

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 1570.06-25

vom 15.07.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 3/25
gemäß Beschluss vom 10.06.2025
und Schreiben vom 10.06.2025

Grundstück: **Mühlhauser Straße 28**
58091 Hagen
(Gemarkung Hagen,
Flur 13, Flurstücke 744, 745)

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **15.07.2025**

Eigentümerin: **siehe Beiblatt Anlage 8**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 8**

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 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss 1. Obergeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt A-A	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)	
8 – 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 3/25 (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 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 35376
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
Flur : 13
Flurstück Nr. : 744 Größe 380 m²
Flurstück Nr. : 745 Größe 2 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 382 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 35376 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 188,6 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden
Ausgabe 05/2025
- 1.11 Ortsbesichtigung : 15.07.2025
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 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 35376
(beglaubigte Kopie) vom 12.02.2025
- Lageplan (1:1000) vom 23.06.2025,
vgl. Anlage 1
- Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverord-
nung 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
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertages-
einrichtungen/Kinderheim)
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen 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 im Stadtteil Eilpe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.
- Himmelsrichtung : Mühlhauser Straße im Süden 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 : insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Frontbreite : zur Mühlhäuser Straße:
ca. 13,5 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

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 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:

190,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

W; I; GFZ = 0,6; 400 m²; GFZ-Baulandtiefe = 20

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,6“ und einer Größe von 400 m² aus. Da das Bewertungsgrundstück von diesen Richtwertausweisungen abweicht, wird nachfolgend der Richtwert bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

Umrechnung Ausnutzung (GFZ):

- Bewertungsgrundstück
 bebaute Fläche: = 82,5 m²
 EG + 1. OG
 2 x 82,5 m² = 165 m²

Baulandtiefe = 20 m; Frontbreite = 13,5 m
 GFZ: 165 m² / (20 x 13,5) m² = 0,61
 → Koeffizient = 0,85

- Richtwertgrundstück
 GFZ = 0,60
 → Koeffizient = 0,85

- Faktor GFZ: 1,00/1,00 = 1,00

Umrechnung Größe:

- Bewertungsgrundstück: 382 m² → Koeffizient = 1,11

- Richtwertgrundstück: 400 m² → Koeffizient = 1,10

- Faktor Größe: 1,11 / 1,10 = 1,01

Relativer Bodenwert:

190,00 €/m ² x 1,01	=	191,90 €/m ²
Erschließungsbeitragssituation	./.	10,00 €/m ²
	=	181,90 €/m ²
	rd.	<u>182,00 €/m²</u>

Bodenwert:

382 m ² x 182,00 €/m ²	=	69.524,00 €/m ²
	rd.	<u>69.500,00 €/m²</u>

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.

Die zu bewertende Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den eingesehenen Bauakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigefügt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

4.2 angegebenes Baujahr : ca. 2014/2015

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massives Reihenendhaus mit massiv angebauter Doppelgarage
- ↳ Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Kriechboden; vgl. Gebäudeschnitt A-A in Anlage 6

- ↳ Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenträume, Keller, Haustechnik;
vgl. Grundriss in Anlage 3
 - Erdgeschoss:
Wohnräume, Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 4
 - 1. Obergeschoss:
Wohnräume;
vgl. Grundriss in Anlage 5
- ↳ Stahlbetonbodenplatte
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ Holzbalkendecke über 1. Obergeschoss
- ↳ Holzstaldach mit Pfannendeckung; Kaminkopf bekleidet
- ↳ verputzte Fassaden, Wärmedämmverbundsystem

4.5 Ausstattungsdetails (soweit von außen erkennbar)

- ↳ Kunststoffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden;
z. T. Absturzsicherung

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 10 Jahre alt und besitzt damit bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 70 Jahren.

4.7 Sonstiges

- ↳ Die Wohnfläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beträgt ca. 125 m² (zzgl. Terrasse).
- ↳ Photovoltaikmodule auf dem Dach angeordnet

4.8 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 : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Hauszuwegung in Plattierung; Gargenvorfahrt in Pflasterung

Gartenanlagen : Hausgarten mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

↳ Außenbeleuchtung

↳ Dränrinnen vor der Garage

↳ Eingangsüberdachung

↳ Außensteckdosen

↳ z. T. im Boden eingelassene Leuchtmittel

↳ Photovoltaik Elemente

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Objekt nicht zugänglich)
- ↳ Erschließungsbeitragssituation
- ↳ Doppelgarage mit 2 vorgelagerten Stellplätzen
- ↳ Grundstückszuschnitt
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Dränrinne vor der Garage z. T. abgesackt (vgl. Anlage 7, Fotos 3 und 4)
 - straßenseitiges Fenster im 1. Obergeschoss ohne Absturzsicherung (vgl. Anlage 7, Foto 2)
 - z. T. leichte Fassadenputzschäden (vgl. Anlage 7, Fotos 3, 9 bis 11)
 - Bitumenabdichtung im Bereich der Garage z. T. schadhaft (vgl. Anlage 7, Fotos 7 und 8)
 - Eingangsüberdachung z. T. vermoost (vgl. Anlage 7, Foto 6)
 - Garagentor mit mechanischer Beschädigung (vgl. Anlage 7, Foto 12)

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):

Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 2.13
(Einfamilien-Wohnhäuser, Reihenendhaus, KG, EG, OG,
flach geneigtes Dach, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010 800 €/m² BGF

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 Wertermittlungstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

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

248 m ² x 800,00 €/m ² x 188,6 %	= 374.182,40 €
55 m ² x 485,00 €/m ² x 188,6 %	= 50.309,05 €
	= <u>424.491,45 €</u>

Herstellungswert = 424.491,45 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	10	Jahre	
Abschreibung linear		12,5 %	./ <u>53.061,43 €</u>

Gebäudewert = 371.430,02 €

Besondere Betriebseinrichtungen
Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen
zusammen ca. = 10.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen
(Gebäudewert + Wert der besonderen
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 381.430,02 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 5.000,00 €

Bodenwert = 69.500,00 €

vorläufiger Sachwert = 455.930,02 €

Marktanpassung

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 Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 456.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 0,88 ($\hat{=}$ 12 % Abschlag).

12,0 % von 455.930,02 € ./. 54.711,60 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 401.218,42 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein potenzieller Käufer einen Abschlag vornehmen für die Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Objekt und der Gartenbereich waren nicht zugänglich). Diesen Abschlag setzt der Sachverständige mit 20,0 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert an.

20,0 % von 401.218,42 € ./ 80.243,68 €

Einfluss von Baumängeln/Bauschäden

ca. ./ 5.000,00 €

Sachwert

= 315.974,74 €
rd. 315.000,00 €

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

= 315.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 15.07.2025 = 315.000,00 €
=====

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Das Stammgrundstück ist Flurstück 744.

Die Aufteilung des Verkehrswertes erfolgt anteilig zu den jeweiligen Flurstücksgrößen.

Flurstück 745

315.000,00 € x 2 m²/382 m² = rd. 1.650,00 €

Flurstück 744

315.000,00 € x 380 m²/382 m² = rd. 313.350,00 €

9.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 10.06.2025

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 8

- 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:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

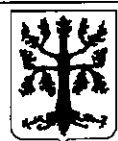
- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Mühlhauser Straße 28" nicht öffentlich gefördert

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

Hagen, 15.07.2025/Na/K

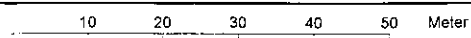
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
 Berliner Platz 22
 58089 Hagen

Maßstab 1 : 1000



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.06.2025
 Zeichen: Ohne

Flurstück: 744, 745, 747
 Flur: 13
 Gemarkung: Hagen
 Mülhauser Straße 28, Hagen

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus und die Doppelgarage ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen (vgl. Anlagen 3 – 6), die als richtig und vollständig unterstellt werden, wie folgt:

↳ Wohnhaus: rd. 248 m²

↳ Doppelgarage: rd. 55 m²

Anlage7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1570.06-25

vom 15.07.2025

(Fotos 1 – 12)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7



Foto 8

Anlage 7



Foto 9



Foto 10

Anlage 7



Foto 11



Foto 12