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 1617.05-26
vom 02.07.2026

Auftraggeber:	**Amtsgericht Hagen** **Zwangsversteigerung** **Az.: 31 K 35/26** **gemäß Beschluss vom 18.05.2026** **und Schreiben vom 18.05.2026**
Grundstück:	**Hülsbergstraße 3** **58089 Hagen** **(Gemarkung Vorhalle,** **Flur 4, Flurstück 173)**
Wertermittlungsstichtag/ **Qualitätsstichtag:**	**25.06.2026**
Eigentümerin:	**siehe Beiblatt Anlage 11**
Mieter/Pächter:	**siehe Beiblatt Anlage 11**

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 13

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 14

7 Verfahrenswahl 15

8 Sachwertverfahren 16

9 Verkehrswert (Marktwert) 20

10 Anlagen:

1 – Lageplan (1:1000)
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)
3 – Grundriss Dachgeschoss (aus Bauakte)
4 – Grundriss Kellergeschoss (aus Bauakte)
5 – Grundriss Erdgeschoss (aus Bauakte)
6 – Grundriss Obergeschoss (aus Bauakte)
7 – Gebäudeschnitt (aus Bauakte)
8 – Seitenansicht (aus Bauakte)
9 – Straßenansicht (aus Bauakte)
10 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)
11 – 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 031 K 35/26 (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 Wertermittlungsstichtag 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	Eigentümerin	: siehe Beiblatt Anlage 11		
1.5	Erbbauberechtigter	: ./.		
1.6	Grundbuch von	: Hagen		Blatt 37180
	Amtsgericht	: Hagen		
1.7	Gemarkung	: Vorhalle		
	Flur	: 4		
	Flurstück Nr.	: 173	Größe	773 m²

1.8	Grundstücksgröße	:	insgesamt	773 m²
				========

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde abgefragt. Eintragungen sind nicht vorhanden.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 37180 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 11

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Baukostenindex : 193,5 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Destatis

1.11 Ortsbesichtigung : 25.06.2026

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 11

1.13 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 37180
  vom 10.03.2026

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  (1:1000) vom 29.05.2026,
  vgl. Anlage 1

- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

- Bauakte der Stadt Hagen

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 nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

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 befindet sich im Stadtteil Vorhalle in einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Lage mit guter infrastruktureller Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld. Insgesamt ist die Mikrolage im Hinblick auf die Versorgungsinfrastruktur als gut zu bewerten. Anschlüsse zum ÖPNV sind nahegelegen.

Himmelsrichtung : Straße im Westen 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	: rechteckig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
Frontbreite	: Die Breite des zu bewertenden Flurstücks 173 beträgt ca. 22,5 m.
Grundstückstiefe	: ca. 34,5 m
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt. Beim Ortstermin war ein Zugang zum Grundstück sowie zum Wohnhaus nicht möglich, da die Eigentümerin nicht anwesend war. Die im Gutachten enthaltenen Beschreibungen beruhen daher ausschließlich auf den beim Ortstermin von außen wahrnehmbaren Verhältnissen, den ohne Betreten des Grundstücks erkennbaren Tatsachen und den Angaben in der Bauakte der Stadt Hagen.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft der Stadt Hagen für das Grundstück noch 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:

160,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags-frei nach dem BauGB und beitragspflichtig nach dem KAR

W; II; GFZ = 0,7; 300 m²; GFZ - Baulandtiefe = 30 m

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,7“ und einer Größe von 300 m² aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von rd. 0,50 und einer Größe von 773 m² von diesen Ausweisungen abweicht, wird der zonale Richtwert bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst:

GFZ – Umrechnung

Bewertungsgrundstück:	GFZ = 0,5	⇒	Faktor	0,82
Richtwertgrundstück:	GFZ = 0,7	⇒	Faktor	0,89
Umrechnungskoeffizient GFZ:		0,82/0,89	=	0,92

Umrechnung Grundstücksgröße

Bewertungsgrundstück:	773 m²	⇒	Faktor	0,96
Richtwertgrundstück:	300 m²	⇒	Faktor	1,17
Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße:		0,96/1,17	=	0,82

Bodenwert:

773 m² x 160,00 €/m² x 0,92 x 0,82 = rd. 93.300,00 €

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.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 10 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigefügt sind. Die im Gutachten enthaltenen Beschreibungen beruhen auf den beim Ortstermin von außen wahrnehmbaren Verhältnissen und den ohne Betreten des Grundstücks erkennbaren Tatsachen.

4.1 Gebäudebezeichnung : Zweifamilienwohnhaus

4.2 angegebenes Baujahr : In den Bauakten der Stadt Hagen ist als Ursprungsbaujahr vermerkt 1928; Garage ca. 1970.

4.3 bauliche Gegebenheiten

- massiver freistehender Baukörper
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Holzwalmdach mit Pfannendeckung, Gauben
- Kappendecke, Holzbalkendecken
- Ziegelmauerwerk, z. T. Bruchsteinmauerwerk

- Fassade verputzt, z. T. Naturstein
- Schornsteinsanierung laut Bauakte 1993
- laut den Bauakten Ölzentralheizung
- laut den Bauakten Balkonanlage gartenseitig im Erd- und Obergeschoss
- Garagenanlage:
  Bimsbetonfertigteile laut Bauakte; Schwingtor
  (vgl. Anlage 10, Foto 8)

4.4 Ausstattungsgegebenheiten

- soweit erkennbar überwiegend Isolierverglasung

4.5 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag > 80 Jahre alt und hat damit nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von 12 Jahren. Aus der Bauakte ergeben sich keine Hinweise, dass in den letzten Jahren wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt worden sind, die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Verlängerung der Restnutzungsdauer rechtfertigen würden. Nach äußerem Augenschein geht der Sachverständige insgesamt von einer RND von 20 Jahren aus (fiktives Alter 60 Jahre).

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Zugang zum Haus plattiert
Gartenanlagen	: Rasenfläche, Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Gauben
- Außenzugangstreppenanlage
- Natursteinmauer straßenseitig

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Objekt war nicht zugängig)

- noch zu zahlende Erschließungsbeiträge

- Baumängel/Bauschäden
  (soweit von außen erkennbar)

  - Zugangstreppenanlage mit Ausbruchschäden
    (Anlage 10, Foto 9)

  - Schäden an der straßenseitigen Natursteinmaure
    (Anlage 10, Fotos 10 und 11)

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Sachwert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
  gemäß Anlage 2

- NHK = Normalherstellungskosten

Wohnhaus:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.11 (freistehendes Gebäude, KG, EG, OG, ausgebautes DG, Standardstufe 2) abgeleitet.

NHK 2010	725	€/m² BGF

Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

1,05 x 725 €/m²	=	761	€/m² BGF

Garage:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 14.1 (Garagen, Standardstufe 3) abgeleitet.

- Garage durchschnittlich	245	€/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2026 (Index = 193,5)

580 m² x 761,00 €/m² x 193,5 %	= 854.070,30 €
20 m² x 245,00 €/m² x 193,5 %	= 9.481,50 €
	= 863.551,80 €

Herstellungswert	= 863.551,80 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre		
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	60	Jahre		
Abschreibung linear		75,0 %	./.	647.663,85 €
Gebäudewert			=	215.887,95 €
Besondere Betriebseinrichtungen				
Zeitwert am Wertermittlungsstichtag			=	0,00 €
Zeitwert der Außenanlagen				
zusammen			ca. =	7.500,00 €
Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert + Wert der besonderen Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen)			=	223.387,95 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen			=	5.000,00 €
Bodenwert			=	93.300,00 €
vorläufiger Sachwert			=	321.687,95 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind aus Kauffällen abgeleitete Markanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Immobilien mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 322.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,04 (4 % Zuschlag).

marktangepasster vorläufiger Sachwert

1,04	x	321.687,95 €	334.555,47 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Folgende Merkmale/Gegebenheiten, die bislang nicht wertmäßig erfasst sind, führen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Einschränkung der Nachfrage und damit zu Abschlägen:
- Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung
  (Objekt nicht zugängig)

- noch zu zahlende Erschließungsbeiträge

Abschlag insgesamt 20 %

20,0 %	von	334.555,47 €	./. 66.911,09 €

Einfluss von Baumängeln/Bauschäden ./. 5.000,00 €

Sachwert = 262.644,38 €
rd. 263.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Rolle spielen.

9.2 Sachwert

= 263.000,00 €
==========

9.3 **Verkehrswert (Marktwert)**

am 25.06.2026 = 263.000,00 €
==========

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss/Auftrag vom 18.05.2026

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 11

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden/erkennbar

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:
- bei Einsicht in die Bauakte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

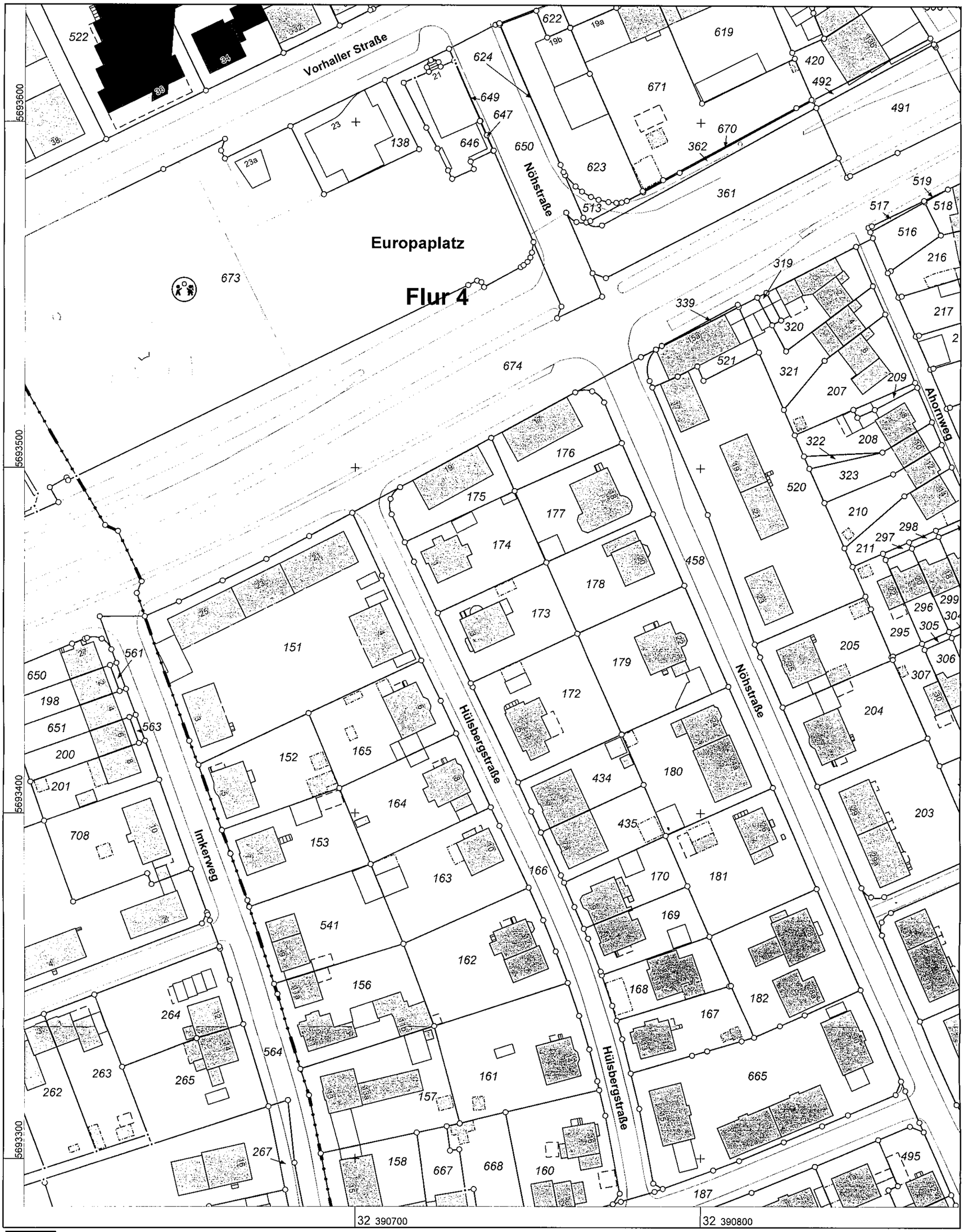
f) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft des Fachbereichs für Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen der Stadt Hagen ist das Objekt nicht öffentlich gefördert

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

Hagen, 02.07.2026/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 173
Flur: 4
Gemarkung: Vorhalle
Hülsbergstraße 3, Hagen

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

Erstellt: 29.05.2026
Zeichen: Ohne

Anlage 1

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundfläche für das Wohnhaus ermittelt sich aus den vorliegenden Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, wie folgt:

- Wohnhaus: rd. 580 m²
- Garage: rd. 20 m²