

## GUTACHTEN

Dipl.-Ing. Burkhard Wardin

Immobiliengutachter CIS HypZert (S)  
Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Dipl. Sachverständiger (DIA) | Dipl. Med.-Ök. (FH)

Auftrags-Nr. 19-00119

### Mehrfamilienhaus

PLZ, Ort	<b>58119 Hagen</b>
Straße	<b>Piepenstockstr. 70-80</b>
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S.
Objektbesichtigungstag	30.10.2019
Wertermittlungstichtag	30.10.2019
Qualitätsstichtag	30.10.2019



**Marktwert**

§ 194 Baugesetzbuch

**650.000 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben / Grundlagen .....	3
2	Beurteilung der Lage.....	7
3	Objekt-/Grundstücksbeschreibung.....	9
	3.1 Baubeschreibung .....	10
4	Grundbuch .....	12
	4.1 Erläuterungen zum Grundbuch .....	13
	4.2 Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches .....	13
5	Bodenwertermittlung .....	14
	5.1 Erläuterungen zum Bodenwert.....	14
6	Marktwertermittlung .....	15
7	Ergebnisübersicht .....	16
8	Anlagenverzeichnis .....	16
9	Fotodokumentation .....	17

## 1 Allgemeine Angaben / Grundlagen

<b>Beauftragung</b>	Die Beauftragung zur Erstellung des Gutachtens über die Liegenschaft erfolgte durch Herrn Murat Beyazyuz als Vertreter der Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S.
<b>Ortsbesichtigung</b>	Die persönliche Ortsbesichtigung erfolgte durch Innen- und Außenbesichtigung am 30.10.2019. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung neben den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhäuser, Kellerflächen, Dachflächen) ebenfalls exemplarische Wohneinheiten besichtigt werden. Für die Einheiten/Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, wird ein gleichartiger Zustand und eine gleichartige bzw. ähnliche Ausstattung wie bei den besichtigten Einheiten unterstellt.
<b>Anwesende</b>	Bei der Ortsbesichtigung waren Herr Yener als Vertreter der Erwerbenseite, Herr Donauer als Vertreter der Eigentümerseite sowie Herr Schmoranz vom Sachverständigenbüro Wardin&Schmoranz anwesend.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	30.10.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Qualitätsstichtag</b>	30.10.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
<b>Verwendungszweck</b>	Das vorliegende Gutachten wurde zum Zweck der Marktwertermittlung nach § 194 BauGB erstellt.
<b>Vorliegende Unterlagen</b>	<p>Zur Gutachtenerstellung wurden dem Sachverständigen folgende bewertungsrelevanten Unterlagen kundenseitig zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 08.08.2019</li><li>- Flurkarte vom 03.11.2016</li><li>- Baulastenauskunft vom 30.07.2019</li><li>- Altlastenauskunft vom 13.04.2016</li><li>- Denkmalauskunft vom 22.07.2019</li><li>- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 29.07.2019</li><li>- Grundrisse/Bauzeichnungen ohne Datum</li><li>- Mietaufstellung mit Flächenangaben ohne Datum</li></ul> <p>Der Sachverständige geht davon aus, dass die vom Auftraggeber bzw. Grundstückseigentümer vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend bzw. umfassend sind. Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.</p>
<b>Beschaffte Unterlagen</b>	<p>Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von Seiten des Sachverständigen eingeholt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Auskunft zum Planungsrecht am 01.11.2019</li></ul>

### **Gewähltes Verfahren**

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Objektart sowie des schlechten Gebäudezustandes eine Ableitung des Marktwertes aus dem Bodenwert abzgl. der Abrisskosten für die Bereich der Gebäude vom EG bis 2. OG zzgl. dem Gebäudewertanteil der vorhandenen Kellerbereiche als Zeitwert.

### **Bewertungsumfang**

Gegenstand der Bewertung sind die unter Grundbuchangaben aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte (falls vorhanden) inklusive der Gebäude und Außenanlagen. Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehörteile und besondere Betriebseinrichtungen. Dies gilt nicht, wenn sie in der Bewertung ausdrücklich genannt werden.

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen. Ausgeschlossen von der Bewertung wurde Mietereigentum sowie Pächtereigentum und sonstiges Eigentum dritter Personen (Scheinbestandteile). Kücheneinbauten, Markisen, Antennen und nicht festeingebaute Elemente bleiben bei der Sachwertermittlung als Grundstückszubehör bzw. kurzfristiges Wirtschaftsgut unberücksichtigt. Zinsen (z.B. Zwischenfinanzierungszinsen) und Steuern (z.B. Grunderwerbssteuern) werden nicht berücksichtigt.

### **Anlehnung der Wertermittlung**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Neufassung vom 23.09.2004; zuletzt geändert am 20.10.2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertwertrichtlinie vom 12.11.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der Neufassung vom 02.01.2002

### **Marktwertermittlung**

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

Die Definition des Marktwertes findet sich in nahezu identischer Ausprägung sowohl in den International Valuation Standards (IVS), dem Appraisal and Valuation Manual der Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards herausgegeben von The European Group of Valuers Association - TEGoVA - (Blue Book). Er entspricht im Wesentlichen dem Fair Value des International Accounting Standards (IAS).

Die sinngemäße deutsche Übersetzung der ursprünglich englischen Definition lautet in ihrer am häufigsten gebrauchten Fassung:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tage der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Empfänger, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Diese Definition zeigt, dass der Marktwert ein stichtagsbezogener Wert ist, der unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Transaktion herrschenden Lage auf dem Grundstücksmarkt und den momentanen allgemeinen Wertverhältnissen abgeleitet wird. Daraus ergibt sich die Tatsache, dass der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete, im Extremfall nur sehr kurze, Gültigkeit besitzt.

Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und entwickelt gutachterlich den Wert, der voraussichtlich nach Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 ImmoWertV) sowie dem Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zu bemessen.

## **Besondere Anmerkungen**

### Mietverhältnisse / Erträge

Prüfungshandlungen des Sachverständigen hinsichtlich der tatsächlichen Zahlungseingänge von möglichen Miet- oder Pachteinnahmen erfolgen nicht. Weiterhin wurde nicht untersucht, ob zurzeit Mietstreitigkeiten oder Mietprozesse oder Räumungsklagen bestehen oder vorliegen.

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

### Versicherungsschutz

Es wird zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

### Maßprüfungen / Baustoffe / Funktionsprüfungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig wurden sonstige Bereiche, wie zum Beispiel Fenster und Türen, auf ihre Funktion geprüft. Die Beurteilung eventueller vorhandener Bauschäden oder Baumängel kann nur durch entsprechende Fachgutachter erfolgen.

Grundsätzlich wird unterstellt, dass die bei der Erstellung der baulichen Anlagen gültigen einschlägigen Vorschriften und Normen bezüglich Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Weiterhin wird die formelle und materielle Legalität der

vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu sind besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es erfolgten keine Grenzerstellungen, so dass eventuell vorhandene Überbauten nicht beurteilt werden konnten.

#### Dichtigkeitsprüfung

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61a Abs. 3-5 Landeswassergesetz NRW liegt nicht vor.

#### Behördliche Auskünfte

Für mündlich oder schriftlich erteilte behördliche Auskünfte kann seitens des Auftraggebers keine Haftung übernommen werden.

#### BImSchG / EnEV / TrinkwV

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV) - insbesondere Nachrüstungs-pflichten - und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht ange-stellt.

### **Urheberschutz**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Das Gutachten ist nur für den o.a. Verwendungszweck zum Bewertungsstichtag gültig. Eine darüber hinausgehende Verwendung - insbesondere eine Weitergabe an Dritte - ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungs-zweckes des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftraggeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen und nach vorheriger Billigung des Wortlauts und der Art der Darstellung der Werbung verwendet werden.

### **Haftung**

Der Sachverständige haftet nur für vorsätzliche Handlungen sowie grobe Fahrlässigkeit und zwar unabhängig davon, ob es sich um gesetzliche, vertragliche oder außervertragliche Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrunde, handelt. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Mit Ausfertigung dieses Gutachtens werden nur Rechte zu Gunsten des Auftraggebers begründet. Dritte können gegen den Unterzeichner keine Rechte - auch nicht im Wege der Abtretung - geltend machen.

## 2 Beurteilung der Lage

### Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im Regierungsbezirk Arnsberg und befindet sich ca. 17 km südlich des Stadtzentrums von Dortmund. Die Stadt beherbergt rd. 189.000 Einwohner (Stand: 31.12.2018), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb des Oberbereichs Bochums/Hagen die Funktion eines Oberzentrums. Hagen ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus mündet die Lenne bei Hagen in die Ruhr. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2018 für Hagen insgesamt ca. 68.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 70.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendler-saldo von 1.917 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 4.041 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hagen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern der Metall- und Handelsindustrie geprägt.

Hagen wird laut dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von -9,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2014 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Hagen derzeit 10,3 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 6,4 % und Deutschland: 4,8 %, Stand: Oktober 2019).

EH-relevante Kaufkraftkennziffer	: 92,9
Umsatzkennziffer	: 105,9
Zentralitätskennziffer	: 114,0

Quelle: SIHK zu Hagen; Stand 2019

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil "Hohenlimburg", ca. 9 km östlich des Stadtzentrums von Hagen im östlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Mehrfamilienwohnhäuser (tlw. hochhausartig) sowie durch Einfamilienhäuser aus. Am Ende der "Piepenstockstraße" ist zudem eine Kindertagesstätte. Weiterhin befinden sich im weiteren Umfeld gewerblich genutzte Grundstücke und Waldflächen. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. "Aldi", "Lidl", "Rewe") auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hagen über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zum eingangs erwähnten Fluss ("Lenne") existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage weitestgehend entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über 15 zugehörige Außenstellplätze. Die Wohnlage ist insgesamt als einfach zu beurteilen.

#### Verkehrsinfrastruktur

Hagen ist über die Bundesstraße B7 sowie über die Autobahnen A46, A45 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A46 liegt rd. 3,2 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Hagen-Else". Die Bushaltestelle "Piepenstockstraße" befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des

Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof "Hohenlimburg". Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,5 km zum ICE-Bahnhof "Hagen Hbf" bzw. rd. 59 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Düsseldorf".

### 3 Objekt-/Grundstücksbeschreibung

<b>Kurzbeschreibung der Aufbauten</b>	Auf dem Grundstück befinden sich 3 unterkellerte, 3-geschossige Doppelmehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten. Die Wohnungen verteilen sich auf eine Fläche von rd. 2.085 m <sup>2</sup> WF (Wohnungsgrößen zwischen rd. 53 - 63 m <sup>2</sup> WF). Das Objekt mit Baujahr um 1964 weist einen schlechten und stark sanierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand auf. Derzeit sind gemäß der zur Verfügung gestellten Mietaufstellung 23 der insg. 36 Wohnungen leerstehend (Leerstandsquote = rd. 64 %).
<b>Grundstückszuschnitt</b>	Straßenfront "Piepenstockstr.": rd. 125 m / Mittlere Tiefe: rd. 65 m
<b>Grenzverhältnisse</b>	Die Grenzverhältnisse nach dem Kataster sind geregelt. Das Grundstück ist vermessen.
<b>Wirtschaftliche Einheit</b>	Das Bewertungsgrundstück stellt eine wirtschaftliche Einheit dar.
<b>Oberfläche</b>	Geneigte und unregelmäßig zugeschnittene Grundstücksfläche. Das Grundstück liegt im Höhenbereich des Straßenniveaus und der Nachbargrundstücke.
<b>Beschaffenheit</b>	Tragfähige Baugrundverhältnisse und ein normaler Grundwasserstand werden vorausgesetzt.
<b>Anschlüsse</b>	Die baulichen Anlagen sind an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
<b>Erschließung</b>	Das Objekt ist ortsüblich erschlossen, so dass die aufstehenden baulichen Anlagen funktionsgerecht genutzt werden können.
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Gemäß der zur Verfügung gestellten Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hagen vom 29.07.2019 werden keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr erhoben. Ob und wann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Beitrag nach landesrechtlichen Vorschriften zu fordern ist, kann nicht mitgeteilt werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind. Das Grundstück wird in diesem Sinne erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei bewertet.
<b>Bauleitplanung</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.  <u>Anmerkung</u> Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten wurde nicht vorgelegt. Es wird die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

### 3.1 Baubeschreibung

<b>Objektart</b>	3 Mehrfamilienwohnhäuser
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Wohneinheiten</b>	36 / 12 Wohnungen je Wohnhaus
<b>Stellplätze</b>	15 Frestellplätze
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise / Betonskelett-Konstruktion / Fertigelemente
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen / je Wohnhaus 2 Hauseingänge / je Hauseingang als Zweispänner konzipiert / die Wohnungen haben rückseitig Balkone
<b>Art</b>	freistehend
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	KG / EG / 1.-2. OG
<b>Keller</b>	die Wohnhäuser sind jeweils voll unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Beton im KG / Betonfertigteile im EG bis 2. OG / Fassadenbereiche mit Faserzementplatten verkleidet
<b>Innenwände</b>	tlw. aus statischen Gründen massiv / überwiegend leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv / Beton
<b>Treppen</b>	Massivtreppen
<b>Dach</b>	Flachdächer mit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem Baujahr / vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren zwischen Stahlzargen angeschlagen
<b>Bodenbeläge</b>	überwiegend ohne Belag oder mit stark schadhaftem Belag (Fliesen / PVC / Laminat / Teppichboden)
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
<b>Heizung</b>	das Bewertungsobjekt hat keine eigene Heizungsanlage und wird über die Heizungsanlagen der gegenüberliegenden mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser versorgt
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral

---

<b>Sanitärausstattung / WC</b>	überwiegend schadhafte Wannenbäder in insgesamt einfacher Ausstattung
<b>Elektroinstallation</b>	einfach / schadhaft / baujahrstypisch
<b>energetische Ausstattung</b>	einfach / baujahrstypisch
<b>Gesamtausstattung</b>	stark sanierungsbedürftig / einfach
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	schlecht / es besteht ein Sanierungsbedarf / die Vermietung im derzeitigen Zustand ist weitestgehend nicht gegeben
<b>Außenanlagen</b>	Hausanschlüsse innerhalb der Grundstücksgrenze / befestigte Freiflächen / Grünflächen
<b>Energieausweis</b>	Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist grundsätzlich der Energieausweis vorzulegen bzw. auszuhändigen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden.

*Hinweis*

*Die angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand. Die Baubeschreibung umfasst nur die wesentlichen Merkmale, die für die Klassifizierung des jeweiligen Gebäudetyps notwendig sind. Die Angaben beziehen sich insoweit auf dominierende Ausstattungen u. Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in den einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Einbauküchen, falls vorhanden, bleiben im Rahmen der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.*

## 4 Grundbuch

Auszug vom: 08.08.2019

Amtsgericht: Hagen

### Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Hohenlimburg	8645	8	Hohenlimburg	20	282	18
Hohenlimburg	8645	9	Hohenlimburg	20	283	7.773

Gesamtfläche 7.791  
davon zu bewerten 7.791

**Abteilung I, Eigentümer**  
CPG 2 PropCo S.à.r.l.

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
8645	4	8	282	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht und Lichtwellenleiterrecht nebst Nutzungsbeschränkung; Geh- und Fahrrecht) für Mark-E Aktiengesellschaft, Hagen. Die Überlassung der Ausübung ist gestattet. Bezug: Bewilligung vom 28.08.2013 (UR-Nr. 1081/2013 R, Notar Rhaban Rau, Wuppertal). Eingetragen am 12.09.2013.	Diese Eintragung bezieht sich auf das untergeordnete Flurstück 282 mit 18 m². Insofern besteht keine signifikante Beeinträchtigung in Bezug auf die vorhandene Bebauung/Nutzung.	

## 4.1 Erläuterungen zum Grundbuch

<b>Flurstücknachvollzug</b>	Der Grundbuchbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte in Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Ebenfalls wurde die Grundstücksgröße anhand der Flurkarte plausibilisiert und für angemessen beurteilt.
<b>Grundbuch</b>	Ein Grundbuchauszug mit genanntem Datum mit dem Bestandsverzeichnis und mit der Abteilung II konnte zur Verfügung gestellt werden. Eventuelle Eintragungen in der 3. Abteilung des Grundbuches sind für diese Wertermittlung ohne Bedeutung.
<b>Bestandsverzeichnis</b>	Im Bestandsverzeichnis sind weitere Flurstücke aufgeführt. Grundlage dieser Wertermittlung bilden auftragsgemäß die Flurstücke 282 und 283.
<b>Anmerkung Abteilung II</b>	In Bezug auf das Flurstück 283 sind keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.

## 4.2 Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

<b>Baulasten</b>	Gemäß der vorliegenden Baulastenauskunft der Stadt Hagen vom 30.07.2019 bestehen in Bezug auf die zu bewertenden Flurstücke 282, 283 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
<b>Altlasten</b>	Gemäß der vorliegenden Altlastenauskunft der Stadt Hagen vom 13.04.2016 sind die zu bewertenden Flurstücke 282, 283 nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht im derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.
<b>Denkmalschutz</b>	Gemäß der vorliegenden Denkmalauskunft der Stadt Hagen vom 22.07.2019 sind die zu bewertenden Gebäude nicht in der Denkmalliste der Stadt Hagen aufgeführt.
<b>Überbau</b>	Augenscheinlich sind keine Überbauten vorhanden.
<b>Sonstiges</b>	Es liegen keine Hinweise für weitere Rechte Dritter sowie Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches vor.

## 5 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
Bezeichnung		(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Bodenwert	
1	Flurstücke 282, 283	7.791	90					ja	701.190

Bodenwert (rentierliche Anteile) 701.190  
 Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

**BODENWERT (gesamt) 700.000**

### 5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

#### Ermittlungsgrundlagen

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der Grundstücksqualität und des Erschließungszustandes mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Er wird so ermittelt, dass er gegenwärtig und auf Dauer als angemessen anzusehen ist. Berücksichtigt werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und festgestellten Bodenrichtwerte (mittelbares Vergleichswertverfahren) sowie eigene Vergleichspreise (unmittelbares Vergleichswertverfahren).

#### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen hat folgenden zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks festgelegt:

Richtwert : **100 €/m<sup>2</sup> ebf. (zonal)**  
 Stichtag : 01.01.2019  
 Nutzungsart : Wohnbaufläche  
 Bauweise : III- bis VI-geschossig  
 GFZ : 0,6  
 Ortsteil : Hohenlimburg

Der Richtwert gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV und § 196 BauGB ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück) oder eine Richtwertzone, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

### Bodenwertableitung

Für das Bewertungsgrundstück ist folgender Bodenwert aus dem Richtwert abzuleiten:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der wertrelevanten GFZ geringer ausgenutzt als das Richtwertgrundstück. Der Richtwert bezieht sich auf eine wGFZ von 0,6 (Umrechnungskoeffizient = 0,85). Das Bewertungsgrundstück hat eine wGFZ von rd. 0,3 (Umrechnungskoeffizient = 0,76). Ein Ausnutzungsabschlag in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> ist angemessen. Dabei wurden die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht herangezogen.

### Angemessener Bodenwert

**Somit ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall ein angemessener Bodenwert von 90 €/m<sup>2</sup>.**

## 6 Marktwertermittlung

### Marktwert

Zur Ermittlung des Marktwertes ist eine Würdigung der vorhandenen baulichen Anlagen erforderlich. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich die Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befinden. Weiterhin sind die Bausubstanz bzw. die allgemeine Bautechnik der Gebäude vom EG bis zum 2. OG als schlecht zu beurteilen.

Folgende Vorgehensweise wird aus Sicht des Sachverständigen als marktgerecht beurteilt:

Es werden die marktüblichen Abrisskosten der baulichen Anlagen vom EG bis 2. OG als Abschlag berücksichtigt. Weiterhin wird der Bereich der Keller als werterhaltend gesehen und in Form eines Rohbauansatzes in Ansatz gebracht.

#### 1) Ermittlung der Abrisskosten

Die Gebäude haben vom EG bis 2. OG eine BGF von insg. rd. 2.475 m<sup>2</sup>. Marktübliche Abrisskosten liegen - je nach Ausführung des Gebäudes - schwerpunktmäßig zwischen rd. 70 - 100 €/m<sup>2</sup> BGF. Im vorliegenden Bewertungsfall wird - unter Berücksichtigung einer vorsichtigen Betrachtungsweise - ein Ansatz von 80 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen beurteilt:

$$\text{rd. } 2.475 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 100 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 250.000 \text{ €}$$

#### 2) Ermittlung des Rohbauwertes des Kelleranteils

Die bauliche Substanz des Kellers ist grundsätzlich als solide und nutzbar zu beurteilen. Insofern wird der Teilbereich der Kellerfläche als Zuschlag berücksichtigt. Allgemein liegen die Herstellungskosten von Kellerflächen schwerpunktmäßig zwischen rd. 500 - 800 €/m<sup>2</sup> BGF.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Ansatz von 600 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen beurteilt. Jedoch ist ebenfalls eine entsprechende Alterswertminderung aufgrund des Alters zu berücksichtigen. Unter Würdigung der vorgefundenen Gebäudesubstanz im Bereich der Kellerflächen, wird ein Ansatz von 250 €/m<sup>2</sup> BGF als Zeitwert berücksichtigt:

$$\text{rd. } 825 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 250 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 200.000 \text{ €}$$

Zusammenfassung

Zusammenfassend ermittelt sich im vorliegenden Bewertungsfall folgender Marktwert:

	Bodenwert	= rd. 700.000 €
abzgl.	Abriss EG bis 2. OG	= rd. 250.000 €
		= rd. 450.000 €
zzgl.	Substanz KG	= rd. 200.000 €
=	<b>MARKTWERT</b>	<b>= rd. 650.000 €</b>

## 7 Ergebnisübersicht

		<b>Marktwert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	700.000
<b>Zuschläge</b>	Gebäudesubstanz KG	200.000
<b>Abschläge</b>	Abrisskosten EG bis 2. OG	250.000
<b>Marktwert</b>		<b>650.000</b>

## 8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation  
Makro- und Mikrolage  
Flurkarte (Teilauszug)

Erstellt am: 04.11.2019



Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

## 9 Fotodokumentation

### Ansicht Hausnr. 70-72



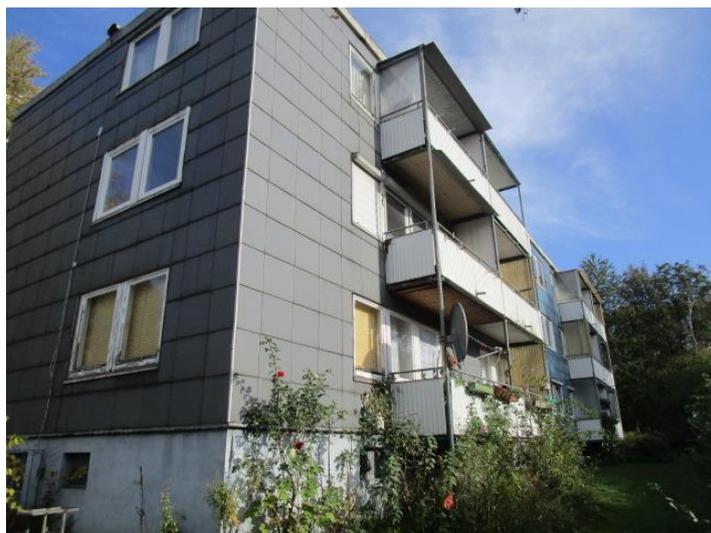
### Umfeld



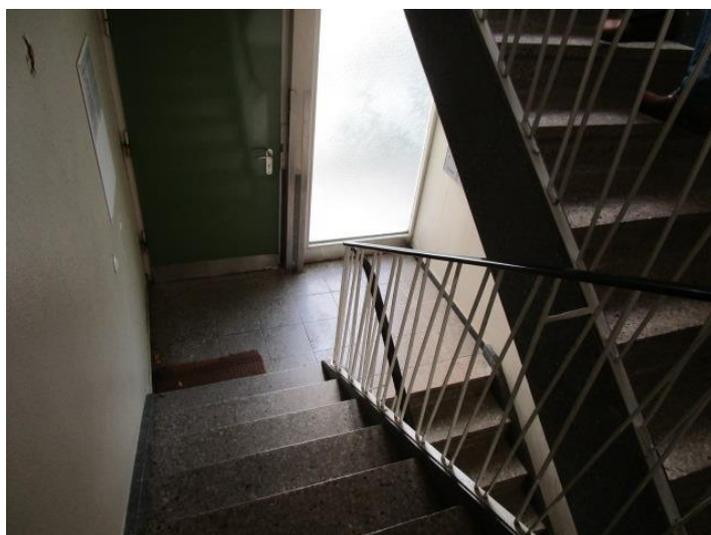
### Umfeld



**Ansicht Hausnr. 70-72**



**Innenansicht Hausnr. 70-72**



**Innenansicht Hausnr. 70-72**



**Innenansicht Hausnr. 70-72**



**Innenansicht Hausnr. 70-72**



**Innenansicht Hausnr. 70-72**



**Ansicht Hausnr. 74-76**



**Ansicht Hausnr. 74-76**



**Innenansicht Hausnr. 74-76**



**Innenansicht Hausnr. 74-76**



**Innenansicht Hausnr. 74-76**



**Innenansicht Hausnr. 74-76**



**Innenansicht Hausnr. 74-76**



**Ansicht Hausnr. 78-80**



**Ansicht Hausnr. 78-80**



**Innenansicht Hausnr. 78-80**



**Innenansicht Hausnr. 78-80**



**Innenansicht Hausnr. 78-80**



**Innenansicht Hausnr. 78-80**



**Innenansicht Hausnr. 78-80**



**Dachansicht Hausnr. 78-80**

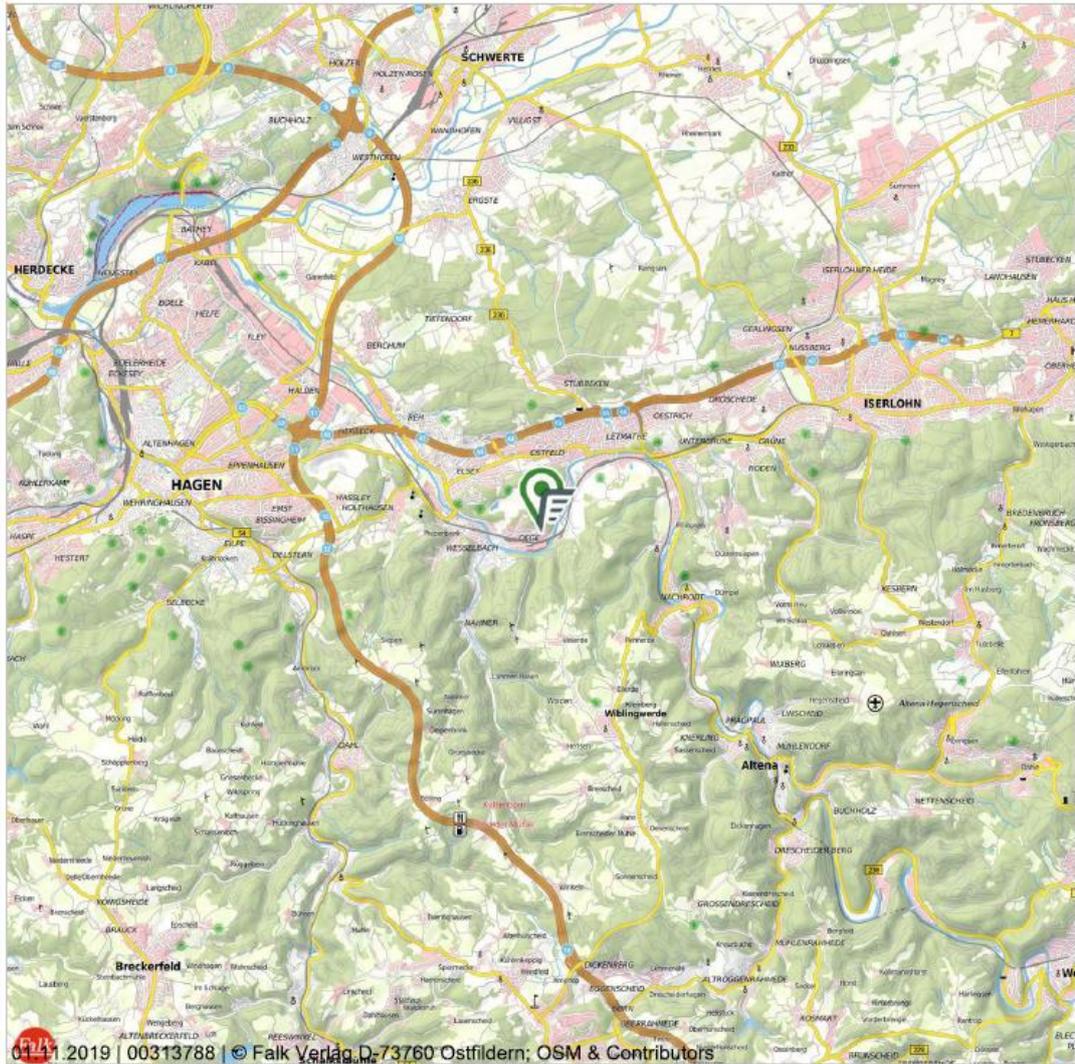


## MAKRO- UND MIKROLAGE

**Übersichtskarte Falk**  
58119 Hagen , Westf, Piepenstockstr. 76



geoport



01.11.2019 | 00313788 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

**Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzenzen.)**  
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

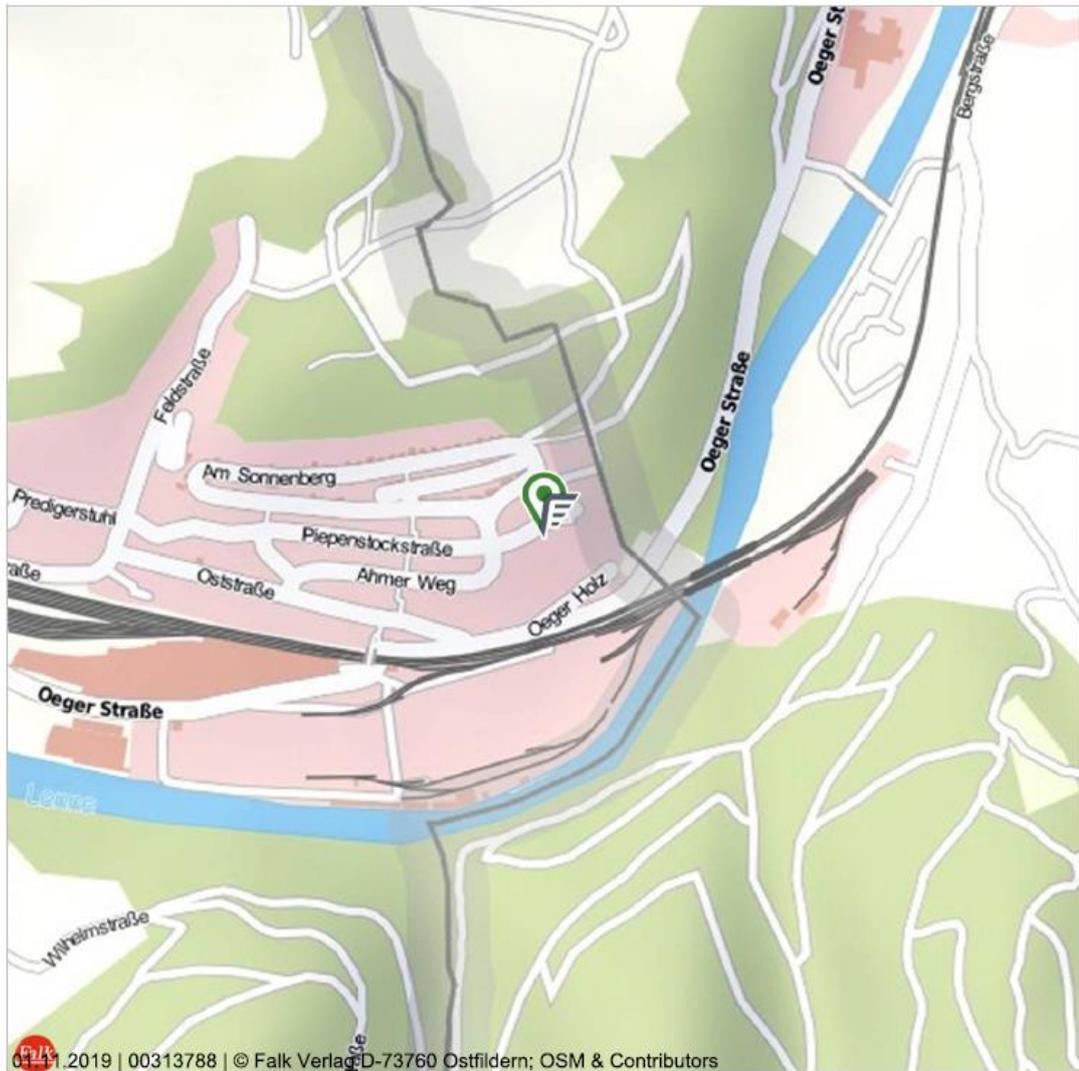


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00313788 vom 01.11.2019 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2019

Seite 1

### Stadt-/Straßenkarte Falk

58119 Hagen , Westf, Piepenstockstr. 76



© 2019 | 00313788 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00313788 vom 01.11.2019 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2019

Seite 1

### FLURKARTE (Teilauszug)

