

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 1570.06-25

vom 19.02.2026

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Zwangsversteigerung Az.: 31 K 3/25
Grundstück:	Mühlhauser Straße 28 58091 Hagen (Gemarkung Hagen, Flur 13, Flurstücke 744, 745)
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	15.07.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabe der ergänzenden Stellungnahme.....	3
2 Benutzte Unterlagen, Ortstermin, Teilnehmer.....	4
3 Feststellungen des Sachverständigen	5
4 Sachwertermittlung	11
5 Ergänzende Stellungnahme.....	14

1 AUFGABE DER ERGÄNZENDEN STELLUNGNAHME

Mit Datum vom 15.07.2025 ist vom Unterzeichner die Wertermittlung Nr. ZS 1570.06-25 vorgelegt worden. Durch diese Wertermittlung wurde der Verkehrswert des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks (Gemarkung Hagen, Flurstücke 744, 745: Grund und Boden + Bebauung) ermittelt. Da beim Ortstermin am 15.07.2025 das Objekt nicht zugänglich war, wurden vom Unterzeichner zur Ausstattung entsprechende Annahmen getroffen und Abschläge für Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnhaus, Gartenaußenanlagen) vorgenommen.

Durch Schreiben des Gerichts vom 19.12.2025 wurde dem Unterzeichner aufgegeben, einen erneuten Ortstermin anzuberaumen, die Annahmen zur Ausstattung durch eigene Feststellungen zu überprüfen und zu den Einwendungen der Eigentümerseite vom 22.09.2025 und 21.10.2025 Stellung zu nehmen.

Die Eigentümer hatten zugesichert, eine Innenbesichtigung zu ermöglichen.

2 BENUTZTE UNTERLAGEN, ORTSTERMIN, TEILNEHMER

Folgende Unterlagen sind Grundlage der nachfolgenden ergänzenden Stellungnahme:

- ↳ Wertermittlung Nr. ZS 1570.06-25 vom 15.07.2025 (nachfolgend /1/ genannt)
- ↳ Schreiben des Amtsgerichts Hagen vom 19.12.2025
- ↳ Schreiben des Bevollmächtigten der Eigentümer vom 22.09.2025 und 21.10.2025

Nach telefonischer Abstimmung wurde durch Einladungsschreiben vom 14.01.2026 zu einem weiteren Ortstermin am 19.02.2026 (10:00 Uhr) schriftlich eingeladen. Durch Schreiben vom 05.02.2026 wurde dieser Termin nach Rücksprache mit der Eigentümerseite auf den 19.02.2026 (9:00 Uhr) verlegt.

Beim Ortstermin am 19.02.2026 waren mit dem Sachverständigen die Eigentümerin und ihr Ehemann anwesend.

Es wurden entsprechende Feststellungen getroffen. Dabei wurden 9 Fotos gefertigt.

3 FESTSTELLUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

Folgende Feststellungen wurden beim Ortstermin am 19.02.2026 im Rahmen der Innenbesichtigung getroffen:

- ↳ Wohnhaus mit Dreifachverglasung ausgestattet
- ↳ großformatige Bodenfliesen verlegt im Erd- und Obergeschoss (Foto 1: Erdgeschoss)



Foto 1

- ↳ Bodenfliesen im Kellergeschoss verlegt

- ↳ Kamin ausgebildet im Erdgeschoss (Foto 2)



Foto 2

- ↳ Beheizung durch Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf 3 Ebenen
- ↳ Kellergeschoss:
Fenster ausgebildet
- ↳ Kellergeschoss:
keine Sockelfliesen angeordnet, keine Türen eingebaut
- ↳ Obergeschoss:
Eckwanne, große ebenerdige Dusche
- ↳ z. T. eingebaute Leuchtmittel
- ↳ Garten:
Wassererdtank (für WC-Spülung)

- ↳ Garten:
überdachte Terrasse mit seitlichem Glaselement (Fotos 3 bis 7),
Plattierung



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

- ↳ Garten:
einfacher Unterstand (Foto 8)



Foto 8

- ↳ Erdgeschoss:
Einbauküche (Foto 9)



Foto 9

4 SACHWERTERMITTLUNG

Die beim Ortstermin am 19.02.2026 festgestellten Ausstattungsdetails und Gegebenheiten weichen z. T. von den in /1/ getroffenen Annahmen ab. Daher wird nachfolgend die Sachwertermittlung entsprechend angepasst.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF):
vgl. Anlage 2 in /1/

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 2.13 (Einfamilien-Wohnhäuser, angebaut, KG, EG, OG, flachgeneigtes Dach, 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			0,5	0,5		6%
NHK 2010 in €/m ²	625	695	800	965	1.205	100%

Außenwände	1,0 x 23% x 965 =	222 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15% x 965 =	145 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11% x 965 =	106 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11% x 800 =	88 €/m ² BGF
Deckenkonstr./Treppen	1,0 x 11% x 800 =	88 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5% x 800 =	40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9% x 965 =	87 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9% x 965 =	87 €/m ² BGF
sonst. tech. Ausstattung	1,0 x 6% x 883 =	53 €/m ² BGF

NHK 2010		916 €/m ² BGF
Zuschlag für Teilausbau Kellergeschoss		20 €/m ² BGF
		<u>936 €/m² BGF</u>

Doppelgarage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 14.1 (Garagen, Standardstufe 4) abgeleitet.

- Doppelgarage durchschnittlich 485 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index 05/2025 = 188,6)

248 m ² x 936,00 €/m ² x 188,6 %	= 437.793,41 €
55 m ² x 485,00 €/m ² x 188,6 %	= 50.309,05 €
	= <u>488.102,46 €</u>

Herstellungswert = 488.102,46 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	
Alter fiktiv nach			
Modernisierungszustand	:	10 Jahre	
Abschreibung linear		12,5 %	./. <u>61.012,81 €</u>

<u>Gebäudewert</u>	=	427.089,65 €
<u>Besondere Betriebseinrichtungen</u> Zeitwert am Wertermittlungsstichtag	=	0,00 €
<u>Zeitwert der Außenanlagen</u> zusammen ca.	=	<u>10.000,00 €</u>
<u>Wert der baulichen Anlagen</u> (Gebäudewert + Wert der besonderen Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen)	=	437.089,65 €
<u>Zeitwert der sonstigen Anlagen</u> incl. Einbauküche	=	15.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	=	<u>69.500,00 €</u>
<u>vorläufiger Sachwert</u>	=	521.589,65 €
<u>Marktanpassung</u>		
Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 521.000,00 € liegt der entsprechende Faktor < 0,88 (≙ 12 % Abschlag).		
12,0 %	von	521.589,65 €
		./. <u>62.590,76 €</u>
<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>		458.998,89 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Für die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten im Keller- geschoss wird ein Abschlag vorgenommen.		
	ca. ./.	<u>8.000,00 €</u>
<u>Sachwert</u>	=	450.998,89 €
	rd.	<u><u>450.000,00 €</u></u>

5 ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME

Zu den Einwendungen des Bevollmächtigten der Eigentümerseite zur Wertermittlung Nr. ZS1570.06-25 vom 15.07.2025 wird nach Durchführung eines weiteren Ortstermins mit Innenbesichtigung wie folgt Stellung genommen:

- ↪ Die Betrachtung als Doppelhaushälfte ist sachgerecht, da bis auf eine Teilfläche im Obergeschoss Richtung Haus-Nr. 26 gegen die Nachbarbebauung angebaut worden ist.
- ↪ Die tatsächlichen Ausstattungsgegebenheiten und der Wegfall eines Abschlags wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung führen dazu, dass der Verkehrswert zum Stichtag 15.07.2025 ermittelt wird zu

450.000,00 €.

- ↪ Dieser Wert wird wie folgt auf die beiden Flurstücke aufgeteilt:
 - Flurstück 745: $450.000,00 \text{ €} \times 2/382 = \text{rd. } 2.360,00 \text{ €}$
 - Flurstück 744: $450.000,00 \text{ €} \times 380/382 = \text{rd. } 447.640,00 \text{ €}$

Hagen, 19.02.2026/Na/K



Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen