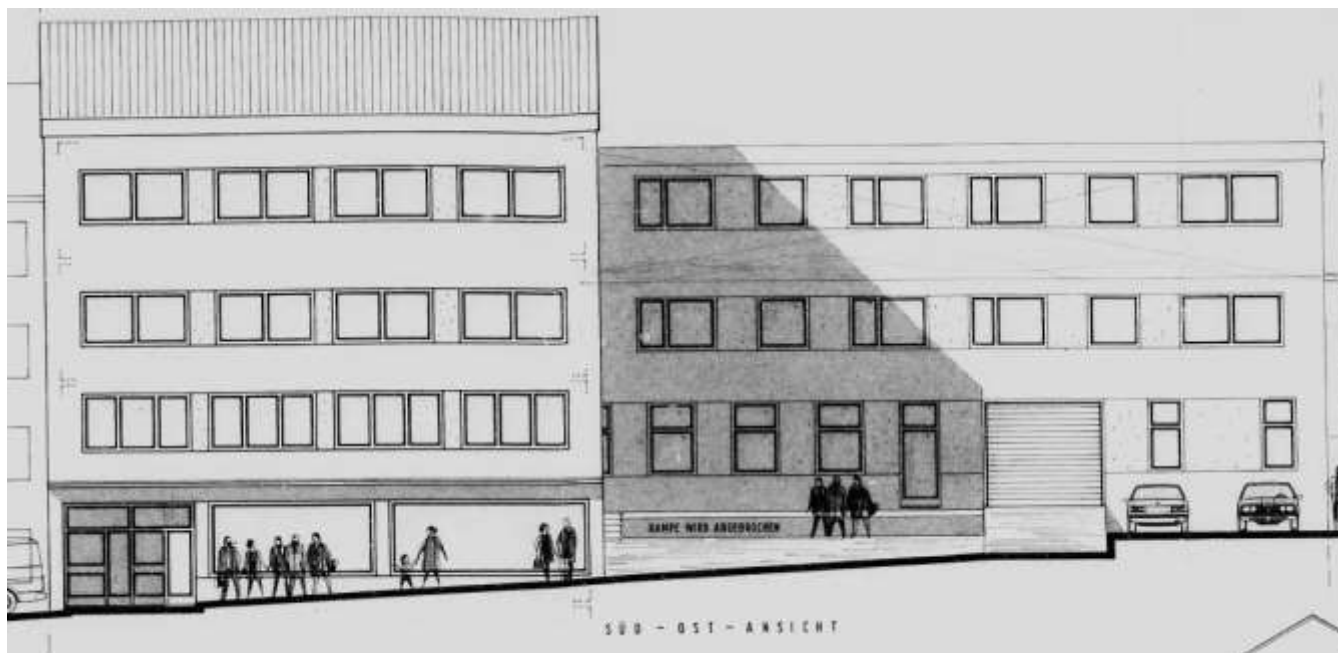
Wohnung Nr. 20 im 3.OG



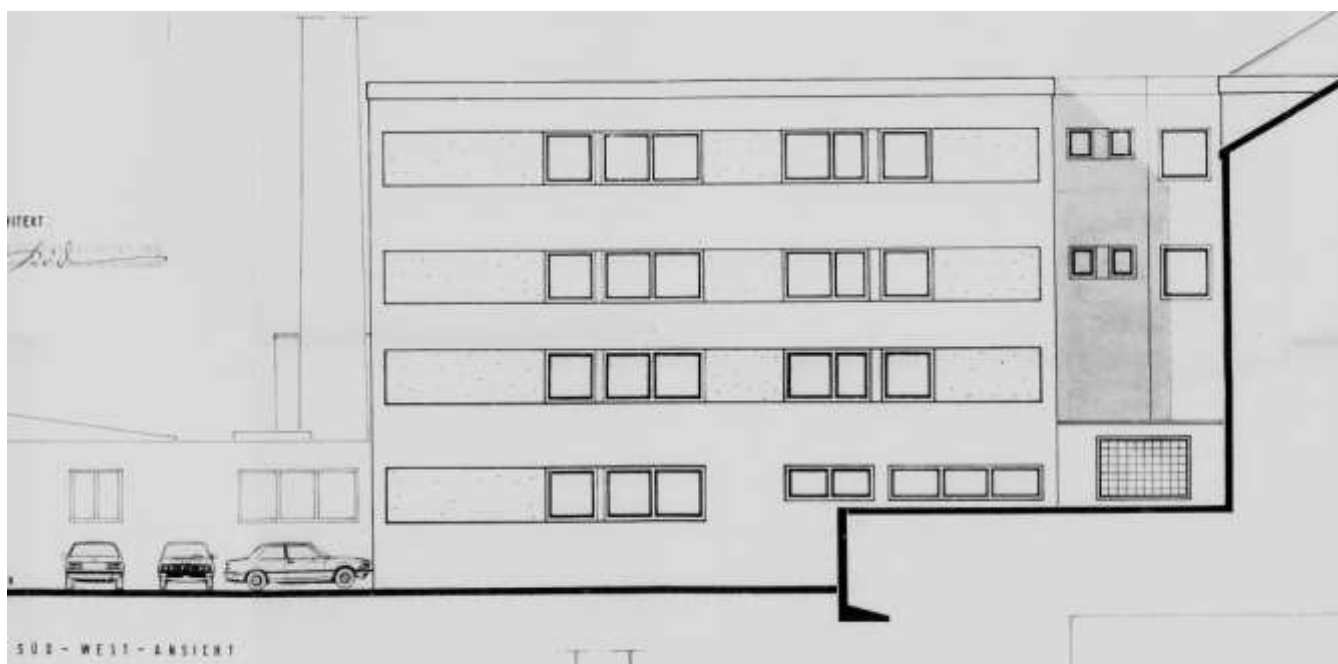
SCHNITT A - B M 1:100



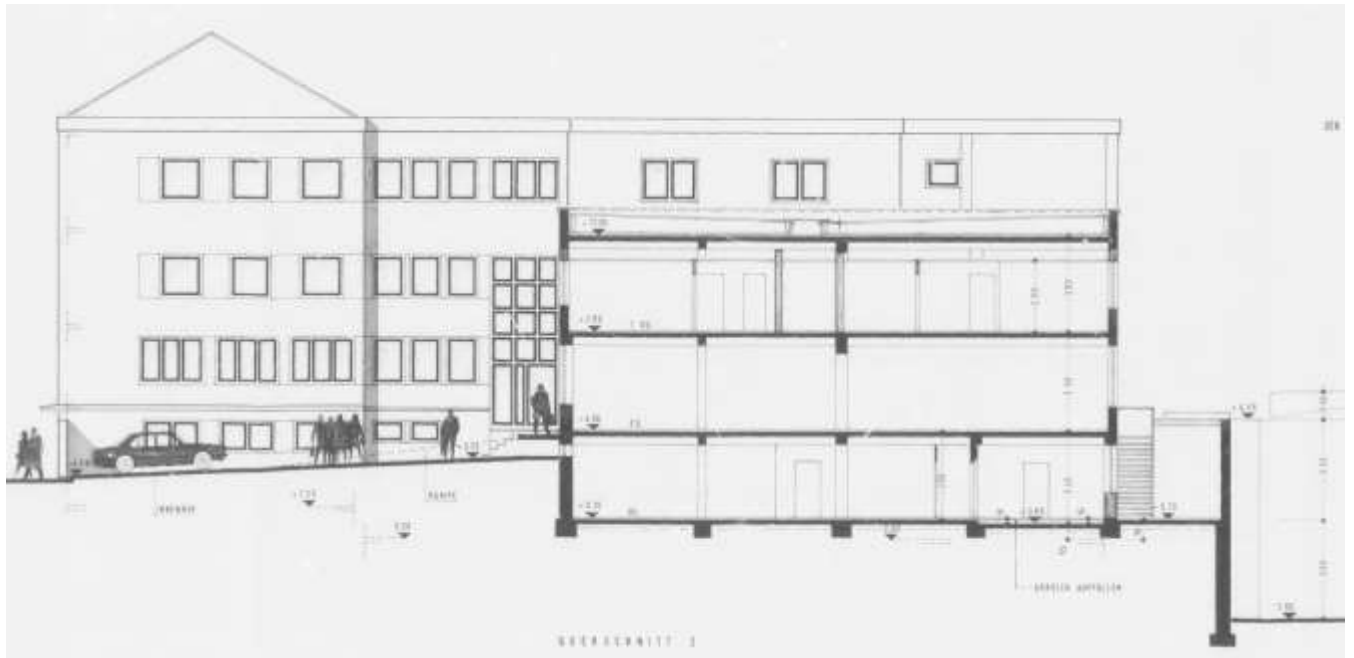
Schnitte Vorder- und Hinterhaus



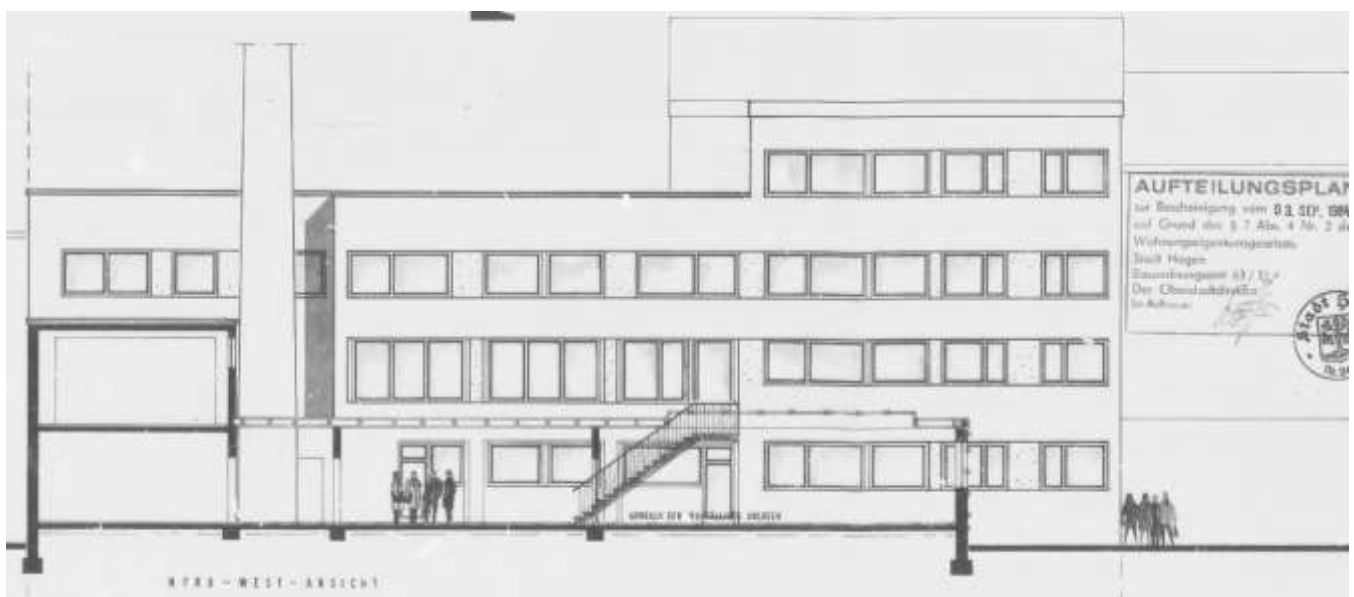
Ansicht Boeler Strasse



Hinterhaus-Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost und Schnitt



Hofansicht Nord-West

Geschoss	Abm. in m		Abzug/ Zusatz	BGF in m ²	BGF	Anmerkung
	Länge	Breite				
KG	3,500	2,000		7,00		
Fluranteile geschätzt				7,00		
EG				0,00		
1. OG				0,00		
2. OG				0,00		
3. OG Nr.20	8,240	12,735		104,94		
	2,790	4,270		11,91		
Fluranteile geschätzt				79,00		
				0,00		
Summe				209,85		

Anteilige Bruttogrundfläche (BGF) geschätzt

Geschoss	Raum	Abmessungen in m		Abzug Zusatz	Teilfläche m ²	Summe	
		Länge	Breite			Σ	Rohbau
3.OG Nr. 20	Diele	1,750	3,780		6,62		
	Wohnen	4,530	8,360		37,87		
	Küche	2,770	3,120		8,64		
	Flur	2,530	1,500		3,80		
	flur	2,460	3,310		8,14		
	Abst	1,070	1,900		2,03		
	Bad	2,170	2,630		5,71		
	WC	2,120	1,360		2,88		
	Schlafen	4,350	3,140		13,66		
	Kind	2,610	3,790		9,89		
Summe	Wohnen 3.OG-Nr. 20					99,24	96,26
	Summe Wohnen						96,26

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m ²	€/m ²	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
Wohnung 20	96,26	5,89	566,97	Anpassung Lage etc.
Summe HNF	96,26		566,97	
Garagen/Carport	1	50,00	50,00	
weitere Stellplätze		15,00	0,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus			0,00	ohne Ansatz
Funkstelle	Werbung	Automaten		
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			7.403,64	

Nachhaltige Erträge



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, FB 61, Postfach 4249, 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Herrn
Wilfried Roder-Humpert
Ebbergstr. 2
58239 Schwerte

Untere Bauaufsichtsbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hohberg, Zimmer B.240

Tel. 02331 207 2177

Fax 02331 207 2463

E-Mail: rainer.hohberg@stadt-hagen.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung
Telefonische Erreichbarkeit
von Mo-Mi 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen
031 K 32/25

Mein Zeichen, Datum
61/01E - 0/63/T/0498/25, 27.06.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen
0/63/T/0498/25

Gemarkung:
Eckesey

Ihr Antrag vom:

24.06.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück/e:

Boeler Str. 55, 55a

Flur:
6

Flurstück(e):
158

58097 Hagen

Sehr geehrter Herr Roder-Humpert,

das Baulastenverzeichnis von Hagen enthält für das o. g. Grundstück **keine** Eintragung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulastenverzeichnis von Hagen nur belastete Grundstücke geführt werden und daher Auskünfte auch nur zulasten der angefragten Flurstücke erteilt werden können.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Hagen ist gebührenpflichtig.
Eine Gebührenrechnung dazu ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hohberg

STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität

Baulastauskunft



Bild 1: Boeler Straße, Blick nach Nord-Ost



Bild 2: Boeler Str. 55



Bild 3: Einfahrt von der Straße



Bild 4: Eingangshof und Nr. 55a



Bild 5: Eingang



Bild 6: Nord-Ostseite



Bild 7: Süd-Ostseite Nr. 55a



Bild 8: Hinterhof NW-Seite



Bild 9: Hinterhof SW



Bild 10: Hinterhof NW



Bild 11: Hinterhof SW, Fenster der Wohnung Nr. 20 (rot)



Bild 12 + 13: Hinterhof SW Fenster der Wohnung Nr. 20 (rot)



Bild 14: Zufahrt Hinterhof, Blick nach Norden



Bild 15: Zufahrt Hinterhof von der Boeler Straße



Bild 16: Haustür



Bild 17: Treppenhaus mit Briefkästen



Bild 18: Treppenhaus



Bild 19: Treppenhaus 3.OG



Bild 20: Treppenhaus 3.OG



Bild 21: Flur Nordflügel im 3.OG



Bild 22: Flurfenster



Bild 23: Wohnungseingang Nr. 20



Bild 24 + 25: Wohnungseingang Nr. 20



Bild 26: Flur zu Wohnungen Nr. 21+22



Bild 27: Treppenhausfenster



Bild 28: Treppenabgang



Bild 29: Briefkästen



Bild 30 + 31: Kellerflure



Bild 32 + 33: Kellerflur zum Abstellräumen Nr.19 bis 21



Bild 34 + 35: Fahrradraum im Keller mit Ausgangstür zum Hinterhof



Bild 36 + 37: Wohnungseingangstür, Diele und Garderobe



Bilder 38 + 39: Wohnzimmer



Bild 40: lose Fußbodensockelleiste und Elektroinstallationsdosen



Bilder 41 + 42: Fenster, Fensterbank und Heizkörper zum Hof



Bilder 43 + 44: Küche



Bild 45: Wohnzimmer



Bild 46: Fensterdetail



Bild 47 + 48: Abstellraum mit Elektrodurchlauferhitzer und Unterverteilung



Bilder 49 + 50: Bad



Bilder 51 + 52: Bad



Bilder 53: fehlendes WB im Bad



Bild 54: Gäste-WC



Bilder 55 + 56: Gäste-WC



Bild 57: Schlafzimmer



Bild 58: Kinderzimmer



Bilder 59 + 60: Kinderzimmer mit defekter Sockelleiste und Rolladenkasten



Bild 61: fehlende Dehnungsfuge im Türbereich



Bilder 62 + 63: Flur mit Innentüren



Bild 64: Abstellraum im KG



Bild 65: Garagenstellplatz Nr. 13



Bilder 66 + 67: Garagenstellplatz Nr. 13 und Zugangstür zur Garage



Bild 68: Garagenstellplätze



Bild 69: Wasch- und Trockenraum im KG