Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Gutachten

über den Verkehrswert [i.S.d. § 194 BauGB] im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

einer Eigentumswohnung Penthouse/Geschoss 1 u. 2 im Dreifamilienhaus ‘Hinterm Caller Weg 5a‘ in 58636 Iserlohn inkl. zwei Garagen im Gebäude



Wertermittlungsstichtag:	**15.07.2026 [Tag der Objektbesichtigung]**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31 K 5/25**

unbelasteter Verkehrswert:	**392.000 €**
belasteter Verkehrswert:	**390.000 €**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte den Verkehrswert in folgender Besetzung:

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Thies Drexler
Ehrenamtliche Gutachterin:	Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes
Ehrenamtliche Gutachterin:	Architektin Dipl.-Ing. Natascha Kleimann

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 8 Anlagen mit 28 Seiten, davon 14 Blatt Fotodokumentation. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt davon eine für die eigenen Unterlagen.

Gliederung

1.	Grundlagen und Grundsätze der Wertermittlung	Seite 3
2.	Wertermittlungsobjekt	Seite 6
3.	Grundstücksmerkmale	Seite 7
4.	Wertmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	Seite 14
5.	Bodenwert	Seite 23
6.	Ertragswertverfahren	Seite 26
7.	Verkehrswert [unbelastet]	Seite 29
8.	Bewertung der eingetragenen Rechte in Abteilung II des Grundbuches	Seite 30
9.	Verkehrswert [belastet]	Seite 31
10.	Weitere Feststellungen gemäß Antrag vom 02.03.2026	Seite 32
11.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	Seite 33

Anlagen:	1) Lageplan	Seite 35
	2) Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	Seite 36
	3) Luftbild	Seite 37
	4) Grundbuch Abt. II / Grunddienstbarkeiten	Seite 38
	5) Baulasten	Seite 40
	6) Grundrisse	Seite 43
	7) Berechnung der Wohnfläche	Seite 47
	8) Fotos	Seite 49

Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den/die Auftraggeber/-in bestimmt sowie für den angegebenen Zweck [Zwangsversteigerungsverfahren] zu verwenden, da ggf. in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn gestattet.

1. Grundlagen und Grundsätze der Wertermittlung

1.1 Aufgabe des Gutachtens

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Objektes von Amts wegen festzustellen. Gemäß Antrag - AZ 31 K 5/25 - des Amtsgericht Iserlohn vom 02.03.2026 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für die Eigentumswohnung Aufteilungsplan Nr. 5A3 im Penthouse/Geschoss 1 und Penthouse/Geschoss 2 nebst Abstellraum im Untergeschoß und Abstellkammer im Penthouse/Geschoss 1 sowie den Sondernutzungsrechten an zwei Garagen [Nr. 5A3.1 und 5A3.2] „Hinterm Caller Weg 5a“ in 58636 Iserlohn beauftragt, welches als Grundlage in einem Zwangsversteigerungsverfahren dienen soll.

1.2 Vorschriften

- Baugesetzbuch [BauGB] vom 03. November 2017 [BGBl. I S. 3634]
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen [Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW] vom 08.12.2020 [GV. NRW., Ausgabe 2020, S. 1186]
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten [Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV] vom 14. Juli 2021 [BGBl. I. S. 2805]
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [ZVG] vom 24. Oktober 2024 [BGBl. 2024 I S. 329]
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz [Zweite Berechnungsverordnung - II. BV] vom 12. Oktober 1990 [BGBl. I S. 2178]
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche [Wohnflächenverordnung -WoFlV] vom 25. November 2003 [BGBl. I S. 2346]

  - in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung –

1.3 Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist der Miteigentumsanteil am Grundstück und an allen Teilen, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum eines Dritten stehen, verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Hier die Eigentumswohnung Aufteilungsplan Nr. 5A3 im Penthouse/Geschoss 1 und Penthouse/Geschoss 2 nebst Abstellraum im Untergeschoß und Abstellkammer im Penthouse/Geschoss 1 sowie den Sondernutzungsrechten an zwei Garagen [Nr. 5A3.1 und 5A3.2].

1.4 Grundsätze

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag [§ 2 Abs. 1 ImmoWertV] zugrunde zu legen; in der Regel entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu beurteilen ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr [marktüblich] maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zustand des Grundstücks und der Eigentumswohnung bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, den rechtlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und der Lagemerkmale [§ 2 Abs. 3 ImmoWertV].

Bei den Wertermittlungsverfahren werden diejenigen Daten, die zum Stichtag der Wertermittlung bekannt waren, verwendet, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichspreise und Vergleichswertfaktoren [bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip].

1.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung ist das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt [Marktanpassung]
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die zuvor beschriebenen Wertermittlungsverfahren gliedern sich gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln [§ 6 Abs. 4 ImmoWertV].

1.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt; daher bietet sich zur Verkehrswertermittlung primär das Vergleichswertverfahren an.

Eine derartige Wertermittlung setzt voraus, dass Vergleichsfälle für Eigentumswohnungen, die mit dem Bewertungsobjekt insbesondere hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale wie Lage, Alter, Größe, Gestaltung und Unterhaltungszustand hinreichend genau übereinstimmend, in ausreichender Anzahl in der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung vorhanden sind.

Dies ist im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht gegeben, so dass hier das **Ertragswertverfahren** zur Verkehrswertermittlung herangezogen wird; dieses ist neben dem Vergleichswertverfahren am ehesten in der Lage, die Preisbildung beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum abzubilden, da seine Komponenten marktorientiert gewählt werden und insbesondere der Mietansatz den Wohnwert widerspiegelt.

1.7 Sonstige Hinweise

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung des Gutachtens seiner Geschäftsstelle. Die Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern eingeholt, die Unterlagen beschafft oder ergänzt und die erforderlichen Berechnungen durchgeführt. Die Wertermittlung wurde von der Geschäftsstelle vorbereitet und vom Gutachterausschuss nach der Ortsbesichtigung im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, gegebenenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die von Seiten der Eigentümer bzw. sonstiger Inhaber von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten; Baumängel und Bauschäden werden nur insoweit berücksichtigt, wie die Konstruktionen einsehbar und nicht bekleidet oder zugestellt sind. Die für Baumängel und Bauschäden ggf. angegeben Beträge sind wirtschaftliche Werte zur Verkehrswertfindung, sie werden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch sein mit den Kosten noch durchzuführender Reparaturarbeiten.

Haustechnische Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden als funktionsfähig unterstellt, da eine Überprüfung in der Regel nicht durchgeführt werden kann.

Die vorhandene Einbauküche, Einbauschränke o.Ä. sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2. Wertermittlungsobjekt

• Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Iserlohn **Wohnungsgrundbuch** von Iserlohn, Blatt 16211 482/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 297 in Größe von 588 m², Wohnbaufläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5A3 gekennzeichneten Penthouse-Wohnung und Dachterrasse im Penthouse/Geschoss 1 und Penthouse/Geschoss 2 nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Untergeschoß und der mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellkammer (AK) im Penthouse/Geschoss 1. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 16209 bis 16211). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - an den Garagen Nr. 5A3.1 und 5A3.2 des Lageplans. Bezug: Bewilligung vom 21.04.2008 (UR-Nr. 68/08, [redacted]). Von Blatt 1159A hierher übertragen am 15.05.2008.
• Eigentümer:	[redacted]
• Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn
• Auftragsdatum:	02.03.2026
• Aufgabe des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
• Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	Das Gutachten wird antragsgemäß auf den Tag der Objektbesichtigung und Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss, den 15.07.2026 abgestellt.

- Objektbesichtigung: Der Gutachterausschuss besichtigte das Wertermittlungsobjekt am 15.07.2026 im Beisein der Eigentümer sowie einer Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

- Verträge: Teilungserklärung vom 21.04.2008 [UR-Nr. 68/08, [redacted]

  Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.04.2008

- Verwalter: [redacted]

- Instandhaltungsrücklage: Lt. Aussage der Hausverwaltung wies die Instandhaltungsrücklage zum 01.01.2026 ein Guthaben in Höhe von 21.150,73 € für das Gesamtobjekt „Hinterm Caller Weg 5a“ auf.

  Die jährliche Zuführung [Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage] beträgt lt. Einzel-Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01.2026 bis 31.12.2026 für die hier zu bewertende Eigentumswohnung inkl. Garagen 4.812 €.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt liegt ca. 1 km nördlich des Stadtzentrums in bevorzugter Wohnlage von Iserlohn. Geschäfte des täglichen und sonstigen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Sporteinrichtungen befinden sich in fußläufig erreichbarer Nähe. In direkter Umgebung befinden sich sowohl mehrgeschossige Wohngebäude als auch villenartige Ein- und Zweifamilienhäuser. Öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind im nahegelegenen, fußläufig erreichbaren Stadtzentrum vorhanden.

Entfernung [Geh- bzw. Fahrentfernung]

zur Straße:	Hinterliegergrundstück, ca. 19 m Zufahrt
zur Bushaltestelle:	ca. 0,1 km
zu den Geschäften des täglichen Bedarfs:	ca. 0,8 km
zum Stadtzentrum Iserlohn:	ca. 1,0 km
zum Stadtbahnhof:	ca. 1,4 km
zur Autobahn A46 [AS Iserlohn-Seilersee]	ca. 1,3 km

Wohnlage

Aufgrund der Lage in einem bevorzugten Wohngebiet, der vorhandenen Infrastruktur und der geringen Entfernung zum Stadtzentrum kann die Wohnlage als gut bis sehr gut eingestuft werden.

Verkehrslage

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben, die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen.

3.2 Baurechtliche Ausweisung

[Angaben der Abteilung Bauaufsicht und städtebauliche Planung der Stadt Iserlohn vom 13.03.2026]

Flächennutzungsplan [vorbereitender Bauleitplan], rechtskräftig seit dem 15.09.2021:

Darstellung für das Objekt: Wohnbaufläche

Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach ist dieser Bereich der umgebenden Bebauung entsprechend als ‚Reines Wohngebiet' einzuordnen.

3.3 Grundbuch

[Dem Gutachterausschuss liegt ein elektronischer Grundbuchauszug vom 12.03.2026 vor.]

Bestandsverzeichnis

- keine Herrschvermerke

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Folgende Rechte sind eingetragen:

- lfd. Nr. 1 der Eintragungen:
  Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Iserlohn Flur 7 Flurstück 295 (Blatt 14296, dort vermerkt unter BV 2/ zu 1). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligungen vom 14.05./12.06.2007 (UR-Nr. 128/07 und 153/07, [redacted]). Eingetragen am 18.06.2007;

  – siehe Anlage 4 –

- lfd. Nr. 2 der Eintragungen:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Anpflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Iserlohn Flur 7 Flurstück 295 (Blatt 14296, dort vermerkt unter BV 3/ zu 1). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1. Bezug: Bewilligungen vom 14.05./12.06.2007 (UR-Nr. 128/07 und 153/07, [redacted]). Eingetragen am 18.06.2007;

  – siehe Anlage 4 –

- lfd. Nr. 4 der Eintragungen:
  Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 5/25). Eingetragen am 05.03.2025.

Anmerkungen:
Die o.g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens unter Nr. 8 gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier schon erwähnt werden, dass der Eintragung unter lfd. Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen wird.

Abteilung III – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden -

Anmerkungen:
Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.4 Baulastenverzeichnis

[Angaben der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Iserlohn vom 12.03.2026]

Begünstigende Eintragungen:

Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10035

Grundstück: Hinterm Caller Weg 5; Gemarkung: Iserlohn, Flur: 7, Flurstück: 295

Lfd. Nr. 1:
Inhalt der Baulast:
Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5 – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 295 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5a – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 297 – mit der gemäß §6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche – in einer Tiefe von 0,91 m und einer Breite von 2,00 m – zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohngebäude (Az. 00929-08-02) resultiert.

Die belastete Fläche ist im zugehörigen Lageplan grün schraffiert und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. [Planausschnitt s. Anlage 5]

Anmerkung:
Die Abstandfläche liegt mit einer sehr geringen Fläche von unter 2 m² auf dem belasteten Flurstück 295. Das Flurstück 297 hatte bereits vorher volle Baulandqualität und das aufstehende Gebäude hat durch diese Baulast nur sehr geringfügig an Baumasse gewonnen. Durch eine andere Gestaltung hätte die Baulast vermieden werden können. Durch diese Geringfügigkeit führt die eingetragene Baulast in diesem Fall zu ***keiner Wertsteigerung*** *des begünstigten Grundstücks [s. auch Nr. 4.12.2]. Der Wertvorteil wird daher angesetzt mit*

0 €

in Worten: **null Euro**

Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10640

Grundstück: Hinterm Caller Weg 5b; Gemarkung: Iserlohn, Flur: 7, Flurstück: 299

Lfd. Nr. 1:
Inhalt der Baulast:
Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5b – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 299 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des §4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5a – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 297 – zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im zugehörigen Lageplan grün schraffiert und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. [Planausschnitt s. Anlage 5]

Anmerkung:
Die Baulastfläche liegt mit einer sehr geringen Fläche von ca. 1 m² auf dem belasteten Flurstück 299 und dient nur zur leichten Abschrägung der Grundstücksecke im Bereich der Zufahrt zum Garagen- und Hauseingang. Aufgrund der Geringfügigkeit führt die eingetragene Baulast in diesem Fall zu ***keiner Wertsteigerung*** *des begünstigten Grundstücks [s. auch Nr. 4.12.2]. Der Wertvorteil wird daher angesetzt mit*

0 €

in Worten: **null Euro**

Belastende Eintragungen:

Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10639

Grundstück: Hinterm Caller Weg 5a; Gemarkung: Iserlohn, Flur: 7, Flurstück: 297

Lfd. Nr. 1:
Inhalt der Baulast:
Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5a – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 297 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Iserlohn, Hinterm Caller Weg 5b – Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 299 – mit der gemäß §6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Az.: 02112-16-07) resultiert.

Die belastete Fläche ist im zugehörigen Lageplan grün schraffiert und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. [Planausschnitt s. Anlage 5]

Anmerkung:
Die Abstandfläche liegt mit einer Fläche von ca. 8 m² auf dem belasteten Flurstück 297 im Bereich der Zufahrtsfläche und somit in einem Bereich, der die bauliche Nutzbarkeit nicht einschränkt. Das begünstigte Gebäude verursacht durch seine Lage keine tatsächliche Beeinträchtigung. Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung durch die Baulast wird hier als so geringfügig eingestuft, dass sie nicht wertrelevant ist und daher zu ***keiner Wertänderung*** *führt [s. auch Nr. 4.12.2]. Der Werteinfluss wird daher angesetzt mit*

0 €

in Worten: **null Euro**

3.5 Denkmalschutz [Angaben der Abteilung Denkmalpflege der Stadt Iserlohn vom 12.03.2026]

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

3.6 Baugrund

Nach Einsichtnahme des **Altlastenkatasters** des Märkischen Kreises am 12.03.2026 ist über Altablagerungen im Bereich des Objekts nichts bekannt.

Nach Einsichtnahme des **Altbergbaukatasters** der Abteilung Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen der Bezirksregierung Arnsberg am 12.03.2026 ist über Altbergbau im Bereich des Objekts nichts bekannt. Bei der Wertermittlung wird vom Gutachterausschuss unterstellt, dass trotz des früheren oberflächennahen Bergbaus in der Stadt Iserlohn, im Bereich des Objektes keine bergbaubedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Der Baugrund wird als normal angesehen.

3.7 Öffentliche Erschließung

Erschließungsanlage „Hinterm Caller Weg“

Straßenart:	städtische Fläche [nicht gewidmet]
Ausbau:	befestigte Fahrbahn
Bürgersteig:	nicht vorhanden
Beleuchtung:	objektseitig vorhanden
Ver- und Entsorgung:	Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind in der Straße vorhanden.

3.8 Abgabenrechtlicher Zustand

[Angaben der Abteilung Beiträge und Gebühren der Stadt Iserlohn vom 13.03.2026]

Die Straße ‚Hinterm Caller Weg‘ ist noch nicht endgültig hergestellt bzw. abgerechnet. Für das Grundstück ‚Hinterm Caller Weg 5a‘, Gemarkung Iserlohn, Flur 7, Flurstück 297 fallen noch Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB an. Der Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung ist unbekannt. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag insoweit noch erschließungsbeitragspflichtig für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage.

Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. Kanalanschlussbeiträge werden in Iserlohn nicht erhoben

3.9 Verträge, Vereinbarungen bzw. sonstige Abreden mit schuldrechtlicher Wirkung

[Angabe der Eigentümer vom 14.04.2026]

keine

3.10 Grundstücksgestaltung

Das Flurstücke 297 ist mit einem Dreifamilienhaus mit drei integrierten Einzelgaragen bebaut.

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßiger Zuschnitt [siehe Lageplan – Anlage 1], ca. 19 m lange und ca. 3 m breite Zufahrt zum hinterliegenden bebauten Grundstücksbereich; im Bereich des Gebäudes mittlere Breite ca.17 m, mittlere Tiefe ca. 28 m; maximal Breite ca. 25 m; minimale Breite ca. 14 m; im Südwesten spitz zulaufender Gartenbereich
Geländeverlauf:	im Bereich des aufstehenden Gebäudes von Osten nach Westen ca. 4 m ansteigendes Gelände; Zufahrt ebenfalls ca. 4 m über die gesamte Länge ansteigend, als Hanglage zu bezeichnen
Wirtschaftliche Ausnutzung:	Die gesamte Grundstücksfläche ist zu ca. 34 % mit einem Dreifamilienhaus inkl. drei integrierter Garagen bebaut. Die verbleibende Fläche ist Stellplatzfläche, Zuwegung sowie Gartenfläche.

4. Wertmerkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Allgemeines

Die Gebäude- und Wohnungsbeschreibung wurde auf Grundlage der Bauunterlagen sowie der Objektbesichtigung erstellt; sie bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.2 Gebäudebeschreibung

Eigentumswohnanlage, bestehend aus einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten samt Garagen im Untergeschoss.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus [3 Wohneinheiten], freistehend
Baujahr:	2009
Geschosse:	1 Vollgeschoss [Erdgeschoss]
Unterkellerung:	ca. 50 % unterkellert als Eingangs- / Untergeschoss inkl. der Garagen
Dachgeschoss:	voll ausgebaut [Penthouse-Geschoss 1], ausgebauter Spitzboden [Penthouse-Geschoss 2]
Wohnfläche des Gesamtgebäudes:	ca. 284 m² [der amtlichen Bauakte entnommen, geändert durch Neuberechnung der Wohnfläche im Penthouse-Geschoss 1 s. Anlage 7]

4.3 Bauausführung des Gebäudes

Kelleraußenwände:	massiv
Geschossaußenwände:	massiv
Fassade:	mineralischer Kratzputz, vereinzelt farbig abgesetzt; im Sockelbereich Glattputz, gestrichen
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechend, Außenwände ohne zusätzliche Dämmung [lt. Bauakte U-Wert der Außenwände 0,48 W/m²K)
Innenwände:	massiv, Treppenhaus und Hausflur verputzt sowie mit schmutz- und wasserabweisendem Anstrich [Elefantenhaut], Sockelleisten aus Granitfliesen, Wände der Kellerräume verputzt und gestrichen

Dach:		Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Pfettendach mit Wärmedämmstoff und Gipskartonplatten, Betondachsteineindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, Gauben- und Zwerchhausaußenwände sowie Schornsteine mit Schieferplatten bekleidet
Decken:	Untergeschoss:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen
	Wohngeschosse:	über Erdgeschoss Stahlbetondecke, im Treppenhaus verputzt und gestrichen; über den Penthouse-Geschossen Holzbalkendecke mit Wärmedämmstoff und Gipskartonplatten bekleidet, verputzt und gestrichen; Dachschrägen und Gaubenwände mit Konstruktionsholz, Wärmedämmstoff und Gipskartonplatten bekleidet, überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. mit Vliestapete und gestrichen
Fußböden	Untergeschoss:	Zement-Estrich auf Unterbeton, im Treppenhaus und Hausflur mit Granitfliesen, in den Garagen sowie Hausanschlussraum mit Rechteckpflaster; in den, den einzelnen Wohnungen zugeordneten Abstellräumen, Fußboden mit Epoxidharz-Bodenbeschichtung gestrichen
	Wohngeschosse:	Zement-Estrich und Wärmedämmstoff auf Unterbeton; im Treppenhaus mit Granitfliesen
Treppen:		geschlossene Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen mit Granitplatten belegt, Metallstabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, zusätzlicher Holzhandlauf an der Wand montiert, Sockelleiste aus Granitfliesen zum Wandanschluss
Türen:		Aluminium-Hauseingangstür mit Glasausschnitten in Doppelverglasung, Briefkastenanlage aus beschichtetem Metall sowie Klingeln und Gegensprechanlage in die angrenzende Hauswand eingelassen; Wohnungseingangstüren als glatt abgesperrte Holztüren mit Holzumfassungszarge, Spion, Gegensprechanlage und Vertretersperre; Türen zu den Abstellräumen im Untergeschoss sowie den Abstellkammern im Treppenhausbereich der Wohngeschosse als feuerhemmende Brandschutztüren; ebenso eine feuerhemmende Brandschutztür als Verbindungstür zwischen dem Abstellraum 5A3 und der Garage 5A3.2
Fenster:		im Treppenhaus sowie den Zubehörräumen im Untergeschoss Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium, Granitplatte als Innenfensterbank im Treppenhaus

Beheizung:	Warmwasser-Etagenheizung, gasbefeuert, für jede Wohneinheit separat; untergebracht in der, der jeweiligen Wohnung zugeordneten Abstellkammer im Treppenhausbereich der Wohngeschosse, separate Gaszähler je Wohneinheit im Hausanschlussraum im Untergeschoss
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung über die jeweiligen Gas-Heizungsanlagen; Wasseruhr im Hausanschlussraum im Untergeschoss, separate Wasseruhren je Wohneinheit in der zugeordneten Abstellkammer im Treppenhausbereich der Wohngeschosse
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend, überwiegend unter Putz, Sicherungskasten mit separaten Stromzählern im Hausanschlussraum im Untergeschoss je Wohneinheit sowie Gemeinschaftsstrom; Stromunterverteilung mit separaten Sicherungskästen in den jeweils zugeordneten Abstellkammern im Treppenhaus der Wohngeschosse; Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Sonstiges:	gemeinschaftlicher Hausanschlussraum im Untergeschoss, vor dem Hauseingangsbereich gelegen; Eingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt in Doppelverglasung; sämtliche Anschlüsse wie Gas, Wasser und Strom sowie Satelliten-Multischalter für Verteilung der Sat-Anlage vorhanden; Wasser- sowie Gasleitungen auf Putz verlegt
Telekommunikation:	Fernsehen über Satellitenschüssel [Gemeinschaftsanlage]
Garagen / Stellplätze:	drei separate integrierte Garagen im Untergeschoss, eine Stellplatzmöglichkeit vor dem Gebäude gelegen; die Garagen und der Stellplatz sind als Sondernutzungsrechte dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet, im Aufteilungsplan mit Nr. 5A1, 5A2, 5A3.1 und 5A3.2 gekennzeichnet; Der im Aufteilungsplan mit Nr. 5A2 gekennzeichnete Carport ist baulich nicht ausgeführt worden, aktuell nur als befestigte Stellplatzfläche vor dem Gebäude vorhanden.

4.4 Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung, Aufteilungsplan Nr. 5A3

Eigentumswohnung mit Dachterrassen im Dachgeschoss sowie im ausgebauten Spitzboden [Penthouse-Geschoss 1 und 2] des Gebäudes gelegen, nebst eines Abstellraums im Untergeschoss sowie einer Abstellkammer im Treppenhausbereich des Penthouse-Geschosses 1.

Wohnfläche: ca. 136 m² - siehe Anlage 7 -
[nach Wohnflächenverordnung – WoFlV 2003]

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung der Bauakte wurde kontrolliert und entsprechend der Wohnflächenverordnung WoFlV 2003 geändert und ergänzt. Gemäß § 4 Abs. 4 WoFlV 2003 werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel angerechnet. Daher wurde die in der Bauakte berechnete Wohnfläche der südwestlich gelegenen Dachterrasse korrigiert. Zusätzlich wurde, abweichend zur Darstellung in den Grundrissplänen der Bauakte, eine weitere Dachterrasse an das Schlafzimmer angrenzend vorgefunden. Es wird unterstellt, dass diese Dachterrassenerrichtung bauordnungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig ist. Ungeachtet der Genehmigungslage wird hier daher ¼ der Dachterrassenfläche [3,94 m²] in die Wohnfläche mit eingerechnet.
Ebenso wurde die in der Bauakte angegebene Wohnfläche um die Fläche für die Abstellkammer/Podest [1,76 m²] reduziert. Gemäß § 2 Abs. 3 WoFlV 2003 gehören Grundflächen von Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung nicht zur Wohnfläche.
Die so nach der Vorbesichtigung neu ermittelte Wohnfläche weicht geringfügig von der in der Teilungserklärung sowie in der Abgeschlossenheitsbescheinigung angegebenen Wohnfläche ab. Dort ist die Wohnung mit einer Größe von ca. 138 m² angegeben. Alle weiteren Berechnungen zur Ermittlung des Verkehrswertes beziehen sich auf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelte Wohnfläche von 136 m².

Raumaufteilung mit den Bezeichnungen aus der Bauakte:

Penthouse-Geschoss 1: Diele/Garderobe, Wohnen/Essen/Wintergarten, Kochen, Gäste-WC, Schlafen, Bad sowie zwei Dachterrassen

Penthouse-Geschoss 2: Gäste/Büro, Duschbad, Flur, Schrank, Hausarbeitsraum, Kofferkammer sowie Sonnendeck

Die Grundrisse der beiden Penthouse-Geschoss sowie die Wohnflächen der einzelnen Räume sind den Anlagen 6 sowie 7 zu entnehmen.

Ausstattung:

Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Senkrechtfenster mit elektrisch betriebenen Außenrollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster überwiegend aus Kunststoff mit Doppelverglasung ohne Rollläden, im Küchenbereich eines mit zusätzlichem senkrechten Fensterelement [Velux]; Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium, Innenfensterbänke überwiegend als Granitplatte, tlw. gefliest; vom Wohnzimmer zur Dachterrasse 3-geteilte Hebeschiebetür, im Gaubenbereich im Wohnzimmer 3-geteiltes Fenster mit mittlerem festen Element sowie im unteren Fensterbereich mit blickdichten Kunststoffelementen, vom Schlafzimmer zur weiteren Dachterrasse Dachflächenfenster aus Holz mit Doppelverglasung und zusätzlichem senkrechten Fensterelement [Velux] als Fenster-Tür-Anlage, vom Gästezimmer zum Sonnendeck die Giebelwand mit einer Terrassentür aus Kunststoff sowie weiteren drei feststehenden Fensterelementen, Doppelverglasung und elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden;

Wohnungsinnentüren tlw. als Ganzglastüren tlw. als glatt abgesperrte Holztüren, überwiegend Holzumfassungszargen, Tür zum Wohnzimmer sowie zum Bad je Glasschiebetür; glatt abgesperrte Wohnungseingangstür aus Holz mit Vertretersperre, Spion sowie Gegensprechanlage mit Türöffner; zur Abstellkammer im Treppenhausbereich eine feuerhemmende Brandschutztür; sämtliche Fenster und Türen aus Ursprungsbaujahr;

Fußböden im Penthouse-Geschoss 1 sowie im Duschbad und der Kofferkammer im Penthouse-Geschoss 2 mit großformatigen Fliesen belegt, übrige Räume im Penthouse-Geschoss 2 mit Vinylbelag;

Wände überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert; im Gäste-WC Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, in den beiden Bädern Wände raumhoch gefliest, Dachschrägen überwiegend verputzt und gestrichen;

Decken überwiegend mit Gipskartonplatten abgehängt, verputzt und gestrichen sowie mit Einbaustrahlern;

Bad im Penthouse-Geschoss 1: wandhängendes Dusch-WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Zweigriffarmatur, Whirlpool-Badewanne mit Einhebelmischarmatur, Handbrause und Schwallauslauf; Dusche mit Einhebelmischarmatur, Glasduschabtrennung, Duschsystem mit Regenduschkopf, Handbrause sowie Körperdüsen; Handtuchheizkörper;

Gäste-WC: wandhängendes WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Handtuch-heizkörper;

Dusch-Bad im Penthouse-Geschoss 2: wandhängendes WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur, Dusche mit Mischbatterie, Glasduschabtrennung, Handtuchheizkörper;

Gas-Brennwertkessel für Heizung und Warmwasser [Brötje, Eco Therm Plus WGB Pro EVO 20C, letzte Heizungswartung März 2025], Warmwasserspeicher [Brötje, 120-Liter], Flachheizkörper mit Thermostatventilen, wandhängendes Raumgerät [Brötje] als Fernbedienung im Wohnzimmerbereich zur Steuerung des Heizsystems;

Kaminzug im südwestlichen Wohnzimmerbereich vorhanden [Kaminofen ist hier nicht Gegenstand der Wertermittlung];

ein Klimawandgerät mit Fernbedienung im Küchenbereich, eine weitere Klimaanlage im Schlafzimmer;

1/2-gewendelte offene Holzwangentreppe zum Penthouse-Geschoss 2, Holzgeländer mit senkrechten Stäben in Edelstahl, Holzhandlauf eckig;

Dachterrassen und Sonnendeck: Böden mit Betonterrassenplatten belegt, tlw. aufgehende Außenwände als massive Brüstung verputzt und Mauerrand mit Aluminiumabdeckung, tlw. Stahlstabgeländer vereinzelt durch feste Sichtschutzelemente unterteilt, Stahlstabhandlauf;
Dachterrasse am Wohnzimmer mit handbetriebener Markise; Steckdosen, elektrischem Licht sowie Wasseranschluss im durch Dachüberstand überdachten Außenbereich vorhanden

Zubehörräume:

eine zugeordnete Abstellkammer im Treppenhausbereich neben der Wohnungseingangstür gelegen mit Versorgungsleitungen, Sicherungskasten, Heizungsanlage inkl. Warmwasserspeicher, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Fußboden beschichtet und gestrichen;

ein zugeordneter Abstellraum im Untergeschoss, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Waschmaschinen- sowie Trocknerabstellplatz auf Sockel, Wände und Decke verputz und gestrichen, Fußboden mit Epoxidharz beschichtet, Bodenablauf, Wasserleitungen auf Putz verlegt, Stromleitungen unter Putz verlegt, direkter Zugang zur angrenzenden Garage 5A3.2 durch eine feuerhemmende Brandschutztür

4.5 Beschreibung der Garagen, im Aufteilungsplan 5A3.1 und 5A3.2

zwei zugeordnete, im Untergeschoss integrierte PKW-Garagen; offene Verbindung zwischen beiden Garagen, Fußboden aus Rechteckpflaster, Wände und Decken verputzt und gestrichen, funkbetriebene Sektionaltore, Stromanschluss und Licht sowie ein Starkstromanschluss vorhanden

4.6 Einzelne werthaltige Bauteile

- tlw. auskragende Dachterrasse im südwestlichen Gebäudeteil; alle übrigen Dachterrassen sowie Sonnendeck sind im Bereich der Gebäudeaußenwände und keine besonderen Bauteile
- zwei Zwerchhäuser im Penthouse-Geschoss 1, ca. 10 m² gesamte Ansichtsfläche im Bereich des Treppenhauses [außen mit Kratzputz] sowie Flur/Gäste-WC [mit Schieferplatten bekleidet]
- eine Gaube im Penthouse-Geschoss 1, ca. 5 m² Ansichtsfläche als Fensterfront im Bereich des Wohnzimmers
- zwei Gauben im Penthouse-Geschoss 2, ca. 11 m² gesamte Ansichtsfläche im Bereich des Duschbades sowie Büros [je mit Schieferplatten bekleidet]

4.7 Energetische Merkmale

Für das Gesamtgebäude ‚Hinterm Caller Weg 5a' liegt ein verbrauchsabhängiger Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz [GEG] vom 16.10.2023 mit Ausstelldatum vom 18.06.2024 und einer Gültigkeit bis zum 18.06.2034 vor. Der Energieverbrauch beträgt für das gesamte Gebäude 63,7 kWh/[m² a], der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

4.8 Schallschutztechnische Merkmale

Wände in Massivbauweise, Decken bis über Erdgeschoss in Massivbauweise, Holzbalkendecke zwischen Penthouse-Geschoss 1 und 2 innerhalb einer Wohneinheit;

Dem Baujahr entsprechend als normal anzusehen.

4.9 Baulicher Gesamtzustand des Gebäudes

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4.10 Restnutzungsdauer des Gebäudes

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund des Lebensalters der baulichen Anlagen und des allgemeinen baulichen Zustandes wird bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in diesem Fall eine Restnutzungsdauer von **63 Jahren** für angemessen gehalten.

4.11 Außenanlagen

Entwässerung:	städtischer Mischwasserkanal
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation
Bodenbefestigung:	ca. 160 m² befestigte Fläche aus Rechteckpflaster mit Unterbau als Zufahrt, Zuwegung und befestigte Stellplatzfläche vor dem Gebäude, ca. 33 m² befestigte Terrassenflächen der beiden Erdgeschosswohnungen mit Betonterrassenplatten, ca. 17 m² Gartenfläche mit Kieselsteinen belegt, ca. 0,4 m breiter Kiesstreifen als Spritzschutz um das Gebäude angelegt; ca. 20 m² Treppenanlage [ca. 1,5 m breit] aus Betonstufen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Grunddienstbarkeiten [Kosten und Unterhaltung der Treppenanlage werden vom Berechtigten getragen]
Einfriedung:	tlw. Holzlattenzaun, tlw. Stahlgitterzaun, tlw. Heckenbewuchs
Gärtnerische Anlagen:	Aufwuchs und gärtnerische Außenanlagen werden vom Bodenwert miterfasst, nur außergewöhnliche Anlagen, wie parkähnliche Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen sind gesondert in Ansatz zu bringen.

4.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Baulasten, Erschließungskosten/Ausbaubeiträge sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

4.12.1 Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum:

- vereinzelt leichte Rissbilder im Wandputz im Treppenhaus
- vereinzelt leichte Feuchtespuren im Sockelbereich der Außenfassade
- vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade [Sockelbereich, Dachterrassenkante, Terrassenbereich]
- Feuchtespuren und Putzschäden im unteren Wandbereich der Garage [Ga 5A3.1] sowie des Abstell- und Hausanschlussraumes im Untergeschoss

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die Beseitigung der geringfügigen Schäden am Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt ist.

Sondereigentum:

- leichter Setzriss im Übergang Bodenfliese zur Sockelleiste an der Wohnungseingangstür, gerissene Silikonfuge
- leichter Riss mit Feuchtespur an der Bitumen-Dichtungsbahn im unteren Wandbereich der Dachterrasse
- leichte Rostspuren an Balkongeländer

4.12.2 Sonstige wertrelevante Merkmale

- Baulasten [Nr. 3.4]

  Die im Baulastenverzeichnis unter Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10035, 10639 sowie 10640 eingetragenen Baulasten führen zu keinen Wertänderungen.

- Abgabenrechtlicher Zustand [Nr. 3.8]

  Aufgrund des erschließungsbeitragspflichtigen Zustands des Grundstücks ist noch ein Erschließungsbeitrag für das Wertermittlungsobjekt zu erwarten. Ein Zeitpunkt dafür ist nicht bekannt. Laut Angabe der Abteilung Beiträge und Gebühren der Stadt Iserlohn können für das gesamte Grundstück ca. 10 €/m² angesetzt werden, somit in diesem Fall entsprechend dem Miteigentumsanteil ca. 2.800 € für das Bewertungsobjekt.

Die unter 4.12 aufgeführten Punkte werden durch einen angemessenen Ansatz als Abschläge beim Ertragswertverfahren berücksichtigt.

5. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrundeliegenden Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Werden zeitlich zurückliegende Preise oder Bodenrichtwerte herangezogen, so sind zur Anpassung an die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angemessene Zu- oder Abschläge anzubringen.

5.1 Einstufung der Grundstücksqualität am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Lage und der allgemeinen Wertmerkmale ist das Grundstück als Wohnbauland einzustufen.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren wird nicht angewandt, da Vergleichspreise in ausreichender Anzahl nicht vorliegen, es wird auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

5.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind [sog. Bodenrichtwertgrundstück].

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung [insbesondere Grundstückstiefe] sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bodenrichtwertbereich mit folgenden Merkmalen des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks:

Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Vollgeschosse:	I-II
Bauweise:	offen
Grundstücksbreite:	20 m
Grundstückstiefe:	30 m

beitragsfrei für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage

Bodenrichtwert zum 01.01.2026: 315 €/m²

5.2.2 Wertänderungen

- Baugrund [Nr. 3.6]

  keine

- Grundstücksgestaltung [Nr. 3.10]

  Abweichend zum Normgrundstück weist das zu bewertende Grundstück als Hinterliegergrundstück eine ca. 19 m lange Zufahrt auf. In diesem Bereich ist eine Bebaubarkeit nicht gegeben. Ebenso entfällt hier die Möglichkeit zur Erstellung weiterer Stellplatzflächen. Zusätzlich entsteht ein Mehraufwand bei der Herstellung und Instandhaltung der Hausanschlüsse. Dieser Umstand wird mit einem entsprechenden Abschlag von ca. 5 % auf den vollen Baulandwert von 315 €/m² = - 15 €/m² berücksichtigt.

- Zeitbedingte Wertänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag konnten nicht festgestellt werden.

5.2.3 Bodenwert des Wertermittlungsobjekts

Bodenwert des Hausgrundstücks [rentierender Bodenwert]

Bodenrichtwert für Wohnbauland als Ausgangswert	=		315 €/m²
abzgl. Abschlag wegen Grundstücksgestaltung [Nr.3.10]	=	-	15 €/m²
Angemessener Quadratmeterwert somit:			300 €/m²

Bodenwert des Gesamtgrundstücks somit: 588 m² x 300 €/m² = 176.400 €

5.2.4 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Dem Miteigentumsanteil entsprechend ergibt sich folgender Bodenwertanteil für die zu bewertende Eigentumswohnung:

176.400 € x 482 / 1.000		=	85.025 €
	gerundet	**=**	**85.000 €**

6. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks.

6.1 Grundsätze

- Der Gutachterausschuss setzt marktüblich erzielbare Erträge in der Regel in Anlehnung an den zum Wertermittlungsstichtag gültigen „Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte“ sowie bekannter Mieten in vergleichbaren Objekten und Lagen als Nettokaltmiete an und ermittelt so den jährlichen Rohertrag des Grundstücks.
- Der **Reinertrag** des Grundstücks ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- Als **Bewirtschaftungskosten** sind die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden ermittelt nach Anlage 3 der ImmoWertV.

  Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

  Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

  Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht.

  Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können [gem. § 2 der Betriebskostenverordnung].
- Nach Abzug des Reinertragsanteils des Bodens [angemessener Verzinsungsbetrag des rentierenden Bodenwerts] ergibt sich der **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen;** dieser ist mit entsprechenden Barwertfaktoren über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.
- Bei der Ermittlung des Reinertragsanteils des Bodens sind Teilflächen des Grundstücks, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden oder selbständig genutzt und verwertet werden können nicht zu berücksichtigen, d.h. nicht im Bodenwert zu rentieren.

- Grundlage für die Verzinsung des rentierenden Bodenwertes und zur Ermittlung des Barwertfaktors [Vervielfältiger] zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der Liegenschaftszinssatz [Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird]. Er ist abhängig von der Objektart und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

  Im aktuellen Grundstücksmarktbericht für die Stadt Iserlohn wird der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit 2,1 % und einer Spanne von +/- 1,45 % angegeben.

  Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes wird dieser auf seine Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst.

6.2 Mietansatz

Unter Beachtung der wertbildenden Merkmale wird - nach Beseitigung der unter Nr. 4.12.1 aufgeführten Baumängel und Bauschäden – folgende monatliche Objektmiete für die Eigentumswohnung inkl. Abstellkammer im Treppenhaus des Penthouse-Geschosses 1, Abstellraum im Untergeschoss und den Sondernutzungsrechten an zwei Garagen im Untergeschoss für marktüblich und langfristig erzielbar gehalten:

1.230 € / Monat

6.3 Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag:	1.230 € x 12		=	14.760 €
./. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	3 %			
Instandhaltungskosten	14 %			
Mietausfallwagnis	2 %			
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	19 %		= -	2.804 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:			=	11.956 €
./. Verzinsungsbetrag des rentierenden Bodenwerts				
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,5 %			
rentierender Bodenwertanteil [gerundet]	85.000 €			
Bodenwertverzinsungsbetrag	85.000 € x 0,025		= -	2.125 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			=	9.831 €

Kapitalisierung des Reinertrages

Restnutzungsdauer	63 Jahre			
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,5 %			
Vervielfältiger [Barwertfaktor]	31,56			
Kapitalisierungsbetrag [gerundet]	9.831 € x 31,56	=		310.300 €
Bodenwertanteil [Nr. 5.2.4]		=	+	85.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=		395.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [BoGs]				
./. Baulasten [Nr. 3.4 / Nr. 4.12.2]		=	-	0 €
./. abgabenrechtlicher Zustand [Nr. 3.8 / Nr. 4.12.2]		=	-	2.800 €
./. Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum [Nr. 4.12.1]		=	-	0 €
./. Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum [Nr. 4.12.1]		=	-	1.000 €
Ertragswert des Wohnungseigentums am Wertermittlungsstichtag				**391.500 €**

7. Verkehrswert [unbelastet]

Der Verkehrswert [Marktwert] wird 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre [i.S.d. § 194 BauGB].

7.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswert:	391.500 €

7.2 Abschließende Beurteilung

Objektbezogen sind als Vorteile die fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum und trotzdem ruhige Lage sowie der gute bauliche Zustand des Gesamtgebäudekomplexes anzusehen. Positiv ist zudem das Vorhandensein von zwei Garagen zu werten.

Dagegen liegt das Bewertungsobjekt in einer Preisebene, die einen eingeschränkten Interessentenkreis erwarten lässt.

Nach Abwägen der objektbezogenen Vor- und Nachteile und da der Ertragswert bereits mit marktgerechten Faktoren ermittelt wurde, wird hier der Verkehrswert nahe beim Ertragswert eingeordnet.

7.3 Verkehrswert [unbelastet]

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage ermittelt der Gutachterausschuss den unbelasteten Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5A3 im Penthouse/Geschoss 1 und 2 inkl. Abstellkammer im Treppenhaus des Penthouse-Geschosses 1, Abstellraum im Untergeschoss und den Sondernutzungsrechten an zwei Garagen im Untergeschoss, im Dreifamilienhaus ‚Hinterm Caller Weg 5a' in Iserlohn zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2026 mit

392.000 €

in Worten: **dreihundertzweiundneunzigtausend Euro**

8. Bewertung der eingetragenen Rechte in Abteilung II des Grundbuches

Nachfolgend wird antragsgemäß für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wert für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Grundbuch Abteilung II – Lasten und Beschränkungen [s. Nr. 3.3]:

- lfd. Nr. 1 der Eintragungen:
  Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Iserlohn Flur 7 Flurstück 295 (Blatt 14296, dort vermerkt unter BV 2/ zu 1). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligungen vom 14.05./12.06.2007 (UR-Nr. 128/07 und 153/07, [redacted]). Eingetragen am 18.06.2007;

- lfd. Nr. 2 der Eintragungen:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Anpflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Iserlohn Flur 7 Flurstück 295 (Blatt 14296, dort vermerkt unter BV 3/ zu 1). Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1. Bezug: Bewilligungen vom 14.05./12.06.2007 (UR-Nr. 128/07 und 153/07, [redacted]). Eingetragen am 18.06.2007;

Bewertung:

Die unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 eingetragenen Grunddienstbarkeiten [Wegerecht sowie Bebauungs- und Anpflanzungsrecht] belasten die identische Fläche des dienenden Grundstücks Flurstück 297, einen 1,50 m breiten Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Beide Rechte sind gleichrangig sowie gemeinsam im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang vermerkt. Daher wird in diesem Fall der Werteinfluss beider Rechte nicht einzeln, sondern zusammenhängend bewertet.

Das dienende Grundstück wird auf dieser Fläche in Größe von ca. 42 m² in seiner dauerhaften Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt, allerdings haben die eingetragenen Rechte keine Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des belasteten Grundstücks. Auf dieser Fläche liegen bereits die eigenen notwendigen Abstandflächen. Daher hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag vom anteiligen unbelasteten Bodenwert der mit den Rechten belasteten Fläche von ca. 30 % für angemessen.
Für die eingetragenen Rechte sind lt. Angabe der Antragsteller keine einmaligen Gegenleistungen erbracht worden. Die Berechtigten haben bestehende angelegte bauliche Anlagen und / oder gärtnerische Anlagen zu unterhalten. Die Kosten dafür tragen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Daher wird hier nur die Nutzungseinschränkung durch einen angemessenen Ansatz als Abschlag berücksichtigt. Der Wertnachteil wird daher angemessen angesetzt mit

2.000 €

in Worten: **zweitausend Euro**

- lfd. Nr. 4 der Eintragungen:
  Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 5/25). Eingetragen am 05.03.2025.

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend. Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

in Worten: **null Euro**

9. Verkehrswert [belastet]

Der belastete Verkehrswert [i.S.d. § 194 BauGB] ermittelt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert [Nr. 7.3] abzüglich des Werteinflusses der Eintragungen des Grundbuches in Abteilung II unter den lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2.

Verkehrswert [unbelastet; Nr. 7.3]			392.000 €
./. Werteinfluss Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 [Nr. 8.]	=	-	2.000 €
Verkehrswert [belastet]			**390.000 €**

9.1 Verkehrswert [belastet]

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage ermittelt der Gutachterausschuss den belasteten Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5A3 im Penthouse/Geschoss 1 und 2 inkl. Abstellkammer im Treppenhaus des Penthouse-Geschosses 1, Abstellraum im Untergeschoss und den Sondernutzungsrechten an zwei Garagen im Untergeschoss, im Dreifamilienhaus ‚Hinterm Caller Weg 5a' in Iserlohn zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2026 mit

390.000 €

in Worten: **dreihundertneunzigtausend Euro**

10. Weitere Feststellungen gemäß Antrag vom 02.03.2026

a) Mieter oder Pächter:

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Die Wohnung wird am Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner des Zwangsversteigerungsverfahrens eigengenutzt.

b) Gewerbebetrieb:

Es ist augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden.

c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:

Es sind augenscheinlich keine besonderen Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Die vorhandene Einbauküche sowie der Kaminofen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

11. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

marktangepasster vorläufiger Ertragswert		395.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [BoGs]	-	3.800 €
unbelasteter Verkehrswert		392.000 €
Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte	-	2.000 €
belasteter Verkehrswert		390.000 €

Das Wertermittlungsobjekt ist noch erschließungsbeitragspflichtig für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ‚Hinterm Caller Weg'.

Beraten und beschlossen am 15.07.2026

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT ISERLOHN

gez. Drexler

Vorsitzender

gez. Bermes

Ehrenamtliche Gutachterin

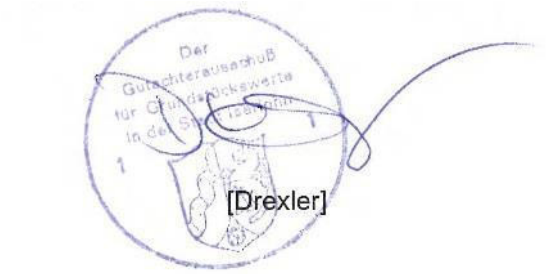
gez. Kleimann

Ehrenamtliche Gutachterin

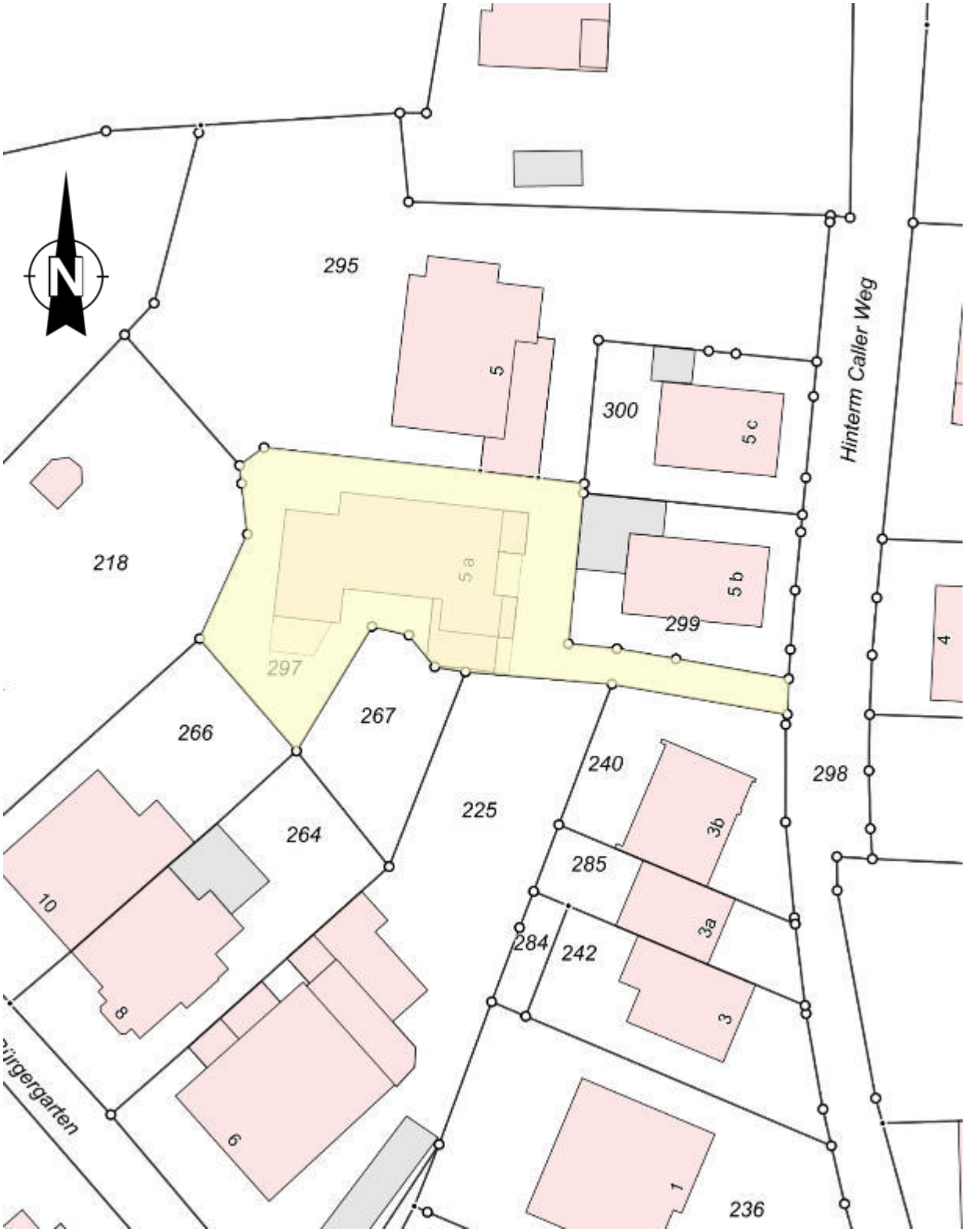
Ausgefertigt:

Iserlohn, den 15.07.2026

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

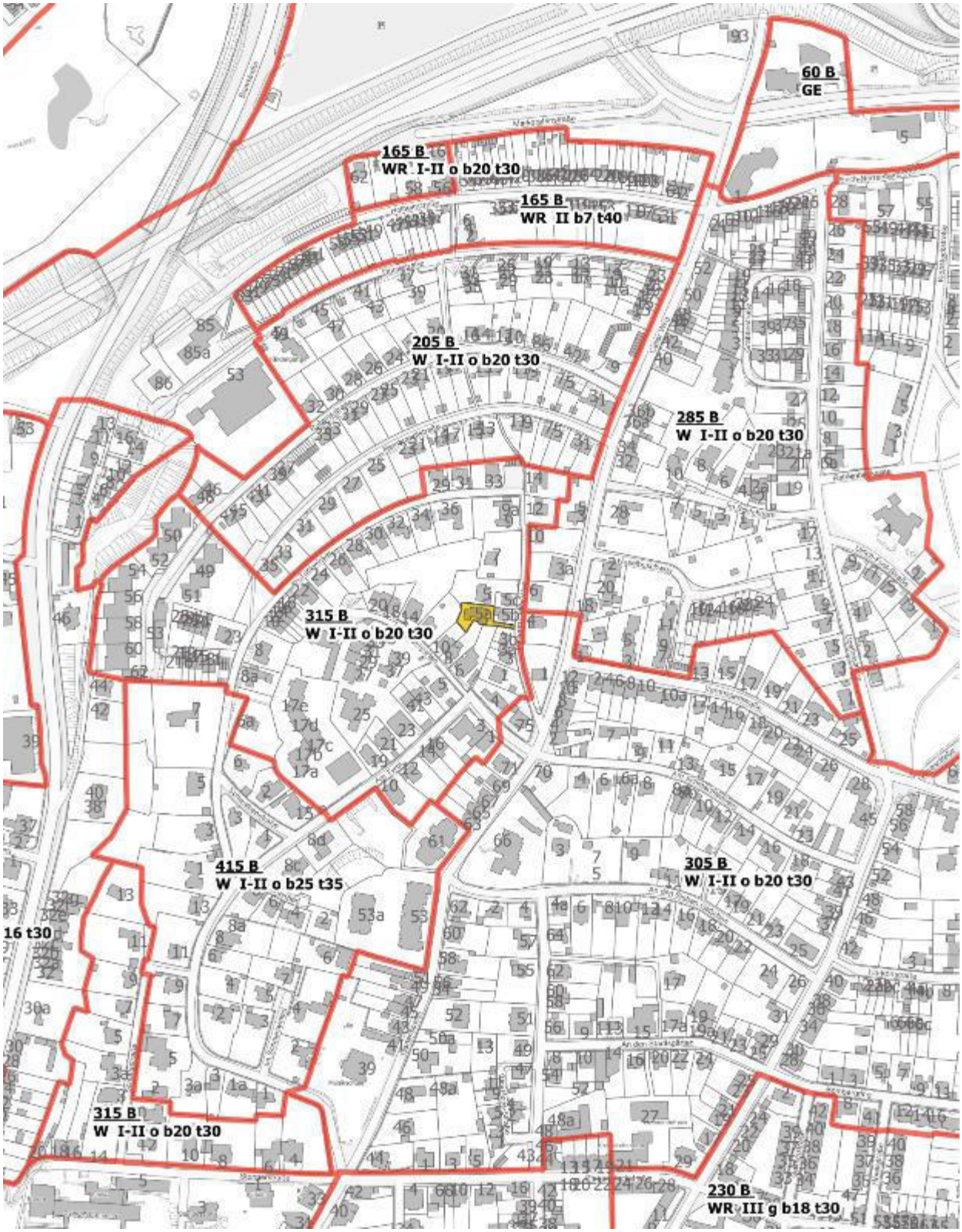


Lageplan [Maßstab 1:500] **Anlage 1**

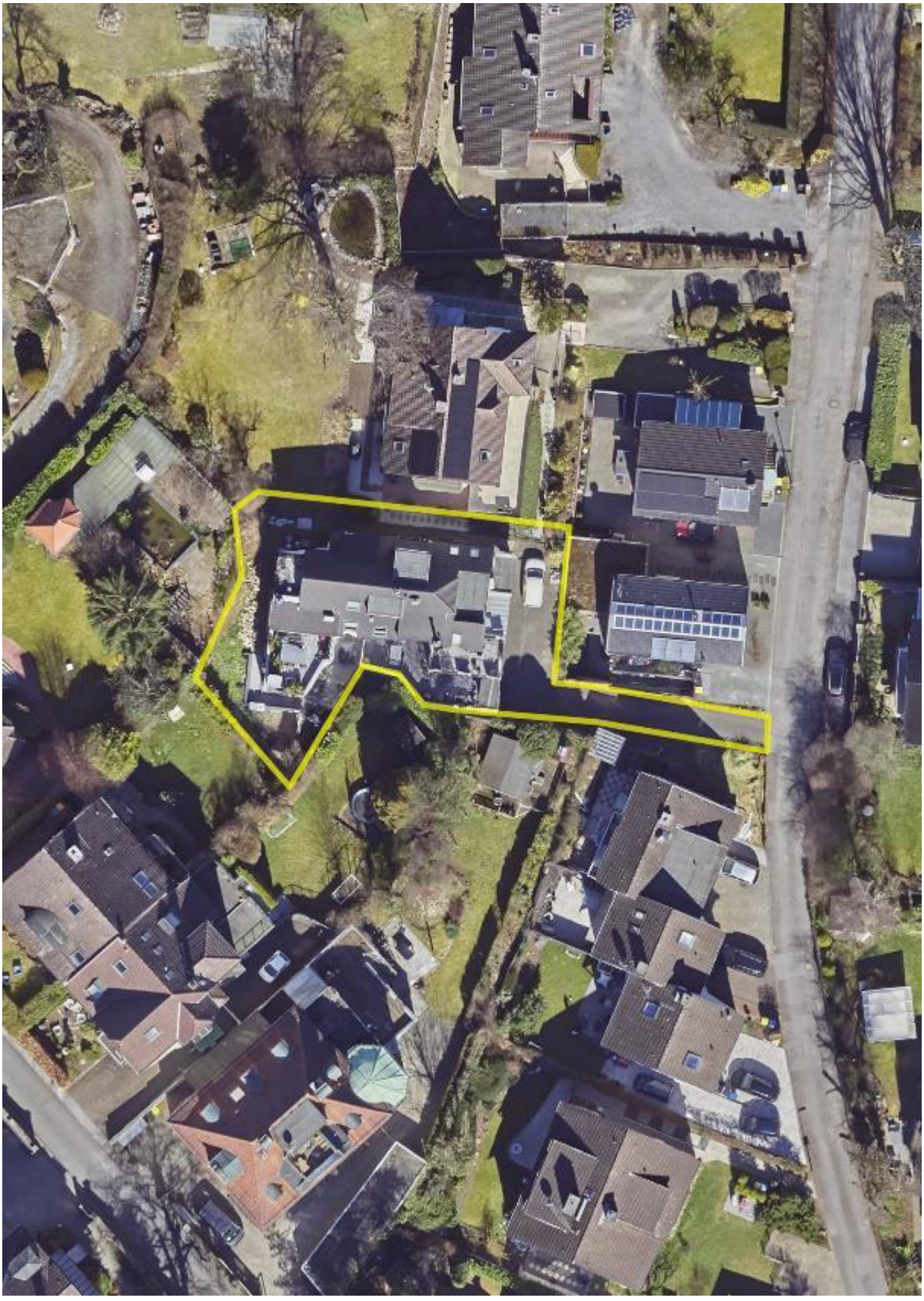


Gemarkung Iserlohn
Flur 7, Flurstück 297

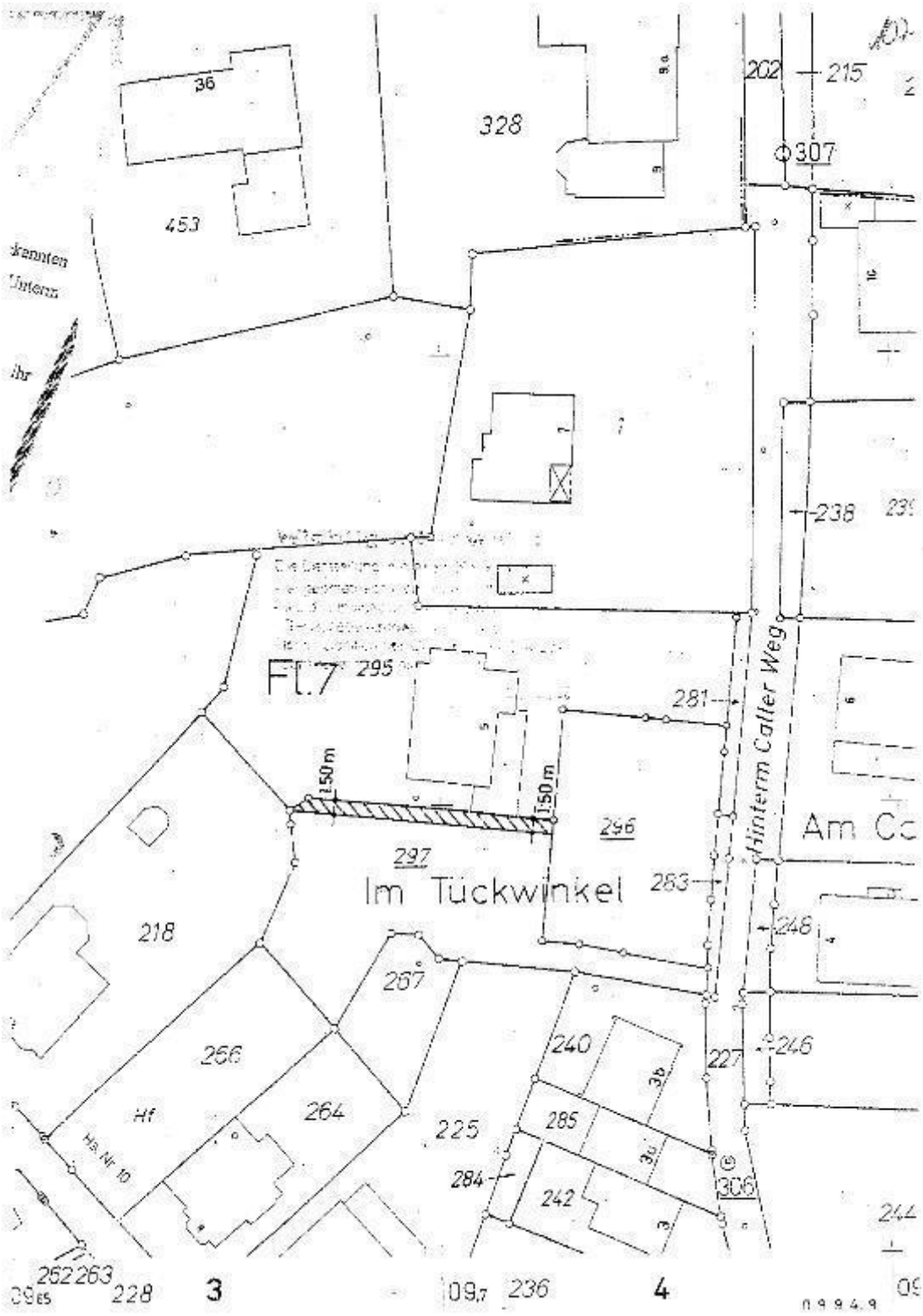
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2026 **Anlage 2**



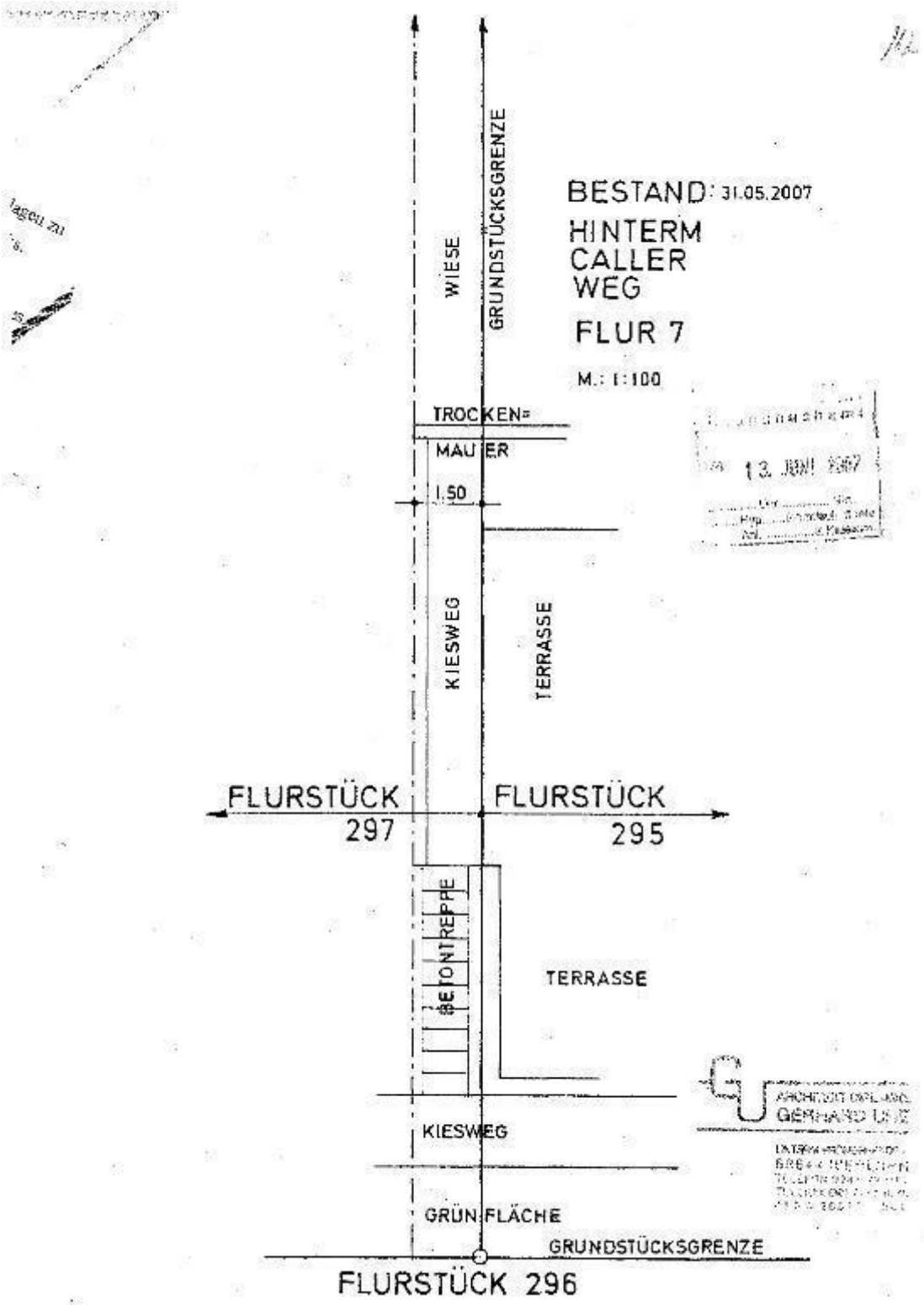
Luftbild [Maßstab 1:500] **Anlage 3**



Grundbuch Abt. II / Grunddienstbarkeiten **Anlage 4**

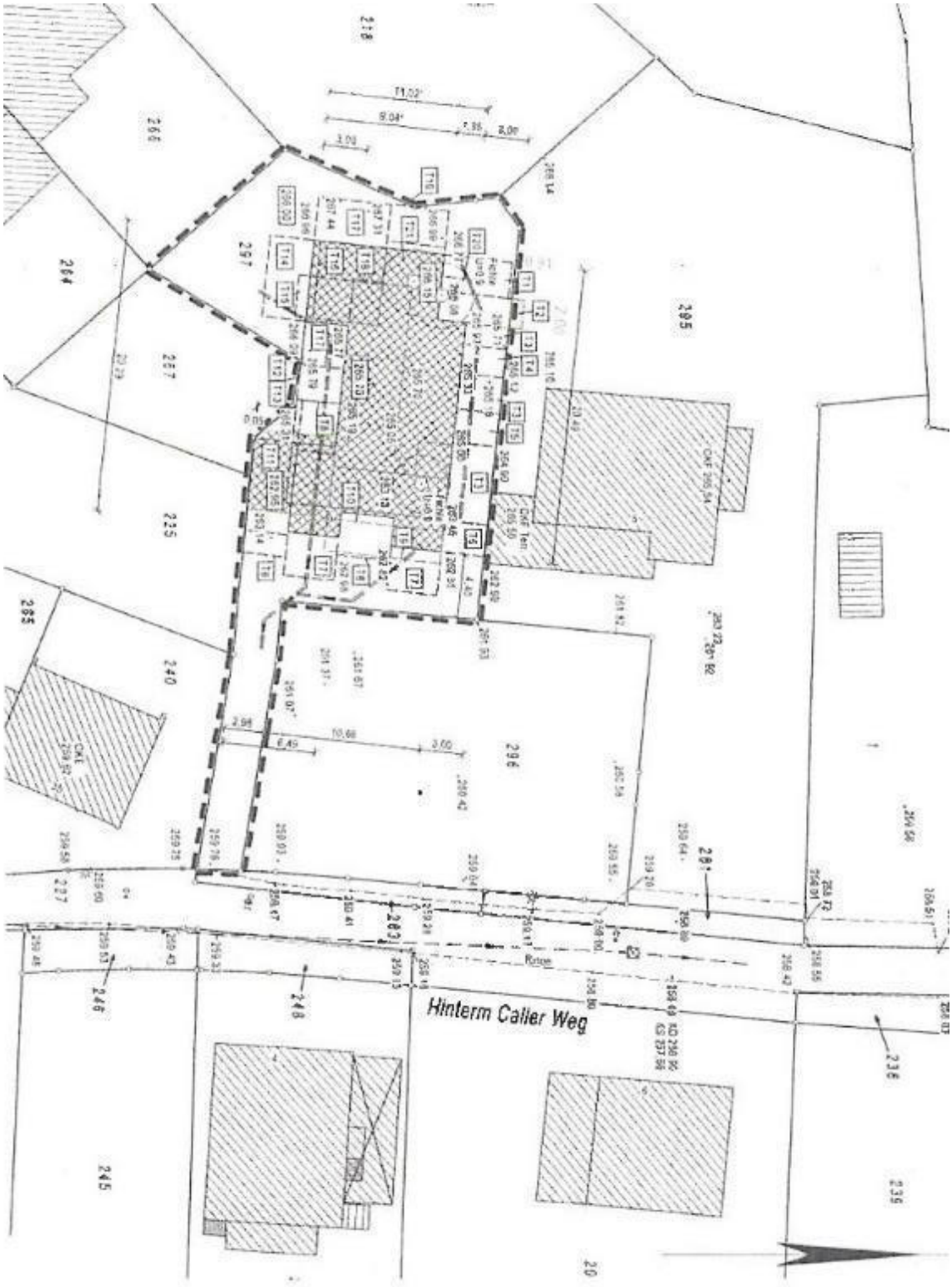


Grunddienstbarkeit [Wegerecht]

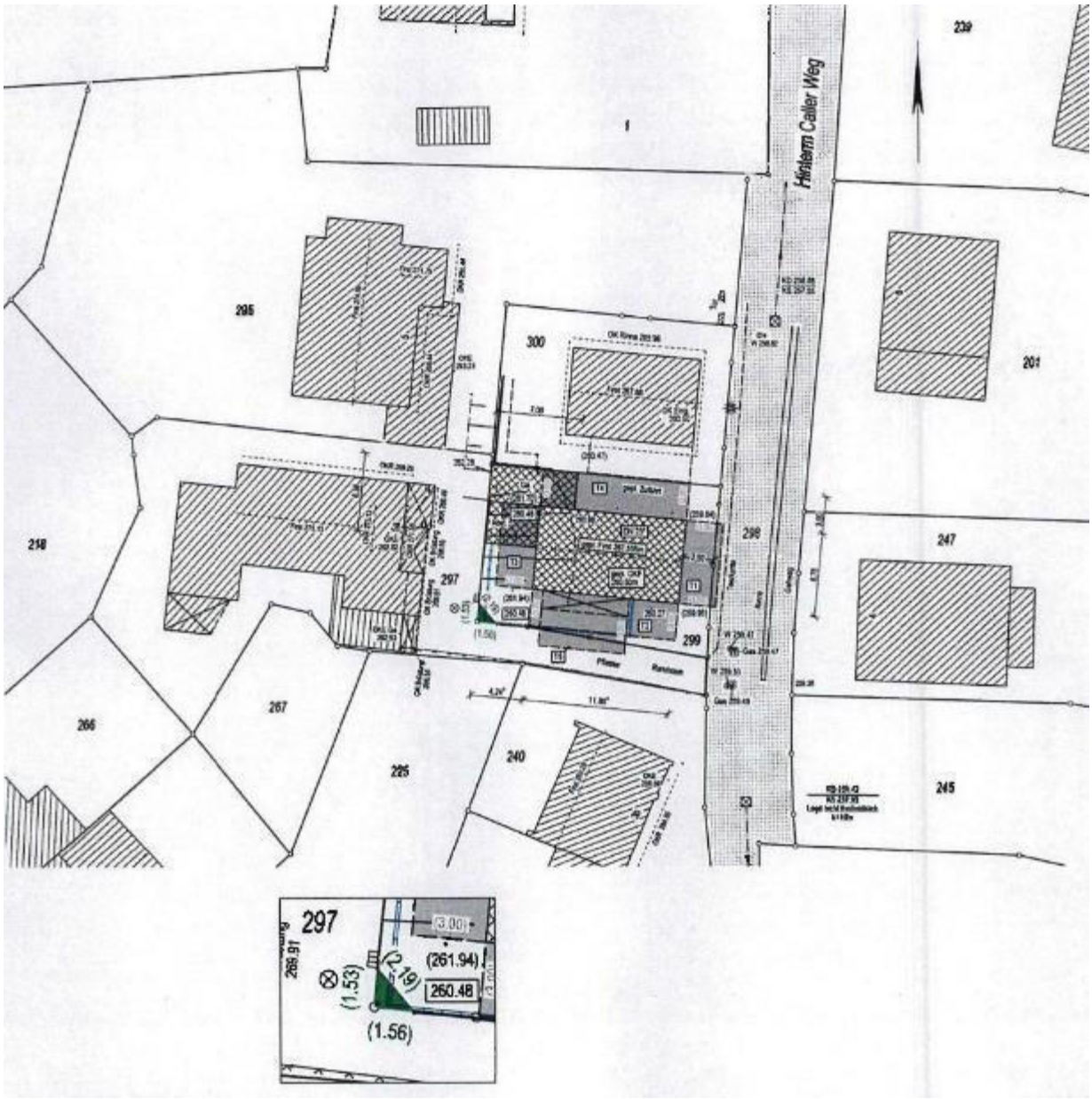


Grunddienstbarkeit [Bebauungs- und Anpflanzungsrecht]

Baulasten **Anlage 5**



Planausschnitt begünstigende Baulast,
Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10035



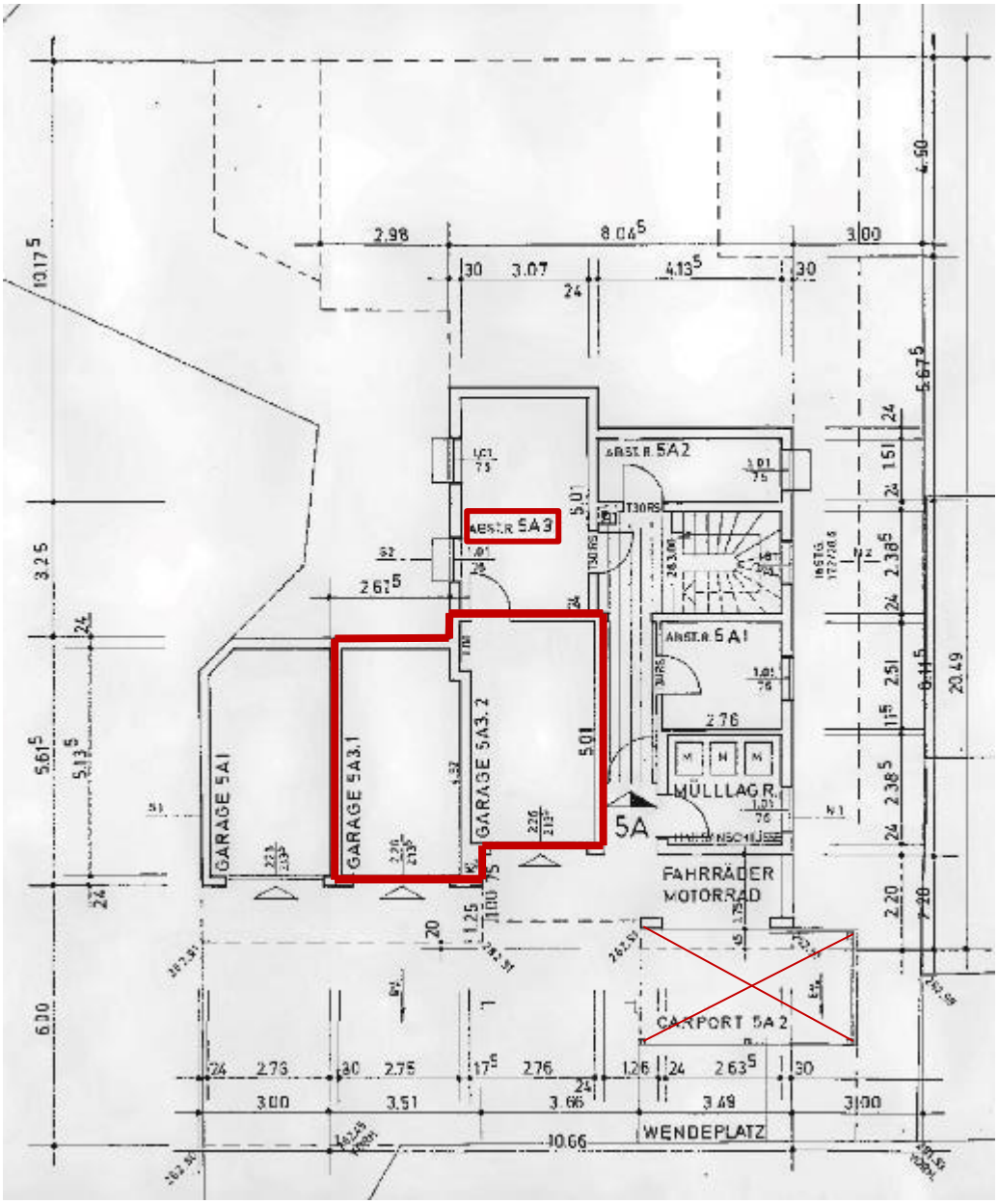
Planausschnitt begünstigende Baulast,
Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10640



Planausschnitt belastende Baulast,
Baulastenverzeichnis von Iserlohn, Baulastblatt Nr.: Iserlohn – 10639

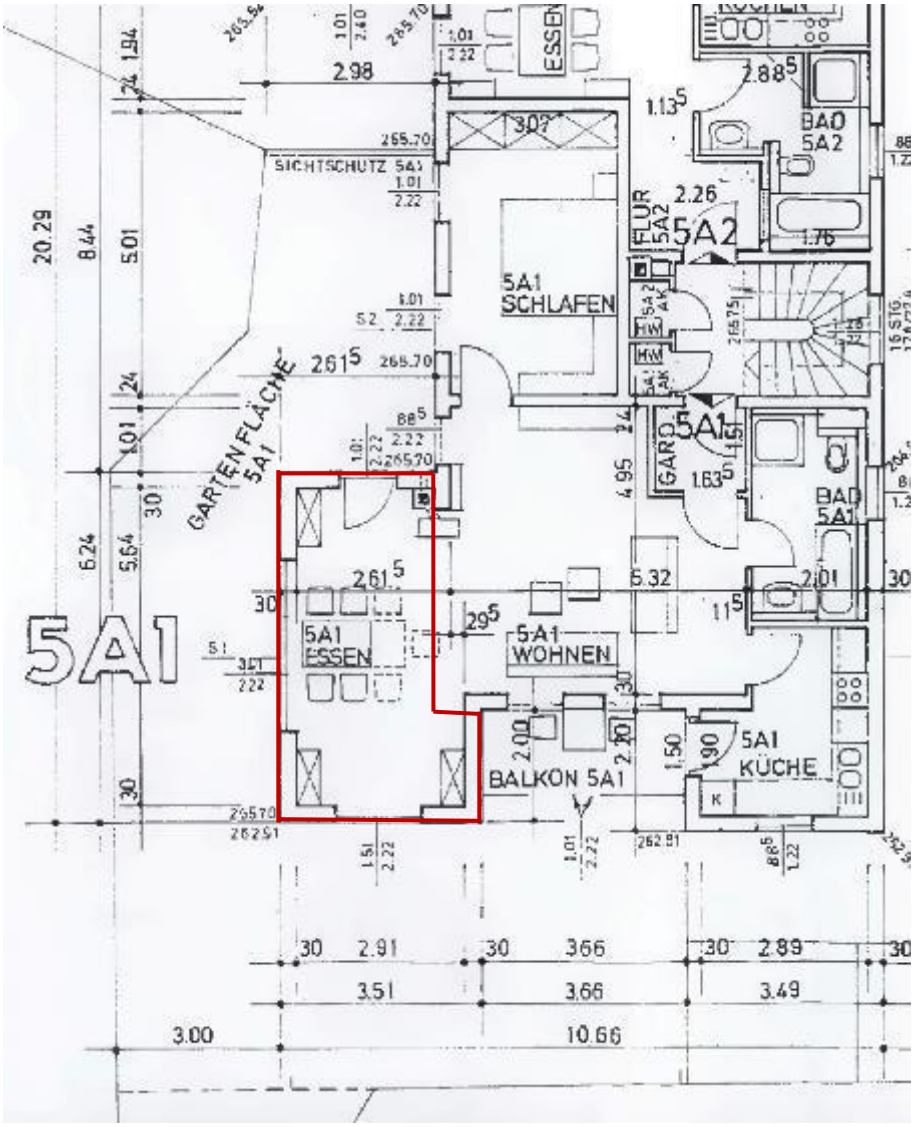
Grundrisse [ohne Maßstab] **Anlage 6**

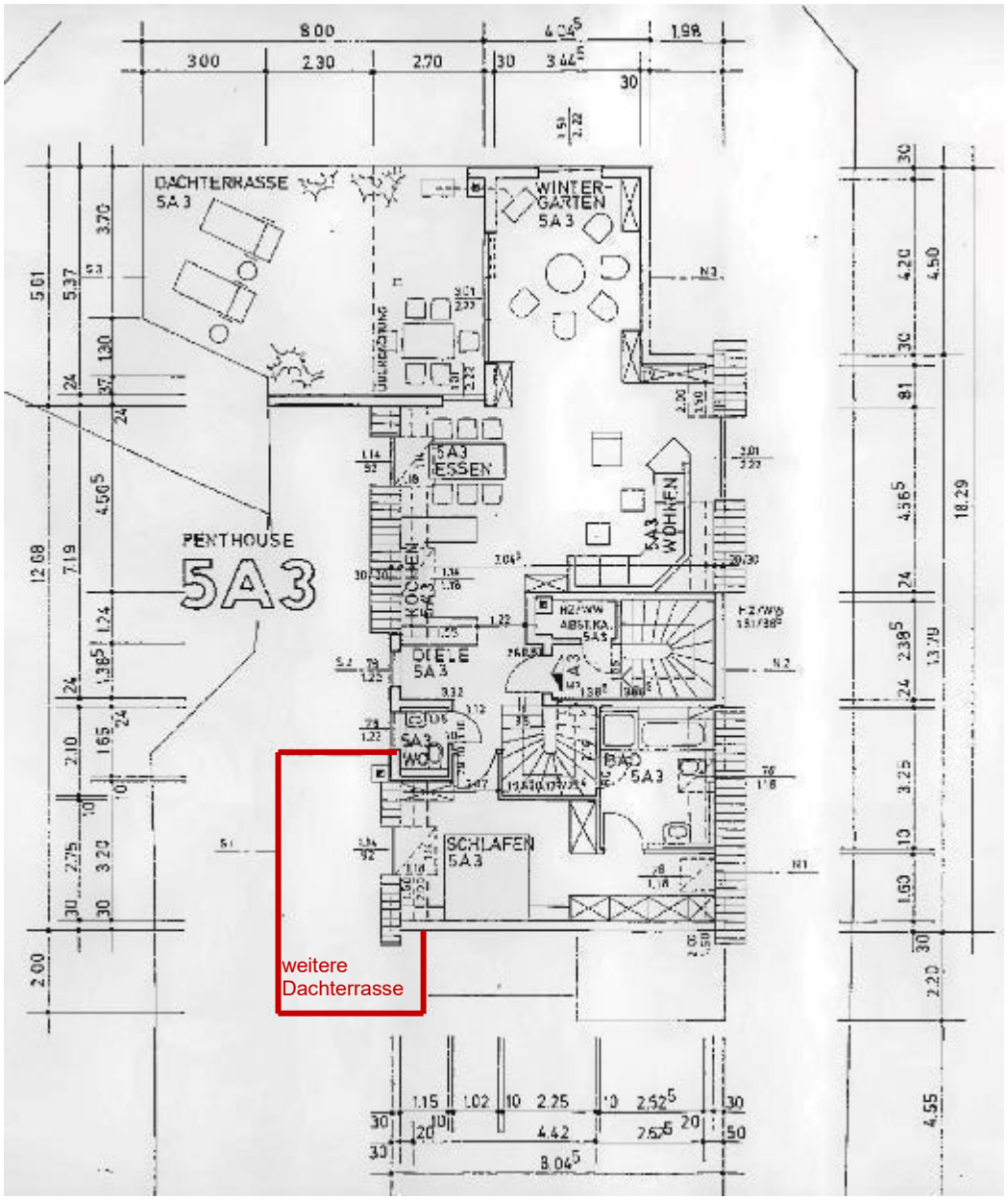
[Die dargestellten Originalgrundrisse sind der Bauakte entnommen, sie enthalten Rohbaumaße]



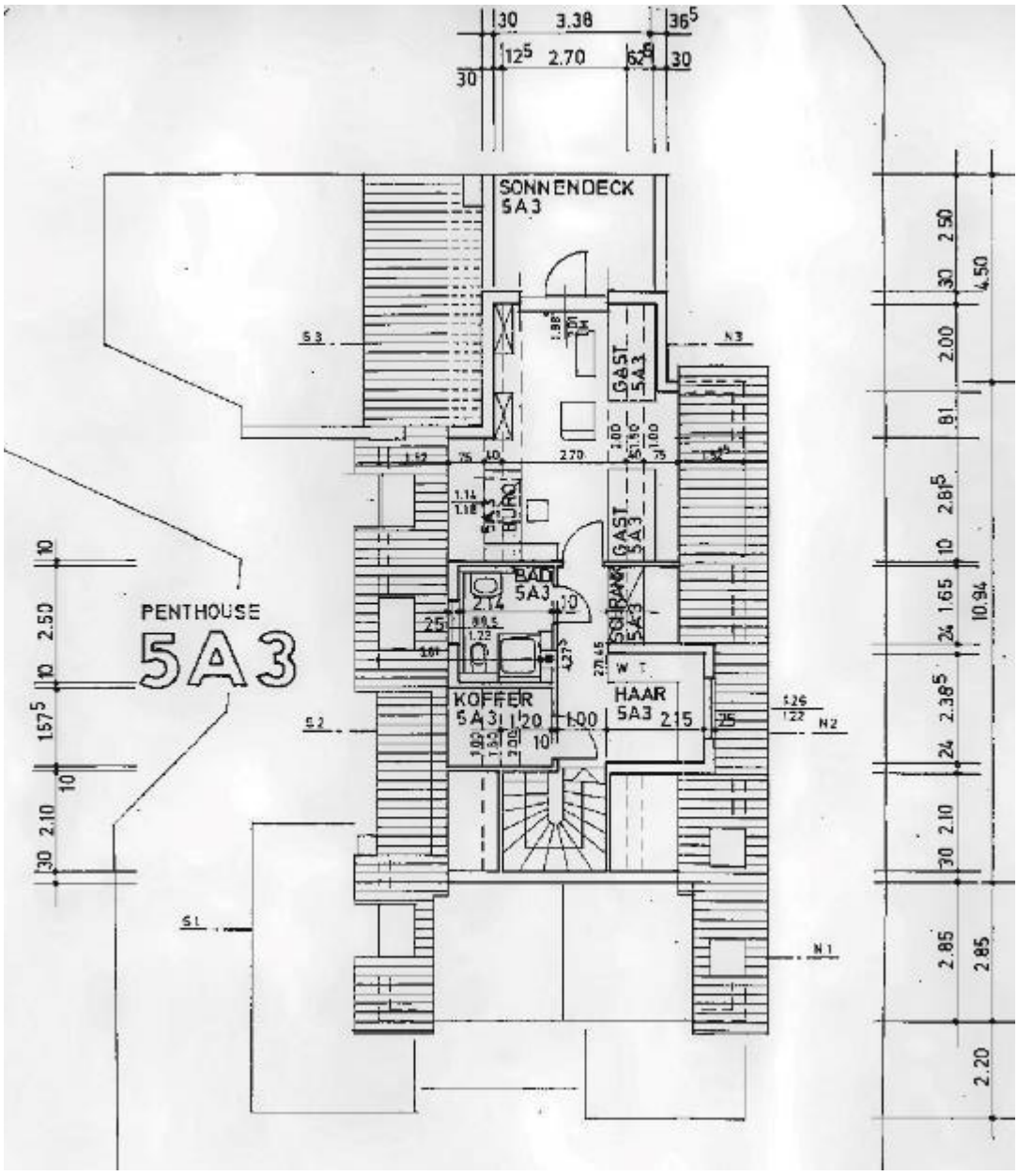
Untergeschoss; Garagen 5A3.1 und 5A3.2 sowie Abstellraum 5A3 rot markiert

Grundrissausschnitt des Erdgeschosses mit Vermaßung, nur zur Berechnung der anteiligen Wohnfläche der weiteren Dachterrasse des Penthouse-Geschosses 1; Lage der Dachterrasse über dem markierten Erdgeschossbereich





Penthouse / Geschoss 1



Penthouse / Geschoss 2

Berechnung der Wohnfläche **Anlage 7**

[Die Wohnflächenberechnung ist der Bauakte entnommen, Änderungen und Ergänzungen sind in rot dargestellt]

1.3 Wohnfläche Penthouse
Grundlage: Entwurf vom 26. 2. 2008

1.3.1 Penthouse Geschoss 1 (PG 1)

Diele / Garderobe
(3,32 x 1,385 + 1,12 x 1,10) – 3 % = 5,66 qm

Wohnen / Essen / Wintergarten
(7,045 x 4,565 + (1,65 + 1,22) x 1,24 – 1,65 x 3,00 + 0,43 x 2,00 + 1,01 x 0,13 + 4,995 x 0,81 + 3,445 x 4,50 + 0,13 x (3,01 + 1,51)) – 3 % = 50,34 qm

Grundfläche
50,34 qm + (4,565 + 0,81 – 2,00 + 1,24 + 4,565 – 3,00) x 0,20
51,58 qm

Kochen
1,65 x 3,00 – 3% = 4,80 qm

Grundfläche
4,80 qm + 3,00 x 0,20
= 5,40 qm

Dachterrasse 3,62 m²
2,70 x 5,37 x ~~50 %~~ 25% = ~~7,24 qm~~
(2,55 x 5,37 + (5,00 + 3,70) : 2 x 3,00) x 25 % = 6,69 qm
~~13,93 qm~~

Grundfläche
41, 24 qm

Gäste-WC
1,15 x 1,65 – 3 % = 1,84 qm

Schlafen
(2,07 x 3,20 + 2,35 x 2,75 + 1,02 x 0,79 + 2,625 x 1,60) – 3% = 17,55 qm

Grundfläche
17,55 qm + 0,20 x (3,20 + 1,60)
= 18,51 qm

Bad
2,525 x 3,25 – 3 % = 7,96 qm

Grundfläche
7,96 qm + 0,20 x 3,25
= 8,34 qm

~~**Abstellkammer / Podest**~~
~~(1,51 x 0,885 + 1,65 x 1,385) – 3 % x 50 % = 1,76 qm~~
~~**Summe PG 1** 103,84 qm~~

weitere Dachterrasse
(2,615 x 5,64 + 0,595 x 1,70) x 25 % = 3,94 m²

Summe PG 1 102,40 m²

1.3.2 Penthouse Geschoss (PG 2)

Gäste / Büro		
(2,70 x (2,00 + 0,81 + 2,815) + 1,01 x 0,13) – 3 %	=	14,86 qm
Grundfläche		
14,86 qm + 1,15 x 2,815 x 2 + (0,12 + 1,15) x 0,81 + (0,12 + 0,625) x 2,00 = 23,85 qm		
Sonnendeck		
3,405 x 2,50 x 25 %	=	2,13 qm
Grundfläche		
8,51 qm		
Duschbad		
2,14 x 2,50 – 3 %	=	5,19 qm
Flur		
1,00 x (2,385 + 0,24 + 1,65) – 3 %	=	4,15 qm
Schrank		
0,40 x 1,65 – 3 %	=	0,64 qm
Grundfläche		
0,64 qm + 1,15 x 1,65 = 2,54 qm		
Hausarbeitsraum (Haar)		
2,15 x 2,385 – 3 %	=	4,97 qm
Kofferkammer		
1,20 x 1,675 – 3 %	=	1,95 qm
Grundfläche		
1,95 qm + 1,15 x 1,675 = 3,88 qm		
Summe PG 2		33,89 qm
Summe Penthouse	136,29 m²	~~137,73qm~~

Fotos vom 14.04.2026 **Anlage 8**

Ostansicht



Eingangs- /Garagenbereich



Südansicht [Foto 05.06.2024]



Südansicht

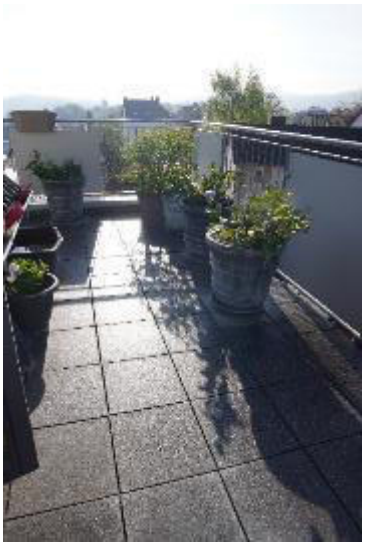


Dachterrasse



weitere Dachterrasse







Zufahrt



Zufahrt



Zuwegungs- und Stellplatzfläche



Zugang zum Gartenbereich



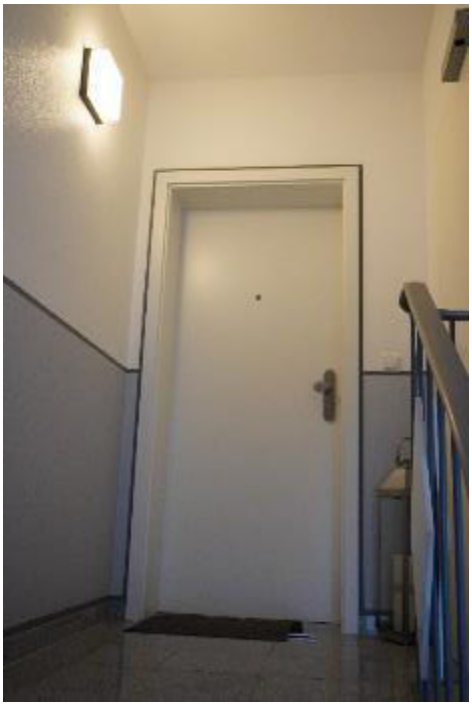
Grundstück im Bereich der eingetragenen Grunddienstbarkeiten



Hauseingang mit Nebeneingang zum Hausanschlussraum



Treppenhaus

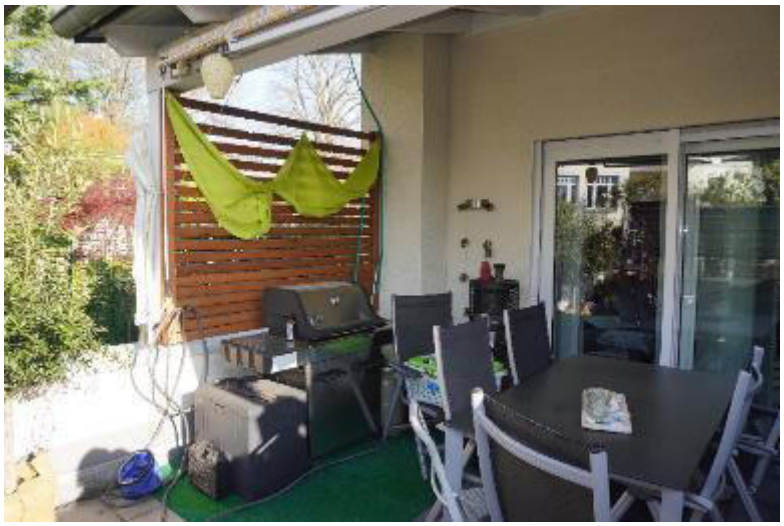


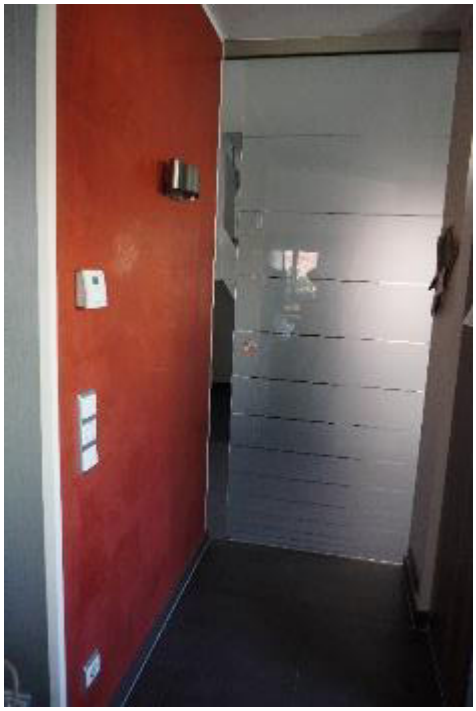
Wohnungseingang zum Wertermittlungsobjekt

Dachterrasse

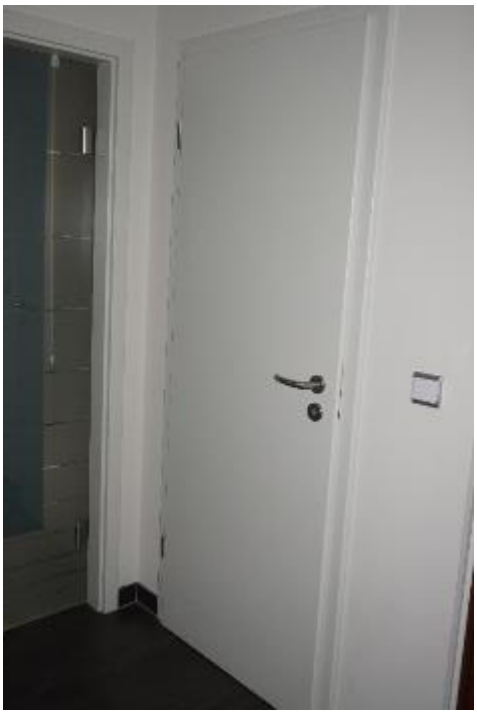


Dachterrasse





Übergang Küche /Diele



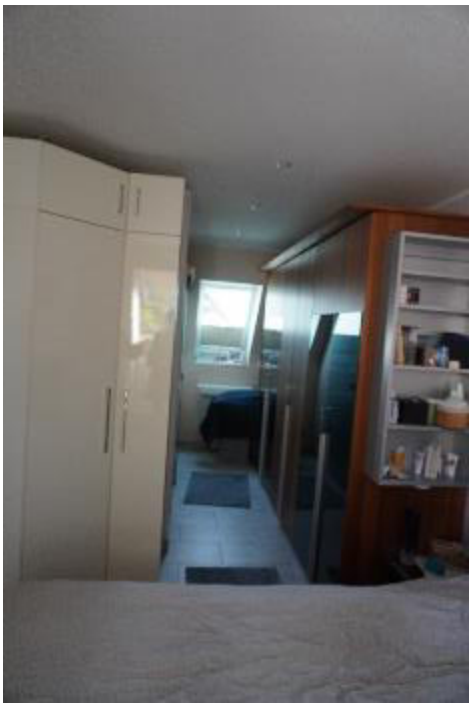
Dielenbereich



Gäste-WC



Gäste-WC



Schlafzimmer



Fenster-Tür-Austritt zur weiteren Dachterrasse



Bad



Bad



Bad



Treppe zum Penthouse-Geschoss 2



Dusch-Bad



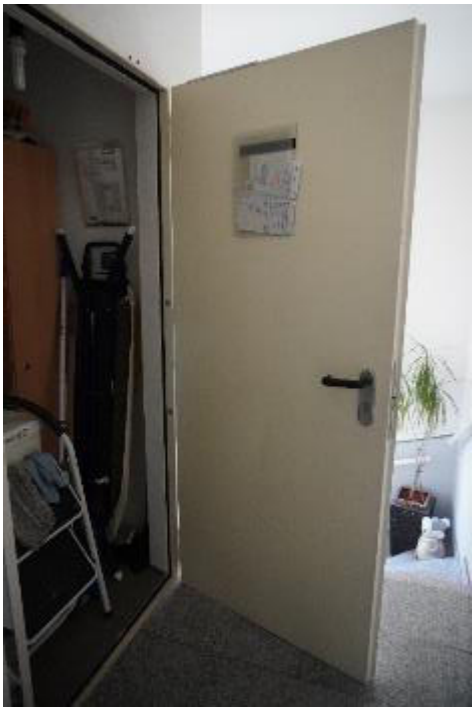
Dusch-Bad



Gästezimmer



Sonnendeck



Abstellkammer





Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



Stromunterverteilung / Sicherungskasten



feuerhemmende Tür zum Abstellraum im Untergeschoss



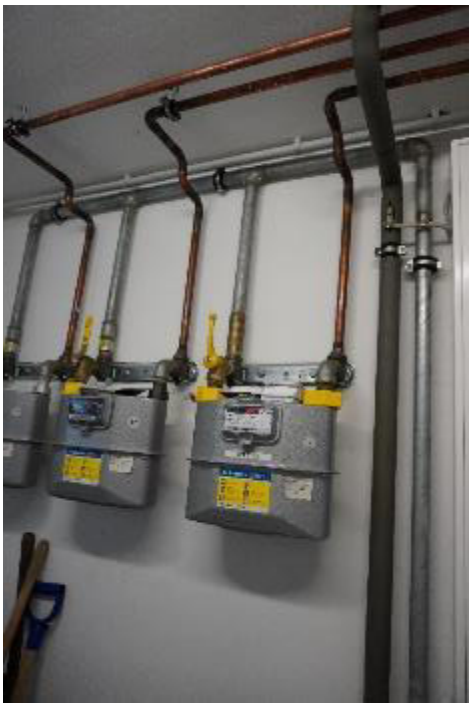
Abstellraum im Untergeschoss



Abstellraum im Untergeschoss



Stromzähler im Hausanschlussraum



Gasuhren im Hausanschlussraum

Leichter Riss mit Feuchtespur an der Bitumen-Dichtungsbahn im unteren Wandbereich der Dachterrasse



leichter Setzriss im Übergang Bodenfliese zur Sockelleiste an der Wohnungs-eingangstür,



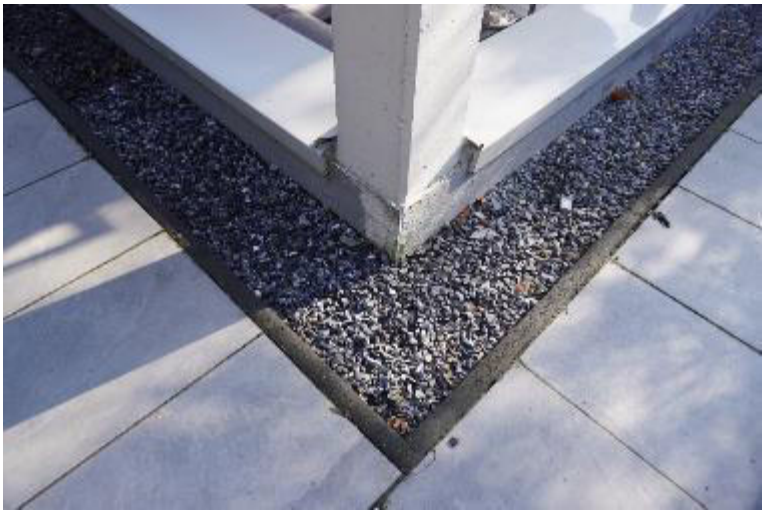
Feuchtespuren und Putzschäden im unteren Wandbereich der Garage 5A3.1



vereinzelt leichte Rissbilder im Wandputz im Treppenhaus



vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade



vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade



vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade



vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade



vereinzelt leichte Putzabblätterungen im Bereich des Glattputzes Außenfassade

