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

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1579.09-25
vom 21.10.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 13/25
gemäß Beschluss vom 09.09.2025
und Schreiben vom 09.09.2025

Objekte: **a) 107,25/1.000 Miteigentumsanteil**
am Grundstück
Gemarkung Hemer,
Flur 31, Flurstücke 686, 687, 688
(Finkenweg 13, 13 a, 58675 Hemer)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Erdgeschoss links des Hauses
Finkenweg 13 a
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans)

b) 107,25/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Gemarkung Hemer,
Flur 31, Flurstücke 686, 687, 688
(Finkenweg 13, 13 a, 58675 Hemer)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Erdgeschoss rechts des Hauses
Finkenweg 13 a
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans)

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 21.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Allgemeine Angaben 4

2 Grund- und Bodenbeschreibung 7

3 Bodenwertermittlung 10

4 Beschreibung der Bebauung 12

5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 15

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 16

7 Verfahrenswahl 17

8 Ertragswertverfahren 18

9 Vergleichswertverfahren 23

10 Verkehrswerte (Marktwerte) 25

11 Anlagen:
- 1 – Lageplan (1:1000)
- 2 – Ermittlung der Wohnflächen
- 3 – Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge
- 4 – Baulastenblatt-Nr. 1457 (Seiten 1 - 2)
- 5 – Ausschnittskopie – Grundriss KG Wohnhaus „Finkenweg 13 a“ (Blätter 1 - 2)
- 6 – Ausschnittskopie – Grundriss EG Wohnhaus „Finkenweg 13 a“ (Blätter 1 - 2)
- 7 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt
- 8 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 14)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung der Marktwerte (Verkehrswerte) der auf dem Deckblatt genannten Objekte im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 13/25 (Amtsgericht Iserlohn).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : zu a) und b)
- Levent Kinay
- Özlem Dönmez

zu je ½-Anteil

1.5 Wohnungsverwaltung : nicht bekannt, nicht ermittelbar

1.6 Wohnungsgrundbuch von : Hemer Blätter 9035, 9036
Amtsgericht : Iserlohn

1.7 Gemarkung	: Hemer		
Flur	: 31		
Flurstück Nr.	: 686	Größe	167 m²
Flurstück Nr.	: 687	Größe	502 m²
Flurstück Nr.	: 688	Größe	150 m²

1.8 Grundstücksgröße	:	insgesamt	819 m²
			========

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen; Eintragungen sind zu den Flurstücken Nrn. 686 und 687 nicht vorhanden; zu dem Flurstück Nr. 688 ist folgende Eintragung vorhanden:

- Baulastenblatt-Nr. 1457
  (Die an der Grundstücksgrenze stehende Gebäudewand darf nicht abgebrochen und in ihrem Querschnitt verändert werden zur Sicherstellung der Vorschriften der §§ 15 Abs. 2 und 31 BauO NRW);
  vgl. Anlage 4, Seiten 1 - 2.

In Abteilung II der vorgelegten Grundbuchauszüge Blätter 9035, 9036 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 13/25. Eingetragen am 08.07.2025).

1.10 Ortsbesichtigung : 21.10.2025

1.11 Teilnehmer :
- Vertreterin der betreibenden Gläubigerin
- der Sachverständige mit Mitarbeiter

1.12 Benutzte Unterlagen :
- Simon/Kleiber:
  Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszüge Blätter 9035, 9036 (beglaubigte Kopien) vom 08.07.2025
- Lageplan (1:1000) vom 07.10.2025,
  vgl. Anlage 1
- Grundakten des Amtsgerichts Iserlohn
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität : baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage : Die Stadt Hemer liegt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Hemer ist überregional bekannt durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer, wodurch die Stadt den Beinamen Felsenmeerstadt führt.

Verwaltungsmäßig gehört Hemer zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca. 35.000 Einwohner.

Die Wirtschaft der Stadt ist industriell geprägt, insbesondere die Metallverarbeitung und die Papierherstellung sind historisch gewachsen.

Hemer grenzt an die kreisangehörigen Städte Iserlohn im Westen, Menden im Norden, Balve im Osten sowie Neuenrade und Altena im Süden (alle Märkischer Kreis). Mit den Städten Iserlohn, Menden und Balve bildet Hemer ein Städtenetz zur Verbesserung der wirtschaftlichen und politischen Zusammenarbeit (Wirtschaftsinitiative Nordkreis).

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 68 km².

2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Hemer-Mitte. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung : Finkenweg im Osten des Grundstücks; Ostenstraße im Süden des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : insgesamt nach Süden abfallend

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Kataster über altlastverdächtigte Flächen und Altlasten und im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises sind keine Eintragungen vorhanden.

Es wurden keine weiteren Altlastenuntersuchungen durchgeführt; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form : insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zum Finkenweg: ca. 15 m
zur Ostenstraße: ca. 30 m

Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hemer für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

130,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags-frei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht;
M I; offene Bauweise; II; 30 m Tiefe; 20 m Breite

3.4 Bodenbewertung

Aus Sicht des Sachverständigen sind keine Hinweise gegeben, bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks vom zonalen Bodenrichtwert (130,00 €/m²) abzuweichen.

Bodenwert:

819 m² x 130,00 €/m²	= 106.470,00 €

Davon entfallen auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1	
(107,25/1.000) x 106.470,00 €	= 11.418,91 €
	rd. 11.400,00 €

Davon entfallen auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2	
(107,25/1.000) x 106.470,00 €	= 11.418,91 €
	rd. 11.400,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen (Nr. 1 und Nr. 2) im Haus „Finkenweg 13 a“ waren am Besichtigungstag nicht zugängig. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den vorliegenden Unterlagen gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 14 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 14) beigefügt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage bestehend aus dem Haus „Finkenweg 13“ (3 Wohnungen) und dem Haus „Finkenweg 13 a“ (5 Wohnungen)

4.2 angegebenes Baujahr : genaues Ursprungsbaujahr nicht bekannt; Aufteilung in Wohneigentum ca. 2005

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- massiver Gebäudekomplex bestehend aus den beiden aneinander gebauten Häusern „Finkenweg 13 und 13 a“

- KG, EG, OG, DG;
  vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 7

- Gebäudenutzung (Wohnhaus „Finkenweg 13 a“):

  - KG: Nebenräume, Keller, Haustechnik;
    vgl. Grundriss in Anlage 5, Blätter 1 - 2

  - EG, OG, DG: insgesamt 5 Eigentumswohnungen

- zu bewertende Eigentumswohnungen Nr. 1 im EG links und Nr. 2 im EG rechts:

  jeweils Flur, Bad, Wohnen/Kochen, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer;
  vgl. Grundriss in Anlage 6, Blätter 1 - 2

- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände

- Holzsatteldach mit Pfannendeckung, Dachgauben

- Fassaden: verputzt, z. T. Bekleidung

4.5 Ausstattungsdetails
(soweit erkennbar)

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden

- Bäder (gem. Grundriss)

4.6 Restnutzungsdauer

Ein genaues Baujahr ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes geht der Sachverständige insgesamt von einer Restnutzungsdauer (RND) von 20 Jahren aus.

4.7 Sonstiges : – Gartenhütte auf Flurstück 686

– Kunststoff-Glas-Hauszugangstür

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 Pflasterung, Stufen; z. T. Asphaltierung
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Rasenflächen und Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Holzgartenhaus

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Gewerbeflächen angrenzend
- keine Garagen/Stellplätze auf dem Grundstück
- keine Balkone
- Baulast (ohne Einfluss auf den Verkehrswert)

- Baumängel/Bauschäden
  - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Verfärbungen, z. T. Abplatzungen, z. T. Risse
  - Bekleidung (Giebel) z. T. beschädigt
  - Grundstück z. T. vermüllt

7 VERFAHRENSWAHL

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche (Immobilienrichtwerte). Daher werden nachfolgend sowohl der Ertragswert als auch der Vergleichswert ermittelt.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

8.1 **Ertragswert "ETW Nr. 1"**

marktüblich erzielbarer Ertrag				
jährlich gem. Anlage 3				3.120,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten			429,00 €	
Instandhaltungskosten				
47,02 m²	x	14,00 €/m² =	658,28 €	
Mietausfallwagnis		2,00 %	62,40 €	
			1.149,68 €	
zusammen				./. 1.149,68 €
Betriebskosten durch Umlage				0,00 €
Reinertrag				= 1.970,32 €
Bodenwertanteil				
Liegenschaftszinssatz				
Im Marktbericht des Gutachterausschusses				
für Grundstückswerte im Märkischen Kreis				
ist für Eigentumswohnungen				
ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher				
Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angegeben.				
11.400,00 €	x	2,5 %		./. 285,00 €
Reinertragsanteil der				
baulichen Anlagen				= 1.685,32 €
Restnutzungsdauer				
20 Jahre				
Barwertfaktor		15,59		x 1.685,32 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 26.274,14 €
Bodenwertanteil				+ 11.400,00 €
Marktanpassung				
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits				
berücksichtigt				
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				= 37.674,14 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau am Gemeinschaftseigentum (anteilig)	ca. ./.	3.000,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände: 20,0 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnung war nicht zugängig, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)		
20,0% von 37.674,14 €	./.	7.534,83 €
Ertragswert	=	27.139,31 €
	rd.	27.000,00 €

8.2 **Ertragswert "ETW Nr. 2"**

marktüblich erzielbarer Ertrag				
jährlich gem. Anlage 3				3.120,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten			429,00 €	
Instandhaltungskosten				
	47,03 m² x	14,00 €/m² =	658,42 €	
Mietausfallwagnis		2,00 %	62,40 €	
			1.149,82 €	
zusammen				./. 1.149,82 €
Betriebskosten durch Umlage				0,00 €
Reinertrag				= 1.970,18 €
Bodenwertanteil				
Liegenschaftszinssatz				
Im Marktbericht des Gutachterausschusses				
für Grundstückswerte im Märkischen Kreis				
ist für Eigentumswohnungen				
ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher				
Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angegeben.				
11.400,00 €	x	2,5 %		./. 285,00 €
Reinertragsanteil der				
baulichen Anlagen				= 1.685,18 €
Restnutzungsdauer				
20 Jahre				
Barwertfaktor		15,59		x 1.685,18 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 26.271,96 €
Bodenwertanteil				+ 11.400,00 €
Marktanpassung				
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits				
berücksichtigt				
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				= 37.671,96 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau am Gemeinschaftseigentum (anteilig)	ca. ./.	3.000,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände: 20,0 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnung war nicht zugängig, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)		
20,0% von 37.671,96 €	./.	7.534,39 €
Ertragswert	=	27.137,57 €
	rd.	27.000,00 €

9 VERGLEICHSWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat im Internet (www.boris.nrw.de) aus Kauffällen abgeleitete Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angegeben.

Für den Bereich Hemer, in dem die Bewertungsobjekte liegen, liegt dieser Wert bei 1.250,00 €/m² (Immobilienrichtwert Nr. 1005).

Diesem Durchschnittswert liegen folgende Merkmale zugrunde:

			Koeffizient
- Baujahr	:	1970	1,00
- Wohnlage	:	mittel	1,00
- Geschosslage	:	1	1,00
- Wohnfläche	:	56 - 85 m²	1,00
- Vermietungssituation	:	unvermietet	1,00
- Modernisierungsgrad	:	baujahrestypisch	1,00

Mit den im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Einzelmerkmalen und nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich für die zu bewertenden Wohnungen folgende Koeffizienten:

			Koeffizient	Umrechnung	
- Baujahr	:	fiktiv 1965	1,00	1,00 / 1,00	= 1,00
- Wohnlage	:	mittel	1,00	1,00 / 1,00	= 1,00
- Geschosslage	:	EG	1,00	1,00 / 1,00	= 1,00
- Wohnfläche	:	47 m²	0,94	0,94 / 1,00	= 0,94
- Vermietungssituation	:	vermietet	0,90	0,90 / 1,00	= 0,90
- Modernisierungsgrad	:	baujahrestypisch	1,00	1,00 / 1,00	= 1,00
- fehlender Stellplatz/ Garage, fehlender Balkon	:		0,80		

Damit wird der o. g. Immobilienrichtwert wie folgt angepasst:

1.250,00 €/m² x 1,00 x 1,00
x 1,00 x 0,94
x 0,90 x 1,00
x 0,80

= 846,00 €/m²

Vergleichswert für ETW Nr. 1:

- Wohnfläche
  47,02 m² x 846,00 €/m² = 39.778,92 €

- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffer 8.1)
  insgesamt ca. ./. 10.500,00 €
  = 29.278,92 €
  rd. 29.000,00 €

Vergleichswert für ETW Nr. 2:

- Wohnfläche
  47,03 m² x 846,00 €/m² = 39.787,38 €

- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffer 8.2)
  insgesamt ca. ./. 10.500,00 €
  = 29.287,38 €
  rd. 29.000,00 €

10 VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnungen wird jeweils das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

10.2 Eigentumswohnung **Nr. 1**

Ertragswert	=	27.000,00 €
		==========
Vergleichswert	=	29.000,00 €
		==========
Verkehrswert (Marktwert) **am 21.10.2025**	**=**	**27.000,00 €**
		==========

10.3 Eigentumswohnung **Nr. 2**

Ertragswert	=	27.000,00 €
		==========
Vergleichswert	=	29.000,00 €
		==========
Verkehrswert (Marktwert) **am 21.10.2025**	**=**	**27.000,00 €**
		==========

10.4 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 09.09.2025

a) - Mieter und/oder Pächter
nicht ermittelbar
- Mietvorauszahlungen/Baukostenzuschüsse
nicht ermittelbar

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden (soweit von außen erkennbar)

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar (soweit von außen erkennbar)

d) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hemer sind die zu bewertenden Eigentumswohnungen Nrn. 1 und 2 im Objekt “Finkenweg 13 a“ nicht öffentlich gefördert

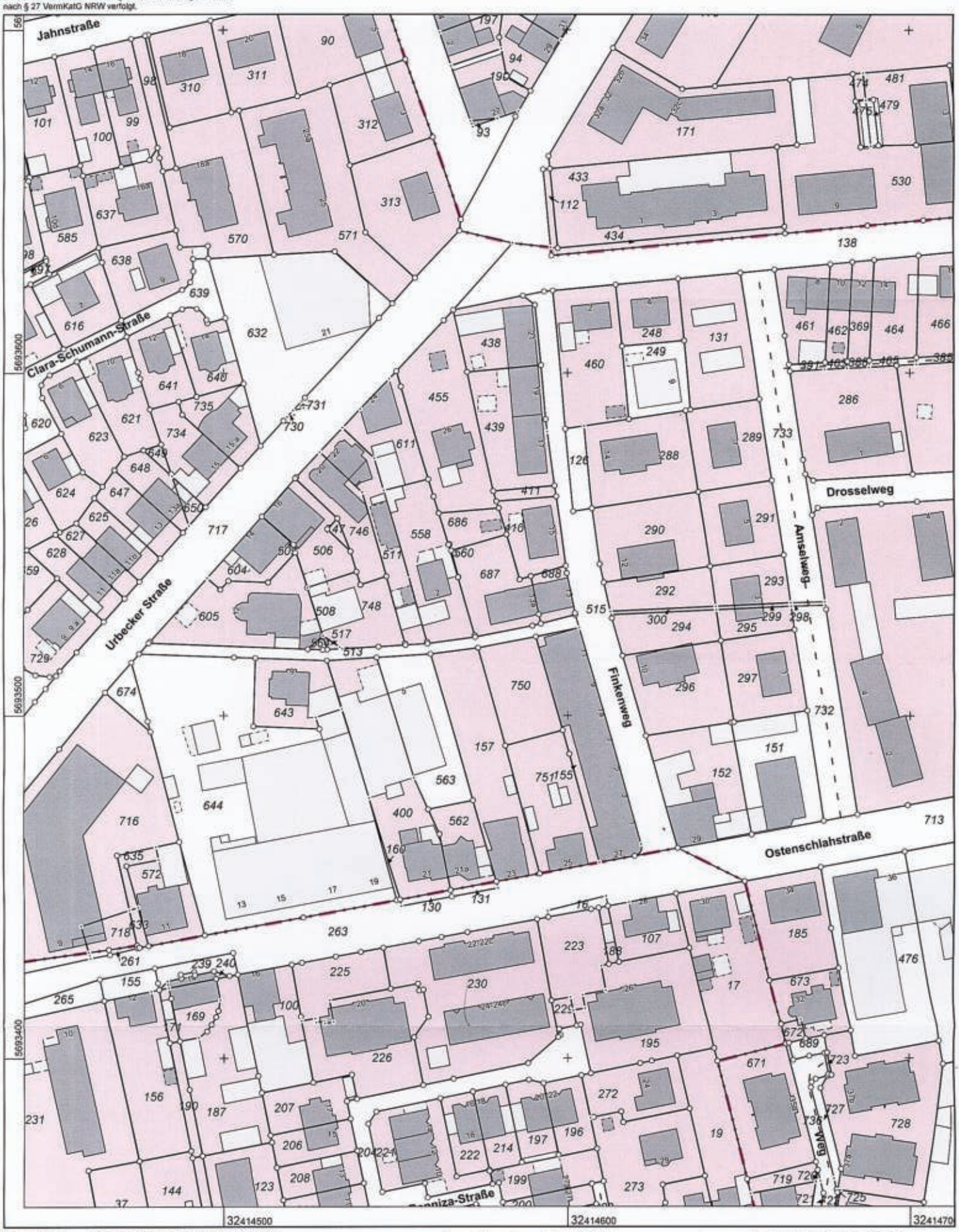
Hagen, 21.10.2025/Mo/K

Von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing.
Klaus-Peter Gentgen
5800 Hagen
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2

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



Kataster, Vermessung und Geodaten
Katasteramt
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 687
Flur: 31
Gemarkung: Hemer
Finkenweg 13 a, Hemer

Erstellt: 07.10.2025

Anlage 1

Anlage 2

Ermittlung der Wohnflächen

In den beim Amtsgericht Iserlohn eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 277/05 vom 04.07.2005 des Notars Friedrich Amelung, Hemer) sind die Wohnflächen der zu bewertenden Eigentumswohnungen wie folgt angegeben

- Eigentumswohnung Nr. 1 im EG links = 47,02 m²
- Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts = 47,03 m²

Die eingesehenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und nach entsprechender Plausibilitätsprüfung der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Erträge

Im Mietspiegel für frei finanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg) (Stand 01.12.2023) wird für Wohnungen vergleichbarer Baujahre in mittlerer Wohnlage ein durchschnittlicher Mietwert von 5,03 €/m² pro Monat angegeben. Für die Mitbenutzungsmöglichkeiten der großen Gartenflächen hält der Sachverständige unter Berücksichtigung der fehlenden Balkone einen Zuschlag von 10 % für angemessen.

marktüblich erzielbarere Erträge pro Jahr:

- Eigentumswohnung Nr. 1 im EG links

47,02 m² x (5,03 €/m² + 10 %) x 12	=	3.121,94 €
	rd.	3.120,00 €

- Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts

47,03 m² x (5,03 €/m² + 10 %) x 12	=	3.122,60 €
	rd.	3.120,00 €

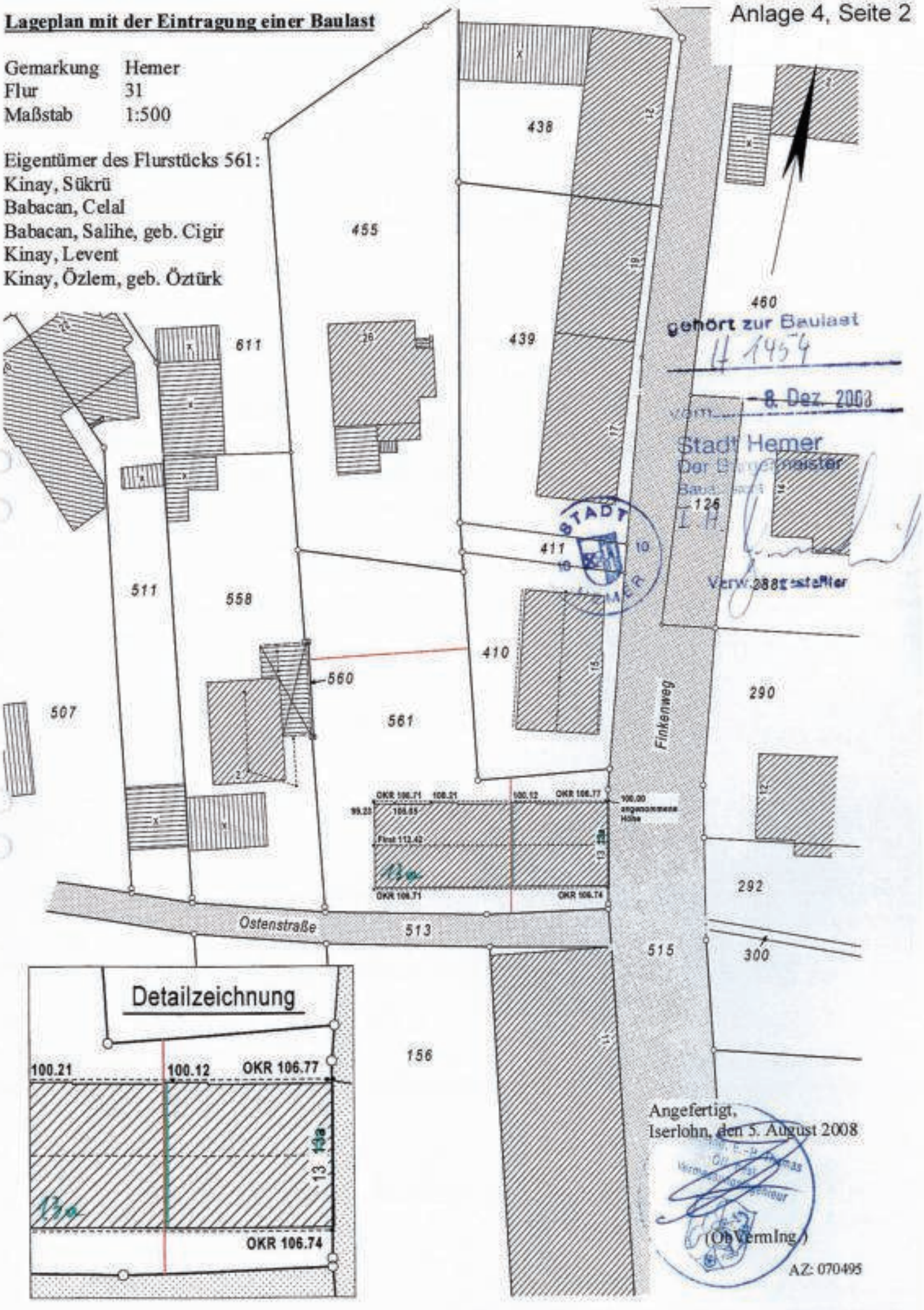
Baulastenverzeichnis von Hemer, Bezirk Hemer	Baulastenblatt Nr. 1454
Grundstück: Hemer, Finkenweg 13	Seite 1
Gemarkung: Hemer	Flur: 31
Flurstück: ~~561 tlw.~~ 688	

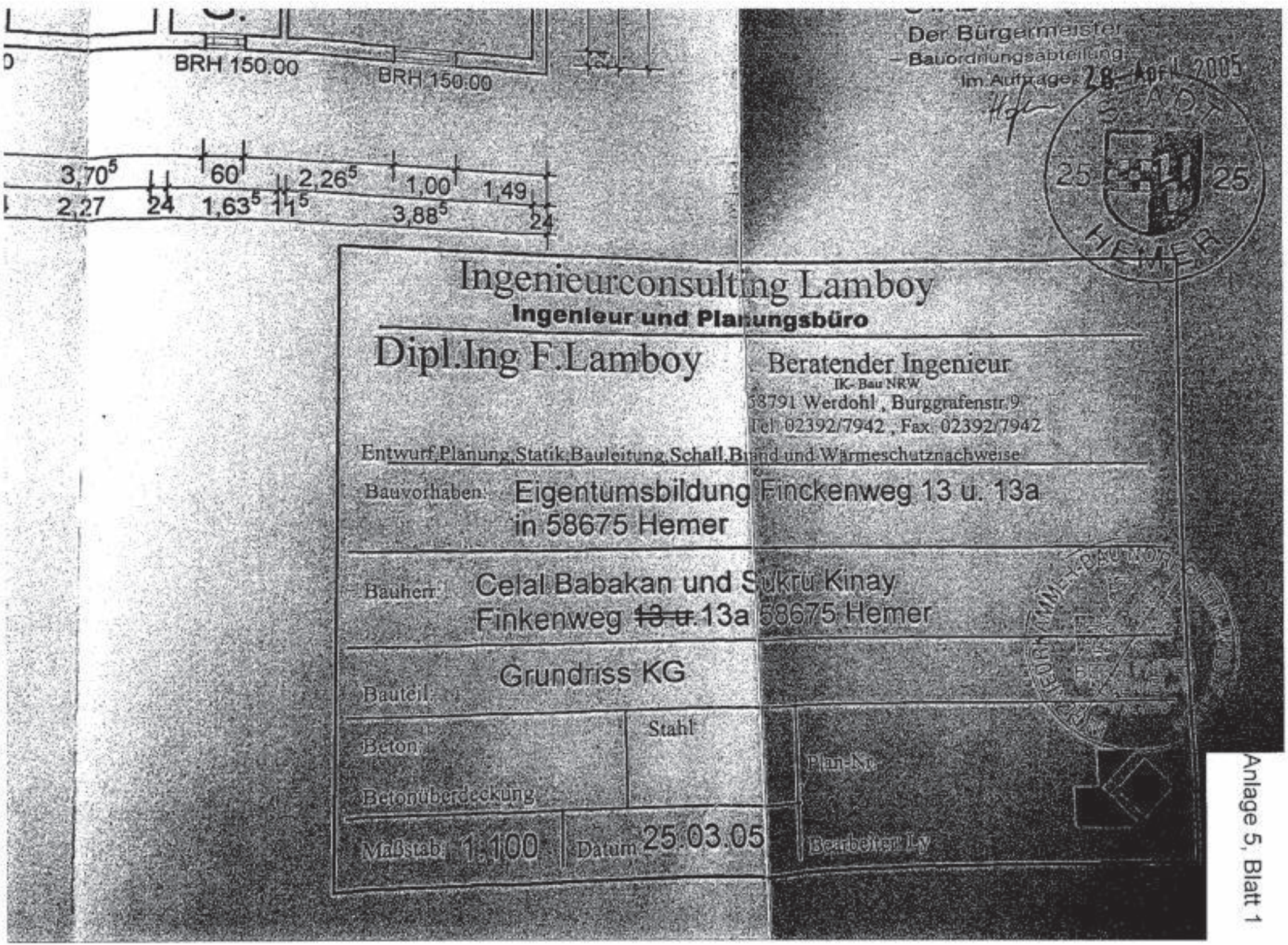
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Die an der zukünftigen Grundstücksgrenze stehende Gebäudewand darf nicht abgebrochen und in ihrem Querschnitt verändert werden zur Sicherstellung der Vorschriften der §§ 15 Abs. 2 und 31 BauO NRW. Hemer, den - 8. Dez. 2008 Verw. Angestellter	

Lageplan mit der Eintragung einer Baulast

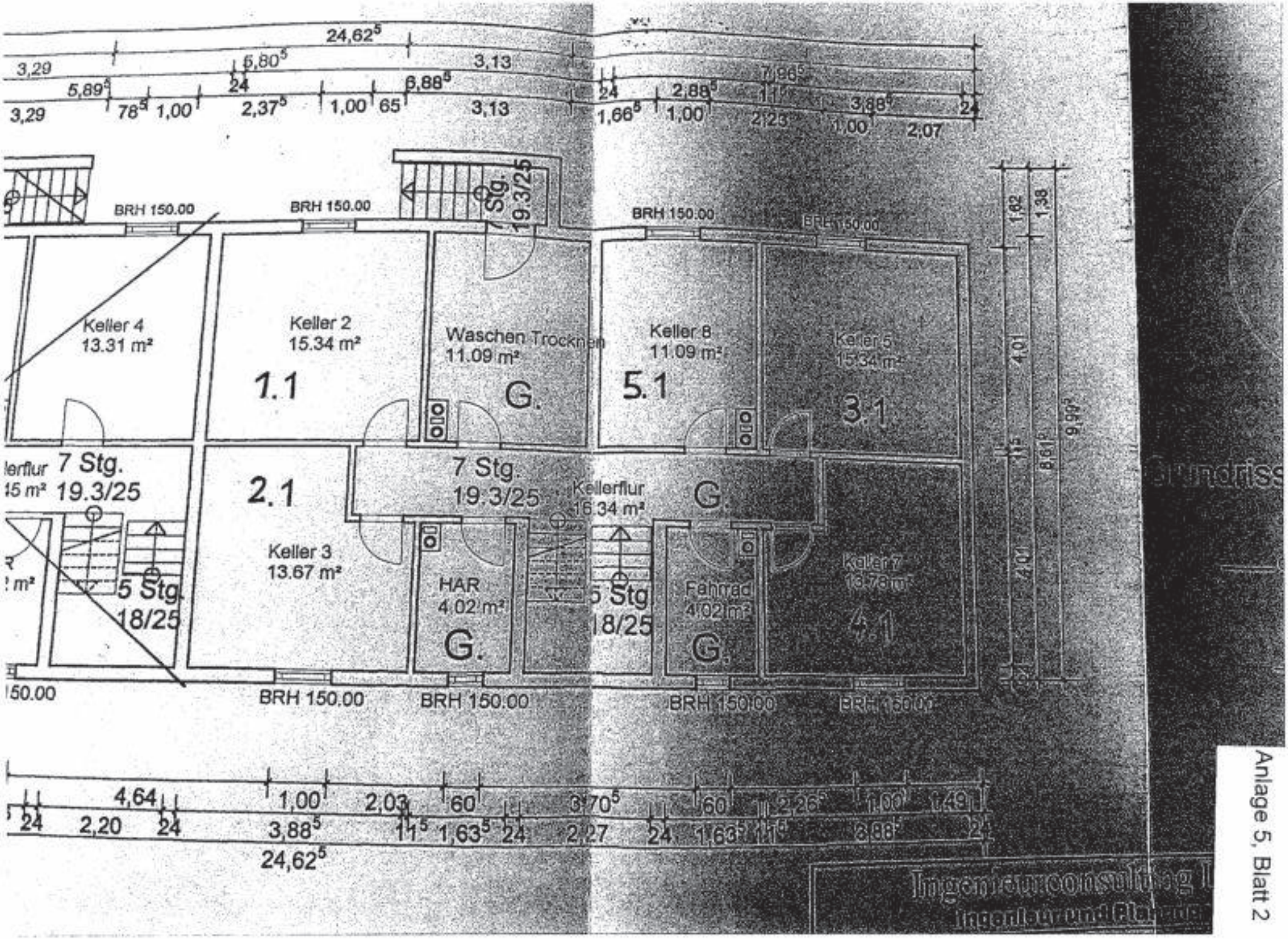
Gemarkung	Hemer
Flur	31
Maßstab	1:500

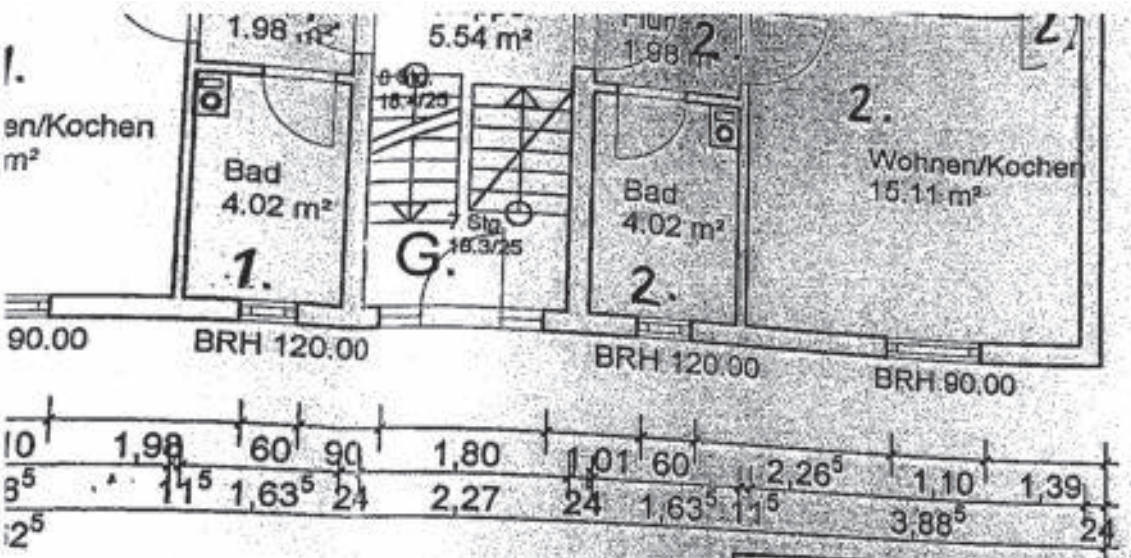
Eigentümer des Flurstücks 561:
Kinay, Sükrü
Babacan, Celal
Babacan, Salihe, geb. Cigir
Kinay, Levent
Kinay, Özlem, geb. Öztürk





Anlage 5, Blatt 1


Keller 4
13.31 m²
Keller 2
15.34 m²
1.1
Waschen Trocknen
11.09 m²
G.
Keller 8
11.09 m²
5.1
Keller 5
15.34 m²
3.1
7 Stg.
19.3/25
2.1
Keller 3
13.67 m²
5 Stg.
18/25
HAR
4.02 m²
G.
Kellerflur
16.34 m²
Fahrrad
4.02 m²
Keller 7
13.78 m²
4.1
BRH 150.00
24,62
3,29
5,89
78
1,00
2,37
1,00
65
6,88
3,13
1,66
2,88
7,96
2,23
3,88
2,07
4,64
2,20
1,63
2,27
3,70
2,26
1,49
Ingenieurconsulting
Ingenieurund Planung
Anlage 5, Blatt 2



Genehmigt zur Abgrabungssicherheitsleistung: 154/05

STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrage 28. April 2005

STADT HEMER 25 25

Ingenieurconsulting Lamboy
Ingenieur und Planungsbüro

Dipl.Ing F.Lamboy

Beratender Ingenieur
IK-Bau NRW
58791 Werdohl, Burggrafenstr.9
Tel. 02392/7942, Fax. 02392/7942

Entwurf,Planung,Statik,Bauleitung,Schall-, Brand- und Wärmeschutznachweise

Bauvorhaben: Eigentumsbildung Finckenweg 13 u. 13a in 58675 Hemer

Bauherr: Celal Babakan und Sükrü Kinay
Finkenweg ~~13 u.~~ 13a, 58675 Hemer

Bauteil: Grundriss EG

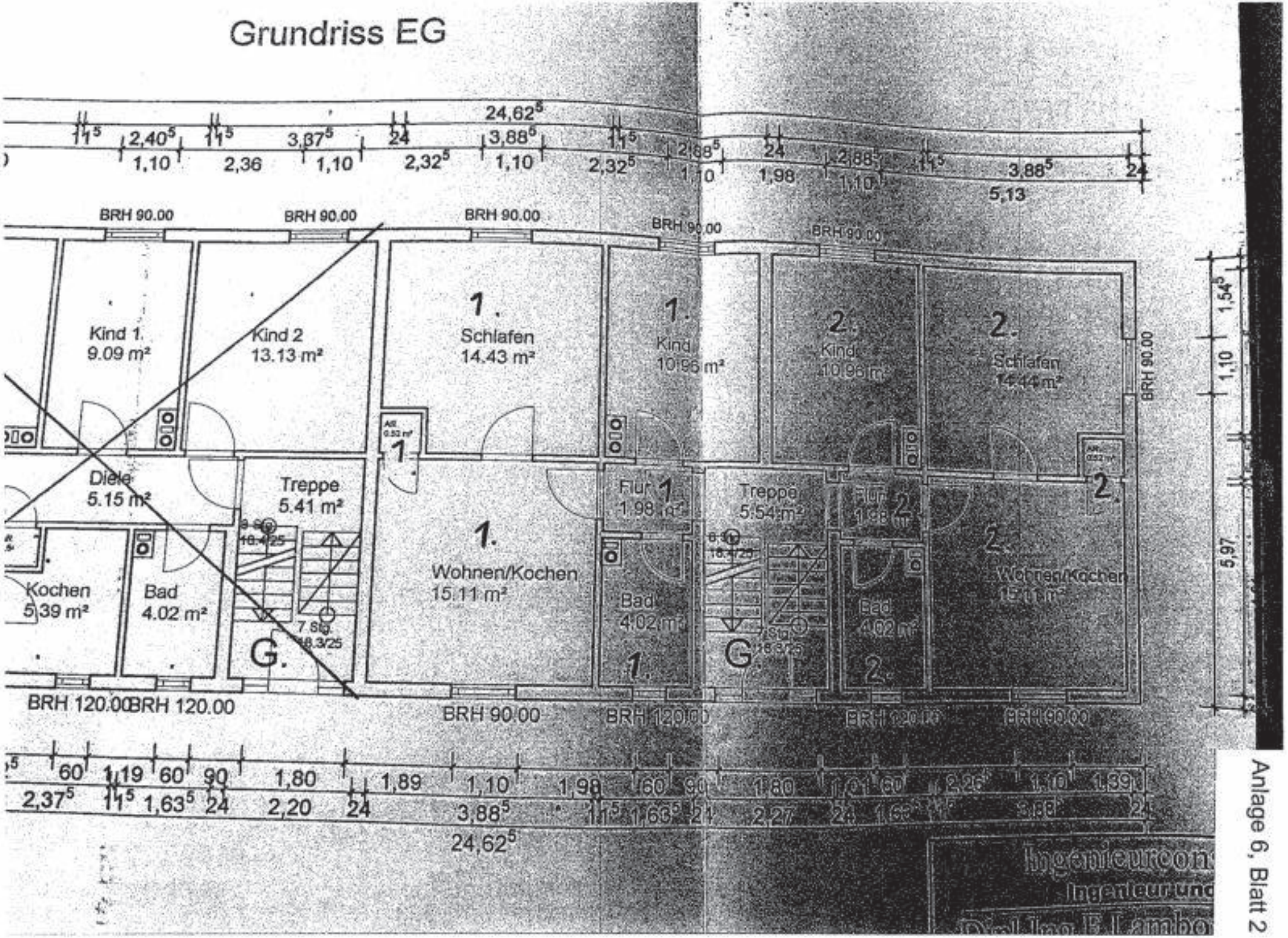
Beton: | Stahl: | Plan-Nr.:

Betonüberdeckung:

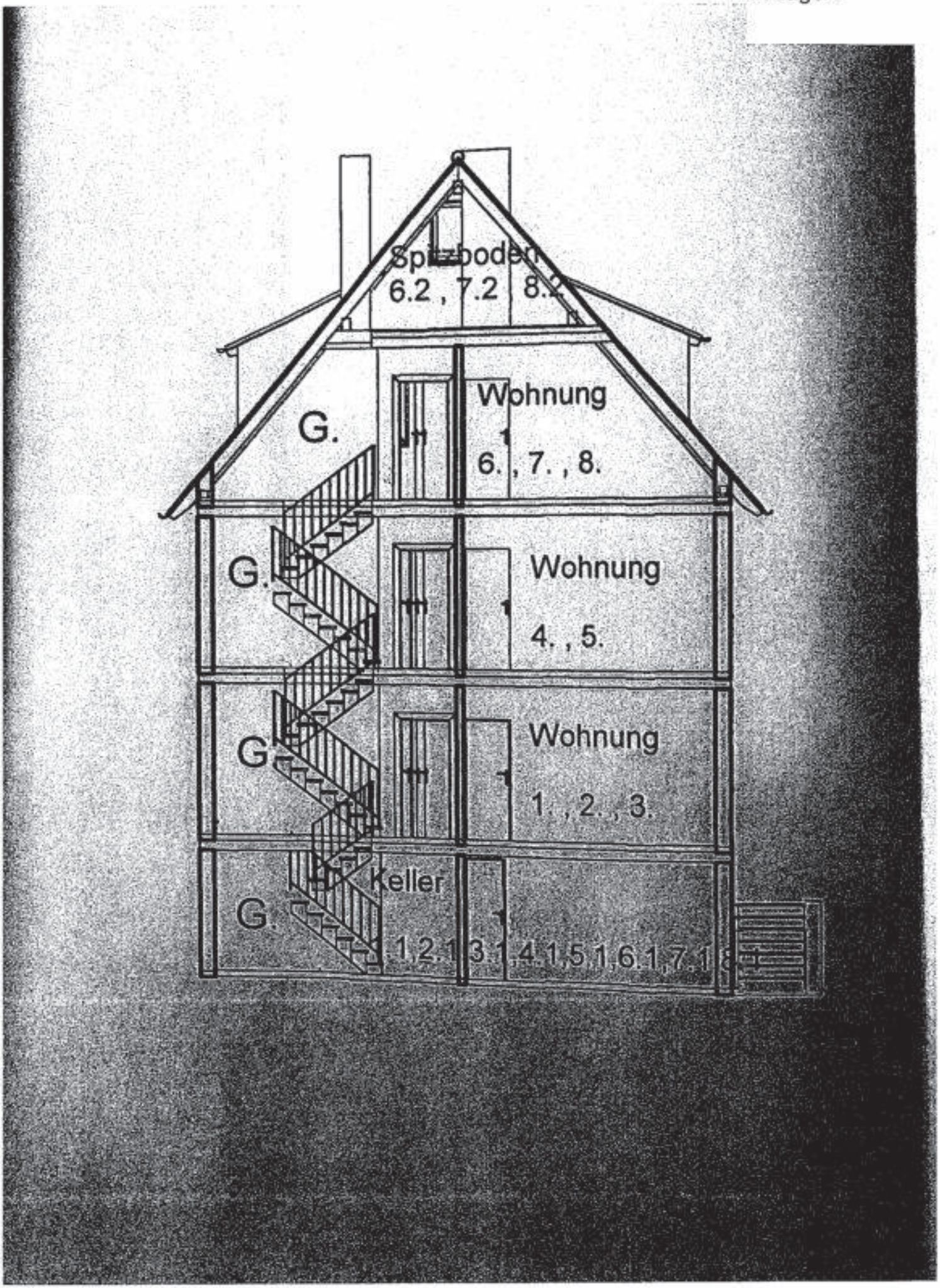
Maßstab: 1:100 | Datum: 25.03.05 | Bearbeiter: LV

Anlage 6, Blatt 1

Grundriss EG



Anlage 6, Blatt 2


Spitzboden
6.2 , 7.2 8.2
Wohnung
6. , 7. , 8.
G.
Wohnung
4. , 5.
G.
Wohnung
1. , 2. , 3.
G
Keller
G.
1.2.1 3.1 4.1 5.1 6.1 7.1

Anlage 8

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1579.09-25

vom 21.10.2025

(Fotos 1 – 14)

Anlage 8



Foto 1



Foto 2

Anlage 8



Foto 3



Foto 4

Anlage 8



Foto 5



Foto 6

Anlage 8



Foto 7



Foto 8

Anlage 8



Foto 9



Foto 10

Anlage 8



Foto 11



Foto 12

Anlage 8



Foto 13



Foto 14