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 1610.03-26
vom 28.04.2026

Auftraggeber:	**Amtsgericht Hagen** **Zwangsversteigerung** **Az.: 31 K 130/25** **gemäß Beschluss vom 09.03.2026** **und Schreiben vom 09.03.2026**
Grundstück:	**Riepegelle 2** **58091 Hagen** **(Gemarkung Dahl,** **Flur 7, Flurstücke 155, 153, 47, 334, 335)**
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	**23.04.2026**
Eigentümer:	**siehe Beiblatt Anlage 6**
Mieter/Pächter:	**siehe Beiblatt Anlage 6**

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) 21

10 Anlagen:
1 – Lageplan (1:1000)
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)
3 – Bauzeichnung zum Wohnhausanbau
4 – Grundriss Erdgeschoss
5 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)
6 – 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 31 K 130/25 (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	: z. T. bebautes Grundstück im Außenbereich; z. T. Wasserfläche		
1.4	Eigentümer	: siehe Beiblatt Anlage 6		
1.5	Erbbauberechtigter	: ./.		
1.6	Grundbuch von	: Dahl		Blatt 211
	Amtsgericht	: Hagen		
1.7	Gemarkung	: Dahl		
	Flur	: 7		
	Flurstück Nr.	: 155	Größe	116 m²
	Flurstück Nr.	: 153	Größe	413 m²
	Flurstück Nr.	: 47	Größe	1 m²
	Flurstück Nr.	: 334	Größe	824 m²
	Flurstück Nr.	: 335	Größe	203 m²

1.8	Grundstücksgröße	:	insgesamt	1.557 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 211 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 6

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

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

1.11 Ortsbesichtigung : 23.04.2026

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 6

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 211
  (unbeglaubigte Kopie) vom 10.11.2025

- Lageplan (1:1000) vom 30.03.2026,
  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 : z. T. bebaute Fläche im Außenbereich, z. T. Wasserfläche

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 § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich).

2.3 Baugebiet : Flächen für die Landwirtschaft 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 Hagen-Dahl im Bereich Riepegelle.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe nicht vorhanden.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : insgesamt nach Nordwesten hin ansteigend

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.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: asphaltierte Nebenstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: Kleinkläranlage; Erschließungsbeiträge fallen nach Auskunft der Stadt Hagen (Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen) für die zu bewertenden Flurstücke nicht an.

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 (bebaute Fläche im Außenbereich):

85,00 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; I – II; 1.000 m²; überwiegend Wohnnutzung

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen liegen weitere Durchschnittswerte aus Kaufpreisen abgeleitet vor:

– landwirtschaftliche Flächen (Dahl – Rummenohl)	=	2,60 €/m²
– forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)	=	0,65 €/m²
– „begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen	=	21,00 €/m²
– Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung	=	20,00 €/m² - 60,00 €/m²

3.4 Bodenbewertung

Das Gesamtgrundstück ist 1.557 m² groß (vgl. Ziffer 1.8). Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (mit Anbau), einem Stallgebäude und einer Garage bebaut. Über das Grundstück verläuft ein Bachlauf (Nimmerbach), z. T. sind Grundstücksflächen unbebaut (Gartenfläche).

Der Sachverständige weist der Bebauung aufgrund der Lage der Bebauung eine Grundstücksfläche von 1.000 m² zu und bewertet diese mit dem Richtwert für bebaute Flächen im Außenbereich (85,00 €/m²).

Die übrige Grundstücksfläche (557 m²) ist als Gartenfläche im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung nutzbar. Da z. T. eine leicht eingeschränkte Nutzung durch den Bachlauf gegeben ist, geht der Sachverständige für diese Grundstücksfläche vom unteren Wert für Hausgartenflächen, also 20,00 €/m², aus.

Bodenwert:

1.000 m² x 85,00 €/m² + 557 m² x 20,00 €/m²	=	96.140,00 €
	rd.	96.100,00 €
		==========

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 5 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigefügt sind. Die Bebauung war am Besichtigungstag nicht zugängig. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein und den Bauakten der Stadt Hagen.

4.1 Gebäudebezeichnung : Wohnhaus mit Anbau, Stallgebäude, Garage (vgl. Anlagen 3 und 4)

4.2 angegebenes Baujahr : genaue Baujahre nicht bekannt; Anbau lt. Bauakte ca. 1961

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- freistehendes Wohnhaus als Fachwerkhaus
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung (erneuert)
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Anbau (Kiesbetonfundamente Bimsbetonhohlblockmauerwerk/Ziegelmauerwerk, Bruchsteinverblendung, Fassade verputzt, Betondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss; Holzwalmdach mit Bitumenabdichtung)
- Wohnhaus: Fachwerkfassade, z. T. Bekleidung; Holzbalkendecken

- Stallgebäude z. T. mit Ziegelmauerwerk, z. T. Holzkonstruktion
- Garagenanlage in Holzkonstruktion

4.5 Ausstattungsdetails

- keine Innenbesichtigung
- z. T. Isolierverglasung
- z. T. Schlagläden

4.6 Restnutzungsdauer

Der Anbau ist ca. 65 Jahre alt, das Wohnhaus ist nach äußerem Augenschein deutlich älter. Ob innerhalb der Bebauung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit sich bringen, ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt. Von außen ist als Modernisierungsmaßnahme die erneuerte Pfannendeckung des Wohnhauses erkennbar.

Der Sachverständige geht insgesamt für die Bebauung von einer RND von 20 Jahren aus.

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

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: Kleinkläranlage
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: geschotterte Hauszuwegung
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außentreppenanlage Wohnhaus
- Holzgartenhaus
- Hühnerstallgebäude
- Natursteinmauer
- befestigter Freisitz

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Lage im Außenbereich

- Objekt nicht zugängig

- Baumängel/Bauschäden

  - insgesamt starke Schäden an den Nebengebäuden (Stallgebäude, Garagenanlage) und Außenanlagen

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

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.11 (Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, OG, ausgebautes DG, Standardstufen 1 - 5) abgeleitet.

Standardmerkmale	**Standardstufen**					**Wägungsanteil**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Außenwände	1,0					23%
Dächer			1,0			15%
Außentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstr./Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		1,0				9%
sonst. tech. Ausstattung		1,0				6%
NHK 2010 in €/m²	655	725	835	1.005	1.260	100%

Außenwände	1,0 x 23% x 655	=	151	€/m² BGF
Dächer	1,0 x 15% x 835	=	125	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11% x 725	=	80	€/m² BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11% x 725	=	80	€/m² BGF
Deckenkonstr./Treppen	1,0 x 11% x 725	=	80	€/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5% x 725	=	36	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9% x 725	=	65	€/m² BGF
Heizung	1,0 x 9% x 725	=	65	€/m² BGF
sonst. tech. Ausstattung	1,0 x 6% x 725	=	44	€/m² BGF
NHK 2010			726	€/m² BGF

Anbau:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 2.03 (Endhaus, KG, EG, flachgeneigtes Dach, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010	845	€/m² BGF

Stallgebäude:
Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010	350	€/m² BGF

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

NHK 2010	245	€/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2026 (Index = 193,5)

214 m² x 726,00 €/m² x 193,5 %	=	300.629,34 €
58 m² x 845,00 €/m² x 193,5 %	=	94.834,35 €
68 m² x 350,00 €/m² x 193,5 %	=	46.053,00 €
50 m² x 245,00 €/m² x 193,5 %	=	23.703,75 €
	=	465.220,44 €

Herstellungswert	=	465.220,44 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	60	Jahre	
Abschreibung linear		75,0 %	./. 348.915,33 €
Gebäudewert			= 116.305,11 €
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)			= 123.805,11 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen			= 10.000,00 €
Bodenwert			= 96.100,00 €
vorläufiger Sachwert			= 229.905,11 €

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. 230.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,15 (≙ 15 % Zuschlag).

15,0 %	von	229.905,11 €	+ 34.485,77 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			264.390,88 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Das Bewertungsobjekt war am Besichtigungstag nicht zugängig. Wegen der Ungewissheit bzgl. des Ausstattungszustands und wegen der von außen sichtbaren Schäden wird ein potentieller Käufer einen Abschlag vornehmen. Diesen schätzt der Sachverständige auf 20 %.

20,0 %	von	264.390,88 €	./. 52.878,18 €

Sachwert = 211.512,70 €
rd. 212.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

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

9.2 Sachwert

= 212.000,00 €
==========

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 23.04.2026 = 212.000,00 €

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücks

Das Flurstück 334 (824 m²) ist als Stammgrundstück zu bezeichnen, da dort die Bebauung aufsteht. Vom ermittelten Gesamtverkehrswert (212.000,00 €) wird davon der Bodenwert der übrigen Flurstücke (153, 155, 47, 335) mit insgesamt 733 m² in Abzug gebracht:

Flurstück 153 (413 m²)

1000 m² - 824 m² = 176 m²

176 m² x 85,00 €/m²
+ 237 m² x 20,00 €/m² = 19.700,00 €

Flurstück 155 (116 m²)

116 m² x 20,00 €/m² = 2.320,00 €

Flurstück 47 (1 m²)

1 m² x 20,00 €/m² = 20,00 €

Flurstück 335 (203 m²)

203 m² x 20,00 €/m² = 4.060,00 €

Flurstück 334 (824 m²)

212.000,00 € - 19.700,00 € - 2.320,00 €
- 20,00 € - 4.060,00 € = 185.900,00 €

9.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 26.06.2024

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 6

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb 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:
- keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt „Riepegelle 2“ 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, 28.04.2026/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: 153, 155, 334 u.a.
Flur: 7
Gemarkung: Dahl
Riepegelle 2, Hagen

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

Erstellt: 30.03.2026
Zeichen: Ohne

Anlage 1

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus, den Anbau, das Stallgebäude und die Garagenanlage ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, wie folgt:

Wohnhaus	rd.	214 m²
Anbau	rd.	58 m²
Stallgebäude	rd.	68 m²
Garagenanlage	rd.	50 m²

Anlage 5

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1610.03-26

vom 28.04.2026

(Fotos 1 – 12)

Anlage 5



Foto 1



Foto 2

Anlage 5



Foto 3



Foto 4

Anlage 5



Foto 5



Foto 6

Anlage 5



Foto 7



Foto 8

Anlage 5



Foto 9



Foto 10

Anlage 5



Foto 11



Foto 12