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 1608.02-26
vom 23.03.2026

Auftraggeber:	**Amtsgericht Hagen** **Zwangsversteigerung** **Az.: 031 K 122/25** **gemäß Beschluss vom 28.01.2026** **und Schreiben vom 28.01.2026**
Grundstück:	**Erlacker 24, 58119 Hagen** **(Gemarkung Hohenlimburg,** **Flur 7, Flurstück 1354)**
Wertermittlungsstichtag/ **Qualitätsstichtag:**	**19.03.2026**
Eigentümer:	**siehe Beiblatt Anlage 10**
Mieter/Pächter:	**siehe Beiblatt Anlage 10**

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 14

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 15

7 Verfahrenswahl 16

8 Sachwertverfahren 17

9 Vergleichswertverfahren 20

10 Verkehrswert (Marktwert) 21

11 Anlagen:
1 – Lageplan (1:1000)
2 – Ermittlung der Wohnfläche
3 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)
4 – Grundriss Untergeschoss
5 – Grundriss Erdgeschoss
6 – Grundriss Obergeschoss (Dachgeschoss)
7 – Grundriss Spitzboden
8 – Gebäudeschnitt
9 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 11)
10 – 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 122/25 (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 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 10

1.5 Erbbauberechtigter : ./.

1.6 Grundbuch von : Hohenlimburg Blatt 8140
Amtsgericht : Hagen

1.7 Gemarkung : Hohenlimburg
Flur : 7
Flurstück Nr. : 1354 Größe 365 m²

1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 365 m²
=======

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 8140 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 10

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Baukostenindex : 190,6 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des Statistischen Bundesamtes Destatis

1.11 Ortsbesichtigung : 19.03.2026

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 10

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 8140
  beglaubigte Kopie vom 16.10.2025
- Lageplan (1:1000) vom 17.02.2026,
  vgl. Anlage 1
- Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

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 im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3/86 – Steltenberg mit folgenden Festsetzungen: WA-Gebiet; GRZ = 0,4; GFZ = 0,5; I-geschossig

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 liegt in einer ruhigen Lage im Bereich Hagen-Hohenlimburg. Der Straßenabschnitt ist als Anliegerstraße bzw. Zufahrtsweg mit Tempo 30 geprägt; die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus wohnbaulich genutzten Grundstücken, insbesondere Einfamilienhäusern. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Einkaufsmöglichkeiten sind im weiteren Umfeld des Stadtteils Hohenlimburg vorhanden und in angemessener Entfernung erreichbar.

In einer Entfernung der Luftlinie von ca. 100 m verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Autobahn A46 verläuft nördlich des Hauses in einer Luftlinie von ca. 660 m.

Himmelsrichtung : Straße im Norden des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : Das Haus liegt an einem Hang. Der Zugang zum Garten von der Straße aus erfolgt über eine Außentreppe. Der Hauseingang befindet sich im Untergeschoss, die Terrasse liegt im Erdgeschoss.

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster 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	: insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt. Beim vereinbarten Ortstermin am 19.03.2026 war ein Zugang zur Bebauung nicht möglich, da die Eigentümer nicht anwesend waren. Die im Gutachten enthaltenen Beschreibungen beruhen daher auf den beim Ortstermin von außen wahrnehmbaren Verhältnissen und den Bauakten 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 des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr 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:

310,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags-frei und beitragspflichtig nach dem KAR;
W; I; GFZ = 0,5; 300 m²; GFZ-Baulandtiefe = 25 m

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,5“ mit einer Größe von 300 m² aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von rd. 0,43 und einer Größe von 365 m² von diesen Ausweisungen abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren angepasst.

GFZ-Anpassung

Bewertungsgrundstück	: 0,43	→ Faktor	= 0,80
Richtwertgrundstück	: 0,50	→ Faktor	= 0,82
Umrechnungskoeffizient	: 0,80/0,82		= 0,98

Größenanpassung

Bewertungsgrundstück	: 365 m²	→ Faktor	= 1,12
Richtwertgrundstück	: 300 m²	→ Faktor	= 1,17
Umrechnungskoeffizient	: 1,12/1,17		= 0,96

Bodenwert

365 m² x 310,00 €/m² x 0,98 x 0,96	=	106.451,52 €
	rd.	106.500,00 €
		==========

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 11 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 9 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 11) beigefügt sind. Die im Gutachten enthaltenen Beschreibungen beruhen dabei ausschließlich auf den beim Ortstermin von außen wahrnehmbaren Verhältnissen und den ohne Innenbesichtigung erkennbaren Tatsachen.

4.1 Gebäudebezeichnung : Doppelhaushälfte mit Garage

4.2 angegebenes Baujahr : Haus 2007 (aus Bauakte)
Garage 2012 (aus Bauakte)

4.3 Bauweise : massive Doppelhaushälfte

4.4 Geschosszahl : Untergeschoss (Eingangsgeschoss), Erdgeschoss, Obergeschoss (Dachgeschoss), Spitzboden

4.7 Gebäudenutzung :
- Kellergeschoss: Nebenräume, Keller, Haustechnik
- Erdgeschoss: Wohnräume, Terrasse
- Obergeschoss (Dachgeschoss): Wohnräume
- Spitzboden: ausgebaut

– Stahlbetonfertiggarage im Bereich des Eingangsgeschosses

4.6 Rohbau

Fundamente	: Streifenfundamente B 25
Außenwände	: Hlz 30 cm (Hochlochziegel)
Innenwände	: Hlz (Hochlochziegel)
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dächer	: Holzsatteldach mit Betondachsteinen, Gauben
Fassaden	: verputzt – heller mineralischer Putz

4.7 Ausbau

Fußböden	: schwimmender Estrich mit Belägen; z. T. Bodenfliesen
Fenster	: z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	: Holztüren

4.8 Haustechnische Anlagen

Sanitäreinrichtungen : lt. Bauzeichnungen vorhanden

Heizung : Gaszentralheizung

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

4.10 Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus ist zum Stichtag 19 Jahre alt und hat damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer (RND) von 61 Jahren. Selbst wenn – wie der Eigentümer dem Sachverständigen telefonisch nach dem Ortstermin mitteilte – im Bereich des Innenausbaus Modernisierungen erfolgt sind (z. B. Böden, Grundrissgestaltungen), verlängert sich die RND nach der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht → RND = 61 Jahre.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Die Zufahrt zur Garage, die Stellplatzfläche sowie der gesamte Bereich zum Hauseingang ist mit Betonpflaster mit Fugen zur Versickerung des Regenwassers verlegt.
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Rasenfläche, Bepflanzung (Ziergräser, Sträucher)

5.2 sonstige Anlagen

- halbrunde gepflasterte Stufe vor dem Hauszugang
- Kiesstreifen (Spritzschutz)
- einfaches Gartenhaus
- gepflasterte Terrasse
- z. T. Stabmattenzaun
- z. T. Pflanzkübelringe
- Außentreppenanlage
- Gauben

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

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

- Stellplatz (vorgelagert vor der Garage) vorhanden

- Topographie – aufgrund der Hanglage ergeben sich zwei unterschiedliche Niveauflächen (vordere Fläche vor dem Haus und Garten mit Terrasse)

- Baumängel/Bauschäden

  - keine erkennbar

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Sachwert** (Ziffer 8) abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet. Der Sachwert wird durch Immobilienrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser unter Ziffer 9 überprüft.

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 3

- NHK = Normalherstellungskosten

Einfamilienwohnhaus:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 gemittelt zwischen den Typen 2.01 und 2.31 (Einfamilien-Wohnhäuser, KG, EG, ausgebautes DG, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010	825	€/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 = 190,6)

204 m² x 825,00 €/m² x 190,6 %	= 320.779,80 €
18 m² x 245,00 €/m² x 190,6 %	= 8.405,46 €
	= 329.185,26 €

Herstellungswert	= 329.185,26 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	19	Jahre	
Abschreibung linear		23,75%	./. 78.181,50 €

Gebäudewert	= 251.003,76 €

Besondere Betriebseinrichtungen Zeitwert am Wertermittlungsstichtag	=	0,00 €
Zeitwert der Außenanlagen zusammen ca.	=	15.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert + Wert der besonderen Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen)	=	266.003,76 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen	=	10.000,00 €
Bodenwert	=	106.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	382.503,76 €

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. 383.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,03 (≙ 3 % Zuschlag).

3,0 %	von	382.503,76 €	+	11.475,11 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				393.978,87 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bog)
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein potenzieller Käufer einen Abschlag dafür machen, dass das Gebäude nicht zugängig war → Unwägbarkeiten wegen der Ausstattung. Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige einen Abschlag von 5 % für angemessen und erforderlich.

5,0 %	von	393.978,87 €	./.	19.698,94 €
Einfluss von Baumängeln/Bauschäden			./.	0,00 €
Sachwert			=	374.279,93 €
			rd.	375.000,00 €

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Internet (www.boris.nrw.de) sind vom Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für Doppelhäuser angegeben, die multipliziert mit der Wohnfläche einen durchschnittlichen Vergleichswert ergeben. Für den Stadtbereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ergibt sich ein Wert von 2.165 €/m² Wohnfläche (Hohenlimburg-Elsey).

Dieser Wert gilt für folgende Merkmale/Gegebenheiten

- mittlere Wohnlage
- Garage vorhanden
- Baujahr 1989
- Wohnfläche 115 - 150 m²
- Ausstattung einfach - mittel
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße 351 - 600 m²

Der vorgenannte Durchschnittswert ist wegen abweichender Merkmale/Gegebenheiten des Bewertungsobjekts mit den vom Gutachterausschuss angegebenen Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

• Alter	:	15 %
• mittlere bis gute Wohnlage	:	4 %
• Garage + Stellplatz	:	3 %
• Ausstattung mittel	:	8 %
		30 %

Vergleichswert

143 m² x 2.165,00 €/m² x 1,3	=	402.473,50 €
abzügl. bog (vgl. Ziffer 8)	./.	19.698,94 €
		382.774,56 €
	rd.	385.000,00 €
		==========

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinter dem Substanzwert zurückstehen. Der Vergleichswert bestätigt den Sachwert.

10.2 Sachwert

= 375.000,00 €
==========

10.3 Vergleichswert

= 385.000,00 €
==========

10.4 Verkehrswert (Marktwert)

am 19.03.2026 = 375.000,00 €
==========

10.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss/Auftrag vom 28.01.2026

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 10

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

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 Amtes für Wohnungswesen 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, 28.03.2026/Mo/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2

Flur 7

Letmather Straße

Im Ostfeld

Am Steltenberg

Am Steltenberg

5691000

5690900

5690800

32 401500

32 401600

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

Anlage 1

Flurstück: 1354
Flur: 7
Gemarkung: Hohenlimburg
Erlacker 24, Hagen

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

Erstellt: 17.02.2026
Zeichen: Ohne

Anlage 2

Ermittlung der Wohnfläche

Aus den Bauakten der Stadt Hagen werden folgende Flächenangaben entnommen:

Wohnfläche Untergeschoss (Eingangsgeschoss)	:	10,11 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	:	52,44 m²
Wohnfläche Obergeschoss (Dachgeschoss)	:	44,81 m²
zzgl. Fläche im Untergeschoss (Hobbyraum)	:	18,53 m²
zzgl. Spitzbodenfläche	:	17,54 m²

Wohnflächen incl. Spitzboden
und Flächen im Untergeschoss: rd. 143 m²

Anlage 3

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundfläche für das Wohnhaus und die Garage ermitteln sich aus den Bauakten der Stadt Hagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, zu

Wohnhaus: 204 m²

Garage : 18 m²

Anlage 9

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1608.02-26

vom 23.03.2026

(Fotos 1 - 11)

Anlage 9



Foto 1



Foto 2

Anlage 9



Foto 3



Foto 4

Anlage 9



Foto 5



Foto 6

Anlage 9

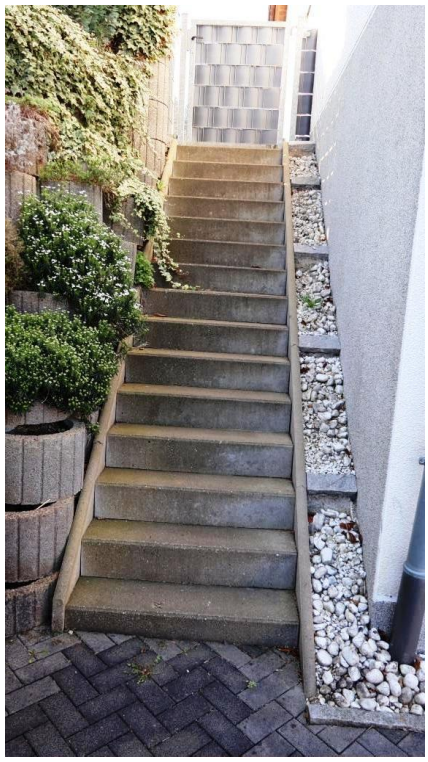


Foto 7

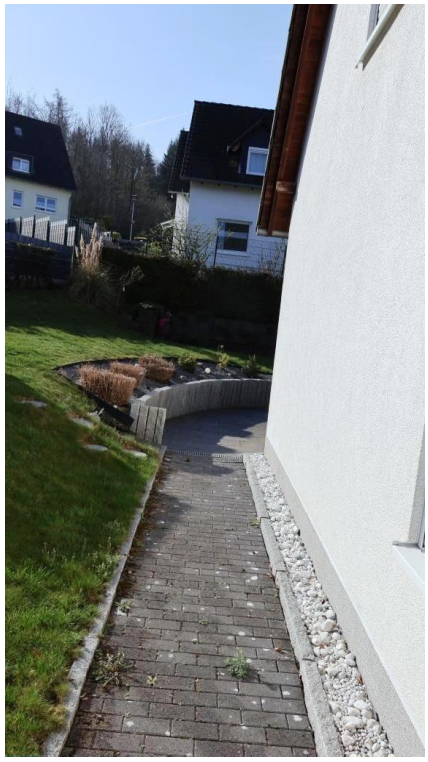


Foto 8

Anlage 9



Foto 9

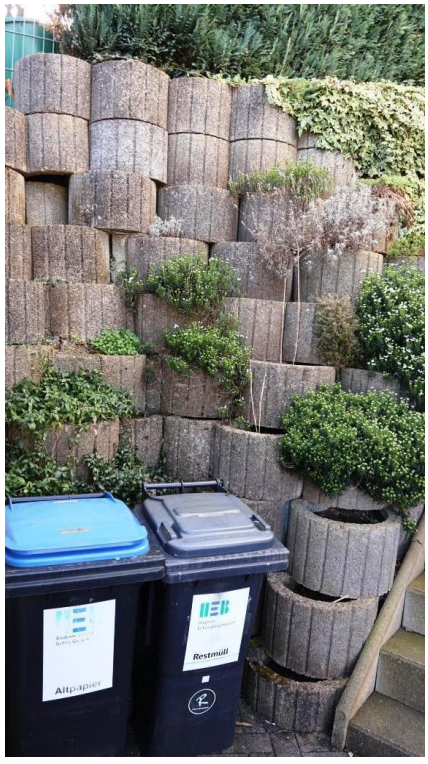


Foto 10

Anlage 9



Foto 11