KURZGUTACHTEN
2026-439
Geschäftsnummer: 6 K 11/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Erbbaurechtsgrundstücks „Gretzmanns Esch 9“ in 49170 Hagen a. T.W.



Zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert nach ZVG

mit **252.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

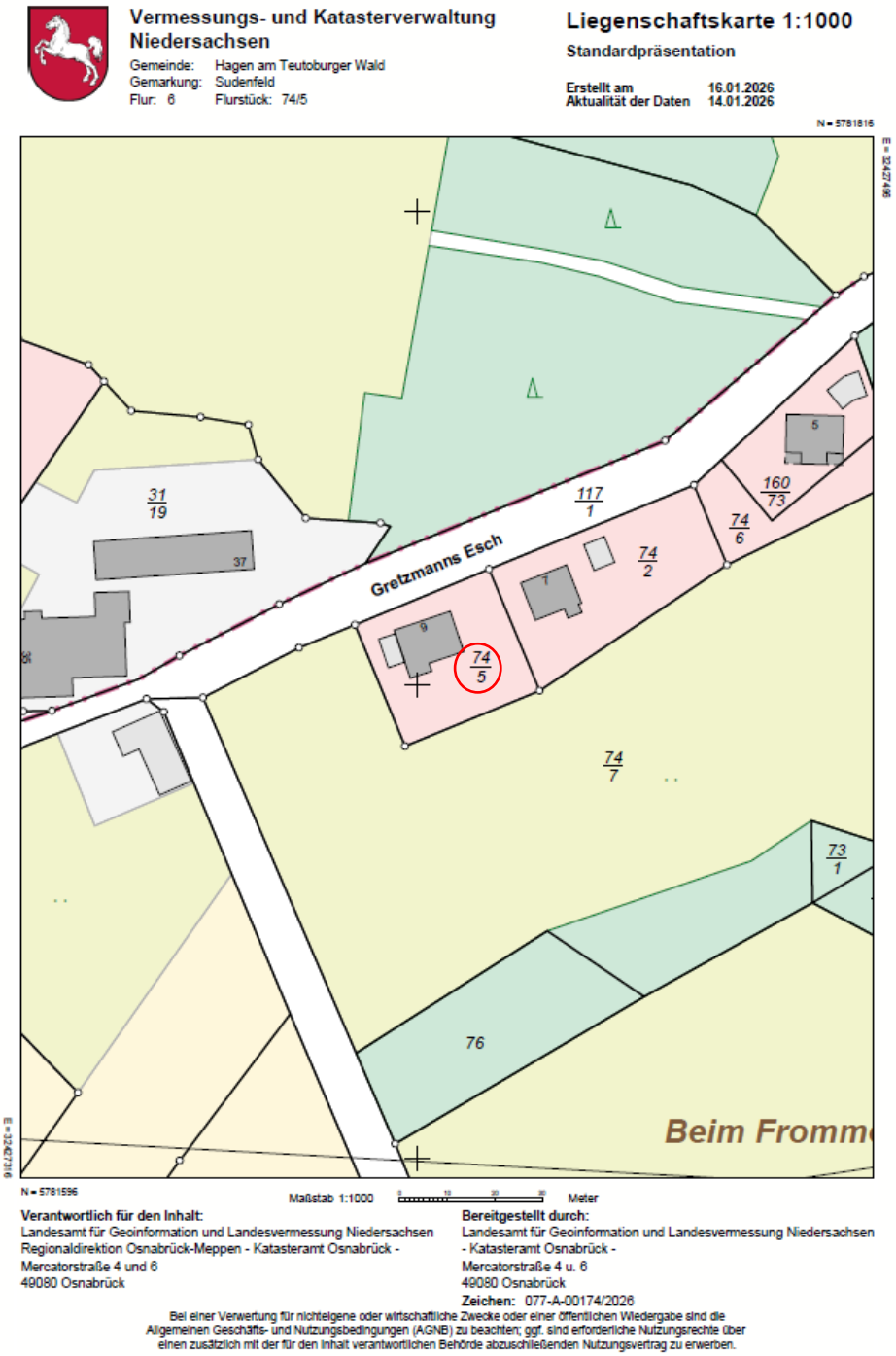
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Grundbuch	Erbbaugrundbuch von Sudenfeld Blatt 80 (Grundbuchausdruck vom 13.11.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Sudenfeld, Flur 6, Flurstück 74/5, Hof- und Gebäudefläche, Getzmanns Esch 9, Größe: 855 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



2. Grundstücksbeschreibung

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lengerich (8,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Natrup-Hagen (3,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (13,2 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (17,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Sudenfeld Schule (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(2,2 km)
Krankenhaus	(6,7 km)
Apotheke	(2,3 km)
LEH Discounter	(2,2 km)
EKZ	(12,7 km)
Kindergarten	(2,0 km)
Grundschule	(2,2 km)
Realschule	(7,5 km)
Hauptschule	(4,8 km)
Gesamtschule	(4,8 km)
Gymnasium	(4,9 km)
Hochschule	(9,7 km)
DB Bahnhof	(3,8 km)
Flughafen	(17,5 km)
DB Bahnhof ICE	(13,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Der Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

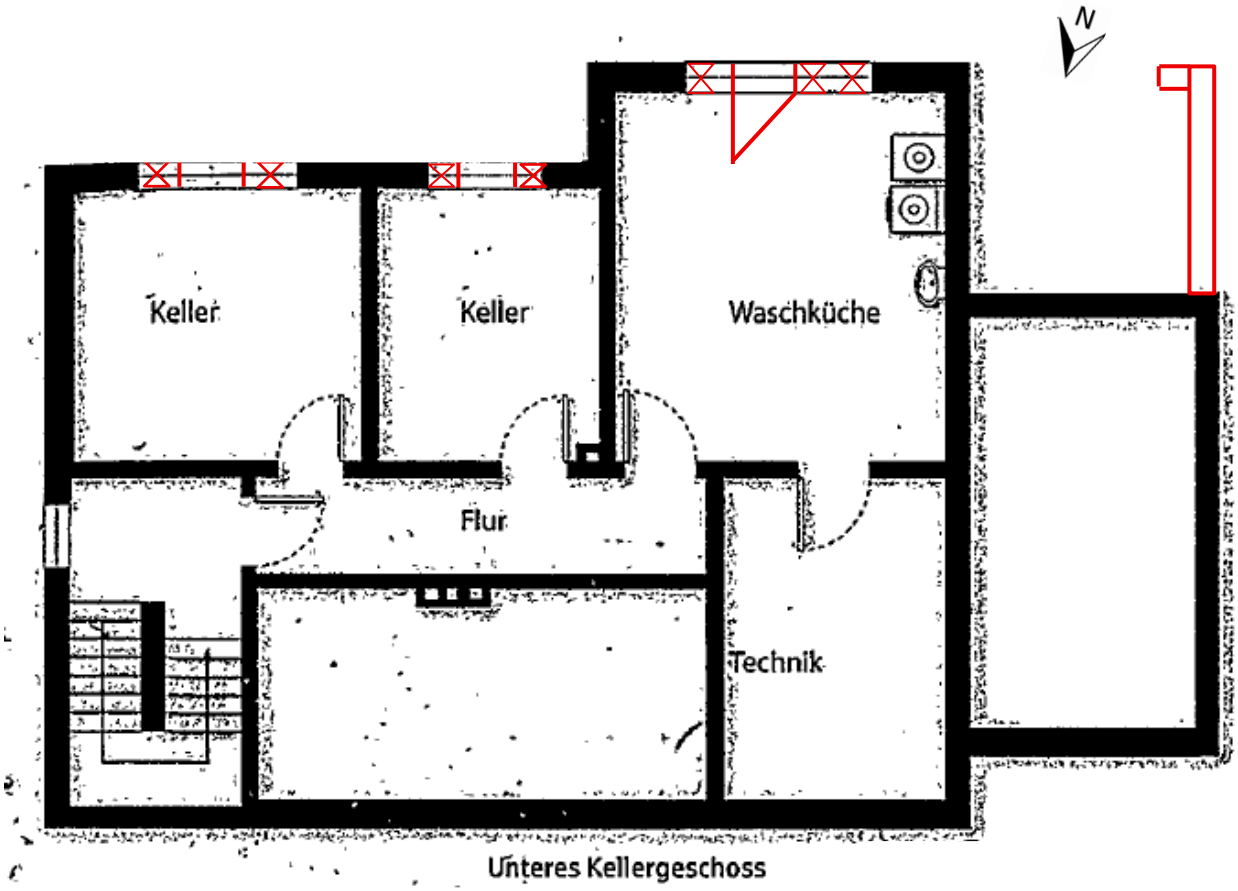
Art des Gebäudes	teilunterkellertes Zweifamilienhaus, mit Keller-, Unter-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden ausgebaut Anmerkung Infolge der Topografie ist das Kellergeschoss zur Südseite hin freigelegt und verfügt dort über einen ebenerdigen Zugang. Das darüber liegende „Untergeschoss“ tritt hangseitig ebenfalls in Erscheinung, ist zur Südseite belichtet und mit einem Balkon ausgestattet. Das Erdgeschoss weist ebenfalls einen südseitigen Balkon auf, verfügt jedoch über keinen direkten ebenerdigen Zugang zum Garten.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1972, Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
Modernisierungen	ca. 2014: Fenster bis auf Dachflächenfenster, Bad im EG, teilweise Modernisierung der Bodenbeläge (lt. telefonischer Auskunft der Tochter der Schuldnerin)
Wertrelevantes Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre[1]
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist zum Teil nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

[1] Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art mit 80 Jahren angegeben.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die Sachverständige hat Eintragungen in den nachfolgenden Bauzeichnungen vorgenommen, diese dienen lediglich der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Grundrisszeichnungen wurden von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt.
Nachfolgende Zeichnungen sind ohne Maßstab.

Kellergeschoss Zeichnung ohne Datumsangabe

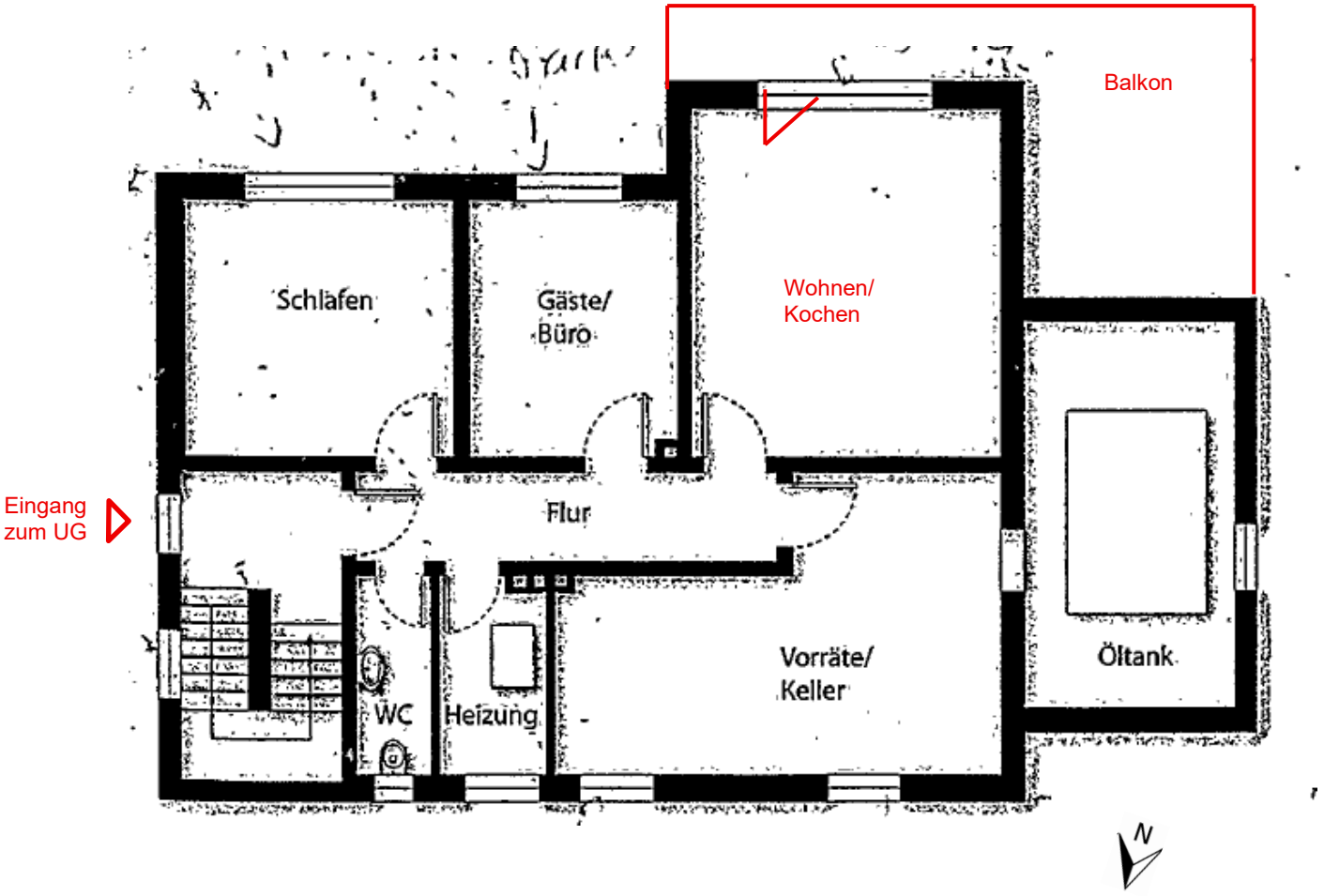


Untergeschoss

Zeichnung ohne Datumsangabe

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Schlafen (zum Süden orientiert), Gäste/Büro (zum Süden orientiert), Wohnen/Kochen (zum Süden orientiert) mit Zugang zum Balkon (zum Süden / Osten / Westen orientiert), WC

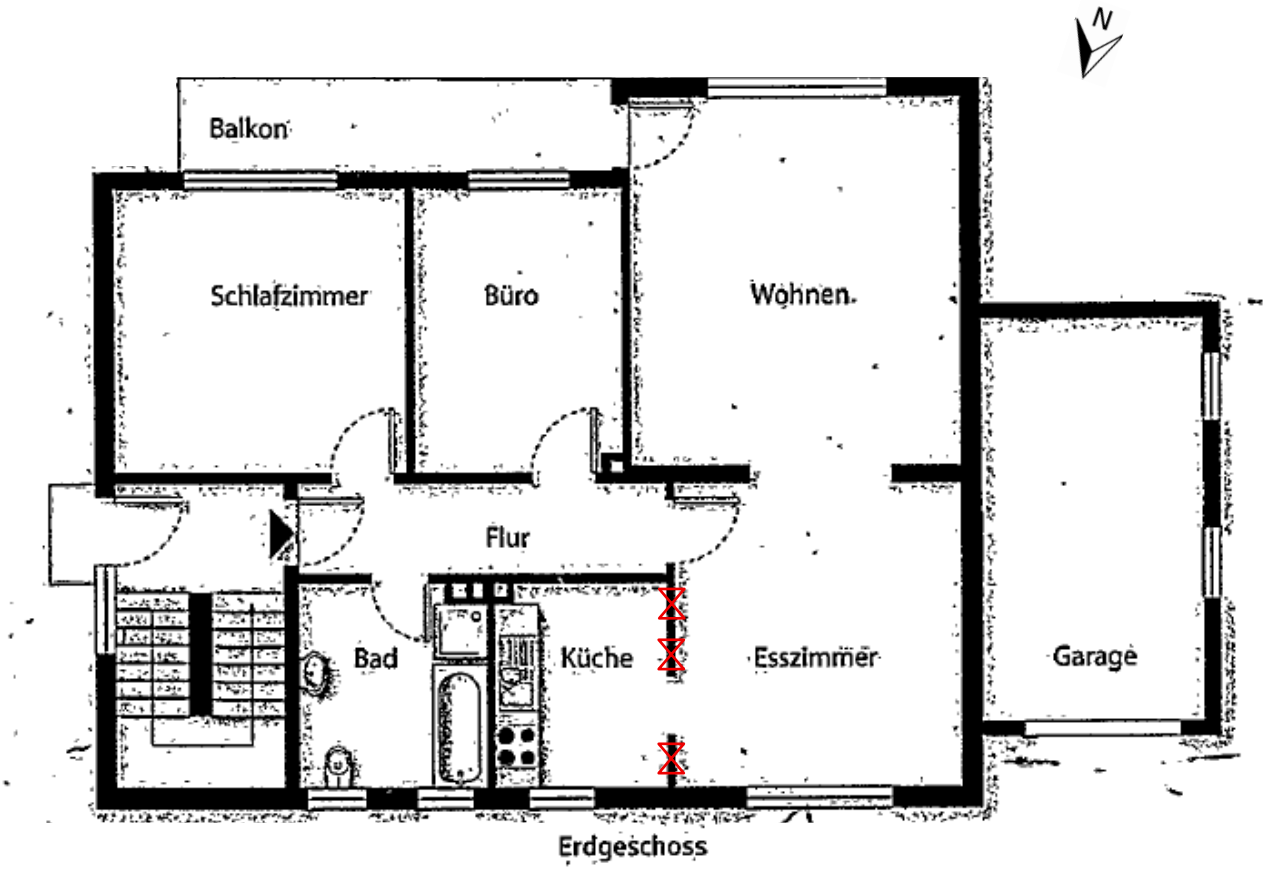


Erdgeschoss

Zeichnung ohne Datumsangabe

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Wohnungseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Schlafzimmer (zum Süden orientiert), Büro (zum Süden orientiert), Wohnen (zum Süden / Osten orientiert) mit Zugang zum Balkon (zum Süden / Osten orientiert), Esszimmer / Küche (zum Norden orientiert), Bad

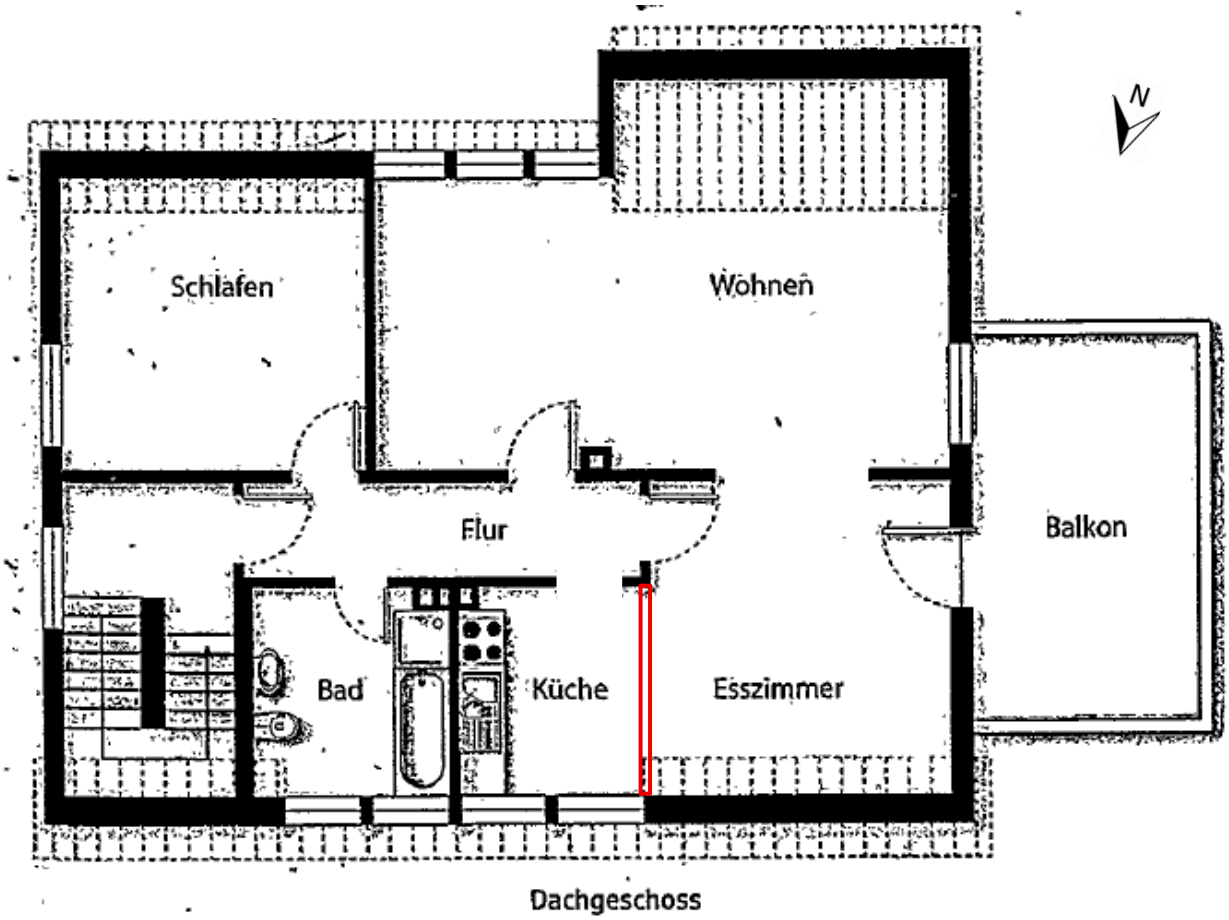


Dachgeschoss

Zeichnung ohne Datumsangabe

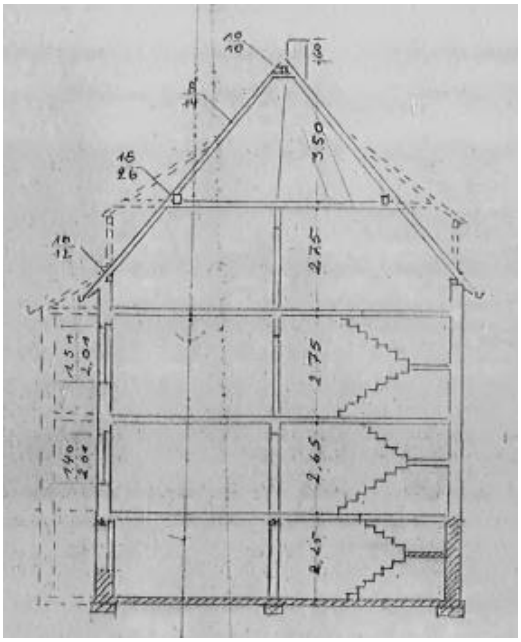
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Wohnungseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Schlafen (zum Osten orientiert), Wohnen (zum Süden/Westen orientiert), Esszimmer (zum Westen orientiert) mit Zugang zum Balkon (zum Süden/Westen/Norden orientiert); Küche (zum Norden orientiert), Bad

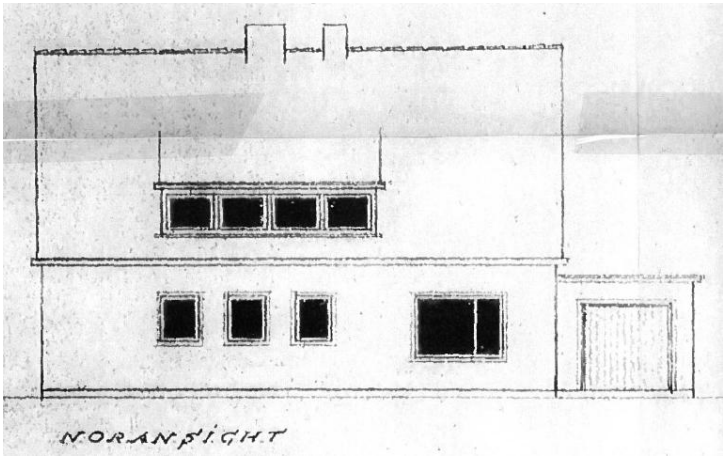


Dachgeschoss

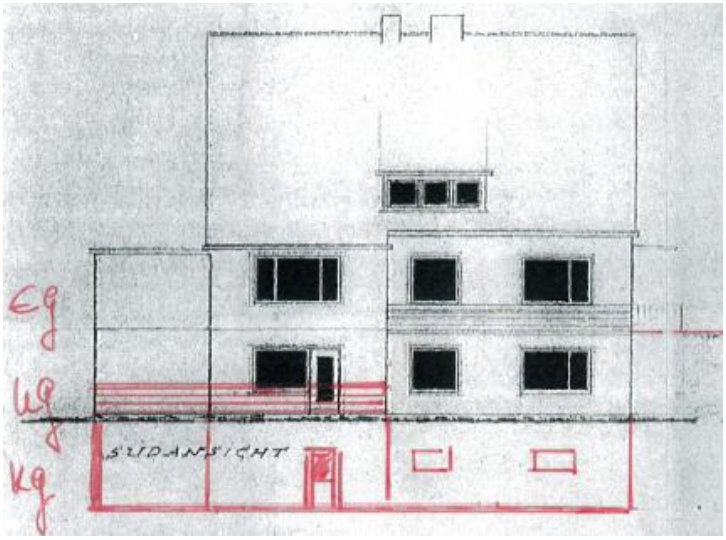
Schnitt Zeichnung bauaufsichtlich geprüft von 1972



Ansichten Zeichnung bauaufsichtlich geprüft von 1970









3.1.3. Gebäudekonstruktion

**Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Der Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt.
Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer baujahrestypische Ausstattung und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	massiv, ca. 36,5 cm lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,25 cm lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Beton, bzw. zwischen DG und Spitzboden: Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Betontreppe mit Natursteinbelag
Außentreppen	Betontreppe o. ä. seitlich an der Ostseite zum Untergeschoss und in den Gartenbereich
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt, Südseite ca. 2/3 im Keller-/Untergeschossbereich verputzt und gestrichen
Dachformen	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparren konnten nicht eingesehen werden
Dacheindeckung	Betondachsteine o. ä.
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	Dreikammersystem
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Ölzentralheizung mit 5 x 1.000 l Tanks Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Plattenheizkörper und teilweise über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zur Straße teilweise durch einen Betonkantenstein begrenzt und zum Teil durch Buschbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Bodenbefestigung zum Hauseingang und zur Garage hin besteht aus Betonverbundsteinen in unterschiedlichen Farbausführungen. Vor der Garage befindet sich eine großzügig befestigte Stellplatzfläche. Zusätzlich ist im Bereich des Hauseingangs eine weitere, groß dimensionierte Stellplatzfläche angeordnet. Beide befestigte Flächen sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden und gewährleisten eine gute Zugänglichkeit sowie Befahrbarkeit. Im Gartenbereich ist eine Fläche mit Waschbetonplatten und Betonverbundsteinen ausgelegt. Weiterhin ist eine Fläche mit Betonplatten befestigt. Eine kleine Fläche ist mit Holzbohlen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Baumbepflanzungen. Es ist ein Pool vorhanden. Inwiefern dieser benutzbar ist, kann nicht gesagt werden.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich im Vorgartenbereich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand und im Gartenbereich in einem eher vernachlässigten Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Vinyl-Designbelag, Laminat, o. ä., Bäder gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bäder unterschiedlich hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, tlw. vertäfelt o. ä.
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Bad im EG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaubadewanne o. ä. Bad im DG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche und Einbaubadewanne o. ä.
Sanitärausstattung	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend

Bauschäden und Baumängel	Für den Innenbereich kann hierüber keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Von außen sichtbar - allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf wie z. B.: teilweise fehlende Ortgangpfannen am Westgiebel, Fliesenabplatzungen am Balkon im Untergeschoss, weiterhin ist im Bereich der Stahlbetonplatte eine unzureichende Betonüberdeckung der Bewehrung festzustellen. Die Bewehrung ist unterseitig sichtbar, dadurch erhöhtes Korrosionsrisiko, Putzabplatzung im Übergang Klinker/Putz, unebene Wege und Plätze
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.1.8. Wohnflächen

3.1.8.1. Wohnflächenberechnung

Zusammenstellung:

Wohnfläche UG:	61,69 m²
Wohnfläche EG:	90,17 m²
Wohnfläche DG:	78,50 m²
Wohnfläche Spitzboden:	26,81 m²
Wohnfläche, gesamt:	257,17 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. Garage

Art des Gebäudes	unterkellerte Garage
Grundriss	siehe Erd- und Untergeschosszeichnung 5.1.3.
Baujahr	ca. 1972
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre[2]
Restnutzungsdauer	6 Jahre
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Flachdach als Balkon ausgebildet
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt
Tor	Normschwingtor
Baumängel/Bauschäden	Hierüber kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat.

4. Fotos



Nordostansicht



Nordwestansicht

[2] Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.



Südostansicht



Südansicht



Fehlende Ortgangpfannen



Unterseite des Balkons im UG