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

ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME

Nr. ZS 1579.09-25
vom 08.03.2026

Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 13/25
gemäß Beschluss vom 09.09.2025
und Schreiben vom 09.09.2025

Objekte:

a) 107,25/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Gemarkung Hemer,
Flur 31, Flurstücke 686, 687, 688
(Finkenweg 13, 13 a, 58675 Hemer)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Erdgeschoss links des Hauses
Finkenweg 13 a
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans)

b) 107,25/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Gemarkung Hemer,
Flur 31, Flurstücke 686, 687, 688
(Finkenweg 13, 13 a, 58675 Hemer)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Erdgeschoss rechts des Hauses
Finkenweg 13 a
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans)

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 21.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufgabe der ergänzenden Stellungnahme 4

2 Benutzte Unterlagen, Ortstermin 5

3 Ergänzende Stellungnahme 6

1 AUGABE DER ERGÄNZENDEN STELLUNGNAHME

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn soll der Sachverständige zu den Einwendungen des Rechtsanwalts Paul Kurscheidt als Vertreter für Özlem Kinay aus dem Schriftsatz vom 11.02.2026 gegen das Verkehrswertgutachten vom 21.10.2025 schriftlich Stellung nehmen.

2 BENUTZTE UNTERLAGEN, ORTSTERMIN

Folgende Unterlagen liegen der ergänzenden Stellungnahme zugrunde:

- Wertermittlung Nr. ZS 1579.09-25 vom 21.10.2025 (nachfolgend /1/ genannt)
- Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 26.02.2026
- Schreiben des Rechtsanwalt Paul Kurscheidt vom 11.02.2026 (AZ.: 14/26) (nachfolgend /2/ genannt)

Ein weiterer Ortstermin hat nicht stattgefunden, die ergänzende Stellungnahme erfolgt nach Aktenlage.

3 ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME

Nachfolgend wird zu den Einwendungen des Rechtsanwalts Kurscheidt aus dem Schriftsatz vom 11.02.2026 gegen das Wertgutachten Nr. ZS 1579.09-25 vom 21.10.2025 in der dort aufgeführten Reihenfolge Stellung genommen.

3.1 zu Ziffer III.1

Der Sachverständige ist bei der Bodenwertermittlung vom zonalen Bodenrichtwert, 130,00 €/m², ausgegangen (vgl. /1/, Seite 10).

Im Schriftsatz /2/ wird es dagegen versäumt, den Gesamtbodenwert entsprechend der Miteigentumsanteile den beiden zu bewertenden Wohnungen zuzuweisen. Der Gesamtboden (106.470,00 €) kann nicht zu ½ (ca. 54.000,00 €) den beiden zu bewertenden Wohnungen zugeordnet werden, vielmehr ist nur der Bodenwertanteil entsprechend der Miteigentumsanteile den jeweiligen Wohnungen zuzurechnen (vgl. Seite 11 in /1/).

Der Sachverständige hat der Gesamtimmobilie den vollständigen Bodenwert (106.470,00 €) zugeordnet, auf die beiden zu bewertenden Wohnungen entfällt davon jeweils aber nur ein Anteil von 11.400,00 € (vgl. Seite 11 in /1/).

3.2 Innenbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Einladungsschreiben vom 26.09.2025 zu einem Ortstermin am 21.10.2025 schriftlich eingeladen. Eine Verhinderung der Schuldner ist nicht bekannt gegeben worden. Beim Ortstermin waren die Wohnungen nicht zugängig.

Eine Schätzung „ins Blaue“ hinein hat nicht stattgefunden. Wegen fehlender Innenbesichtigung sind für Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung entsprechende Abschläge gemacht worden.

Falls die Immobilie erneut besichtigt werden soll, wird um einen entsprechenden gerichtlichen Hinweis gebeten.

3.3 Marktverhältnisse

Der Verfasser von /2/ geht in seinem Schreiben vom 11.02.2026 von durchschnittlichen Preisen für Eigentumswohnungen in Hemer aus. Auch der Sachverständige ist in /1/ von vergleichbaren Werten ausgegangen.

Diese Durchschnittswerte sind entsprechend der baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsgegebenheiten mit Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Dies ist unter Ziffer 9 in /1/ erfolgt.

Es ist nicht sachgerecht, den Durchschnittswert von Hemer ohne Anpassungen auf das Bewertungsobjekt anzuwenden.

3.4 Verschleuderungsverbot

Zu den aufgeworfenen Rechtsfragen wird nicht Stellung genommen.

3.5 Aktualität des Gutachtens

Die Wertermittlung in /1/ ist auf der Grundlage aktueller Mieten und unter Einbeziehung des aktuellen Grundstücksmarktberichtes erfolgt. Wenn eine Innenbesichtigung erfolgen soll, wird um einen entsprechenden Hinweis gebeten.

Hagen, 08.03.2026/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen