



Internet-Version

# **WERTGUTACHTEN**

## über den Verkehrswert

des im Dachgeschoss links gelegenen und im Aufteilungsplan mit der Nummer 5 bezeichneten Wohnungseigentums im Hause

<b>Lage</b>	: Refflingser Str. 19 58640 Iserlohn	Refflingser Str. 19, 20 August-Thiele-Str. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19
<b>Gutachten-Nummer</b>	: WG 752-23	
<b>Zweck des Gutachtens</b>	: Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch - BauGB) in einem Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)	
<b>Eigentümer</b>	: XXX	zu 1/2
		XXX
		zu 1/2
<b>Objektart</b>	: Eigentumswohnung in einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit insgesamt 71 Wohneinheiten in 5 Doppelwohnhäusern und 16 Garagen	
<b>Bewertungsstichtag</b>	: 3. Mai 2023	
<b>Qualitätsstichtag</b>	: 3. Mai 2023	
<b>Auftraggeber</b>	: Beschluss vom 25.01.2023 Amtsgericht Iserlohn Friedrichstraße 108-110 58636 Iserlohn	
<b>Geschäfts-Nr.</b>	: 31 K 31 / 22	

## **0. Inhaltsverzeichnis**

### **1 Allgemeine Angaben**

Vorbemerkungen  
Ortsbesichtigung  
Grundbuch / Kataster  
Objektbezogene Arbeitsunterlagen  
Literatur / Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

### **2 Grundstücksbeschreibung**

Ortscharakter / Kleinräumige Lage  
Demographie / Entfernung  
Planungsrechtliche Ausweisung  
Zuschnitt / Beschaffenheit  
Erschließung / Entwicklungszustand  
Lasten und Beschränkungen / Baulasten  
Altlasten, Bergschäden, Denkmalschutz, Baumschutz

### **3 Gebäudebeschreibung**

A. Objektbeschreibung  
B. Rohbau  
C. Ausbau  
D. Haustechnik  
E. Besonderheiten  
F. Beurteilung  
G. Außenanlagen

### **4 Maß der baulichen Nutzung**

A. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

### **5 Bodenwertberechnung**

A. Bodenrichtwert  
B. Bodenwert

### **6 Ertragswertberechnung**

A. Gebäudeertragswert  
B. Ertragswert

### **7 Vergleichswert**

A. Vergleichspreise  
B. Vergleichsfaktoren  
C. Vergleichswert

**8 Rechte und Belastungen**

A. Zwangsversteigerungsvermerk

**9 Verkehrswert**

Grundsätze, Wahl des Ermittlungsverfahrens

Ausgangswert

Abschließende Beurteilung

Verkehrswert nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

**Anlagen**

Anlage 0 Übersichtsplan

Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte

Anlage 4 Lageplan

Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen

Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes

Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge

Anlage 11 Auszug Bodenrichtwertinformationssystem

Anlage 12 Fotos

## **1. Allgemeine Angaben**

### **Vorbemerkungen**

: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den vertraglichen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung auch ausschnittsweise ist nicht gestattet. Die vertragliche oder vertragsähnliche Haftung für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - ist gegenüber dem Auftraggeber und auch gegenüber Dritten im Schutzbereich des Vertrages oder des Gutachtens oder gegenüber anderen Dritten - auch im Wege der Abtretung - beschränkt auf eine mangelhafte Ausarbeitung oder auf unerlaubte Handlungen die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Gleches gilt für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

Dieses Wertgutachten ist in der europäischen Einheitswährung Euro (€) verfasst. Alle verwendeten und dem Gutachten zu Grunde liegenden Geldwerte die nur in Deutsche Mark (DM) vorlagen, wurden mit dem amtlichen Umrechnungsfaktor von 1,95583 auf Euro umgerechnet und ggf. kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Gegebenheiten wurden tlw. auch nur mündlich eingeholt. Es wird daher darauf hingewiesen, derartige Gegebenheiten von den zuständigen Stellen schriftlich bestätigen zu lassen, da sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben könnten.

Dieses Wertgutachten ist ausschließlich für die Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertermittlung verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt worden sind.

### **Ortsbesichtigung**

: 03.05.2023            11.00 Uhr            Eintreffen des Sachverständigen  
                            11.02 Uhr            Beginn der Besichtigung  
                            12.05 Uhr            Ende der Besichtigung

Dabei wurde das Anwesen von außen, die Eigentumswohnung Nr. 5 im DG nebst zugehörigem Kellerraum, sowie das Treppenhaus, der Kellerflur und die Gemeinschaftskellerräume des Hauses Refflinger Str. 19 auch von innen besichtigt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in der Anlage zu diesem Gutachten befindlichen Bauzeichnungen bzw. Aufmaß-Skizzen nicht in allen Einzelheiten den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisszustand wiedergeben.

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den Zustand bei der Ortsbesichtigung.

# Dipl.- Ing. Architekt Matthias Sternberg

Sachverständiger für Wertermittlungen

WG 752-23 Internet Seite 5

**Teilnehmer** : Bei der Besichtigung waren anwesend:

Herr XXX, Eigentümer  
Der Sachverständige

**Grundbuch** : Amtsgericht Iserlohn      Wohnungsgrundbuch  
Grundbuch von Hennen      133,97/10.000 Miteigentumsanteil  
Blatt 2083

<b>Kataster</b>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
	Hennen	30	307	Refflingser Str. 19, 21 August-Thiele-Str. 5,7,9,11		
			387	GF, Wohnen August-Thiele-Str. 13,15,17,19	4.173,00	qm
				GF, Wohnen	2.330,00	qm
				insgesamt:		6.503,00 qm

**WEG-Verwaltung** : LöNa GmbH Hausverwaltungen, Zur Helle 2-4, 58638 Iserlohn

**Objektbezogene Arbeitsunterlagen** : Flurkarte im M = 1 : 1000 vom 13.02.2023 (Katasteramt)  
Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)  
Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte)  
Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte)  
Bauschein vom 26.11.1965 (aus der Bauakte)  
Bauschein vom 14.11.1968 (aus der Bauakte)  
Schlußabnahmeschein vom 17.01.1969 (aus der Bauakte)

Teilungserklärung vom 08.12.1987 (aus der Grundakte)  
Gemeinschaftsordnung vom 08.12.1987 (aus der Grundakte)  
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.1987 (aus der Grundakte)

Grundbuchausdruck vom 18.10.2022 (Amtsgericht)

Angaben des Eigentümers, Herrn XXX  
während der Ortsbesichtigung

**Literatur** : Kleiber, Wolfgang 6. Auflage 2009  
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2006  
"WertR 06"

Kröll, Ralf 2. Auflage 2003  
"Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Schwirley, Peter 2. Auflage 2006  
"Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten"

Bischoff, Bernhard 1. Auflage 2021  
"ImmoWert V 2021"

GuG "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" zweimonatliche Zeitschrift  
Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl- Ing. Wolfgang Kleiber

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Stadt Iserlohn Berichtszeitraum 2022

Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in  
Nordrhein-Westfalen im Internet auf den Seiten: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten:  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) Recherche vom 03.05.23

Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis so-  
wie der Stadt Schwerte gemeinsam erstellt gem. § 2 MHG durch den Lan-  
desverband Haus & Grund Westfalen e.V. und dem Deutschen Mieterbund  
der Mietervereine in NRW e.V. gültig ab 01.01.21

**Gesetze**

- : Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Landesbauordnung NRW (BauONW)
- Nachbarrechtsgesetz (NachbGNW)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Erbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GeG)

**Rechtsverordnungen**

- : Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)

**Richtlinien, DIN-Normen**

- : Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 06)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- MF-B und MF-H Mietflächen von Büro- und Handelsräumen
- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen

## **2. Grundstücksbeschreibung**

<b>Ortscharakter</b>	: Iserlohn ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 94.000 Einwohner
	Iserlohn gehört zum Märkischen Kreis
<b>Kleinräumige Lage</b>	: Das Objekt liegt im Stadtteil Kalthof am nördlichen Rande des Siedlungsgebietes, ca. 400 m westlich des Bahnhofes in Kalthof.
<b>Demographie</b>	: Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre 0,9 % Bevölkerungsentwicklung bis 2030 -4,7 % Durchschnittsalter 45,4 Jahre Durchschnittsalter 2030 45,3 Jahre Anteil unter 18-jährige 17,2 % Anteil unter 18-jährige 2030 16,9 % Anteil 65- bis 79-jährige 15,1 % Anteil 65- bis 79-jährige 2030 18,2 % Anteil ab 80-jährige 7,0 % Anteil ab 80-jährige 2030 6,9 %
<b>Entfernungen</b>	: Stadtteilzentrum Kalthof: ca. 0,3 km Stadtzentrum Iserlohn: ca. 8,0 km Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,1 km Bahnhof in Kalthof: ca. 0,4 km Bahnhof in Iserlohn: ca. 8,0 km Flughafen in Dortmund: ca. 14,0 km BAB A 46: ca. 7,0 km AS Iserlohn-Zentrum BAB A 45: ca. 18,0 km AK Hagen
<b>Einrichtungen des Gemeinbedarfs</b>	: Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Iserlohn in einem Umkreis von ca. 1,0 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 8,0 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 7,5 km entfernt.
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	: im Stadtteilzentrum Kalthof ca. 0,3 km oder Stadtzentrum Iserlohn: ca. 8,0 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
<b>Öffentl. und kulturelle Einrichtungen</b>	: im Stadtzentrum Iserlohn oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 22,0 km oder Dortmund: ca. 26,0 km
<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	: Wohnbaufläche
<b>Bauliche Nutzung</b>	: § 34 BauGB, "Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile" Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

<b>Nachbarbebauung</b>	:	Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Gebäuden bebaut
<b>Entwicklung Tendenzen</b>	:	Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
<b>Wohnlage</b>	:	mittlere Wohnlage
<b>Geschäftslage</b>	:	keine Geschäftslage
<b>Grundstückszuschnitt</b>	:	Flurstück 307: fast regelmäßiges Rechteck Flurstück 387: fast regelmäßiges Rechteck
<b>Straßenfrontbreite</b>	:	Flurstück 307: Refflingser Str.: ca. 42,00 m August-Thiele-Str.: ca. 100,00 m Flurstück 387: August-Thiele-Str.: ca. 55,00 m Leckingser Str.: ca. 42,00 m
<b>Grundstücksbreite</b>	:	Flurstück 307: im Mittel ca. 42,00 m Flurstück 387: im Mittel ca. 42,00 m
<b>Grundstückstiefe</b>	:	Flurstück 307: im Mittel ca. 100,00 m Flurstück 387: im Mittel ca. 55,00 m
<b>Topographie</b>	:	nahezu eben
<b>Baugrund</b>	:	Annahme, tragfähiger Boden Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
<b>Grundwasserstand</b>	:	Annahme, unterhalb der Kellergeschoß-Sohle, bzw. Erdgeschoß-Sohle Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
<b>Lage der Erschließungsstraße</b>	:	im Norden, Westen, Süden und Osten des Grundstücks
<b>Erschließung</b>	:	Haupterschließung im Norden zur "Refflinger Straße"  Die "Refflinger Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.  Haupterschließung im Westen zur "August-Thiele-Straße"  Die "August-Thiele-Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige einseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.  Nebenerschließung im Süden zur "Leckingser Straße"  Die "Leckingser Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.  Nebenerschließung im Osten zum "Weg"

Der "Weg" ist eine öffentliche Gemeindestraße, einspurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, beidseitig keine Bürgersteige und keine Wegebeleuchtung vorhanden.

- Verkehrsaufkommen** : "Refflinger Straße": innerstädtische Neben-Durchgangsstraße mit entsprechend mäßigem Pkw-Verkehr und kaum Lkw-Verkehr  
"August-Thiele-Straße": innerstädtische Anlieger-Durchgangsstraße mit entsprechend kaum Pkw-Verkehr und keinem Lkw-Verkehr  
"Leckinger Straße": innerstädtische Durchgangsstraße mit entsprechend mittlerem Pkw-Verkehr und wenig Lkw-Verkehr  
"Weg": innerstädtische Anliegerstraße als Sachgasse ohne Wendemöglichkeit nur für Pkw-Anliegerverkehr von und nach den Pkw-Stellplätzen im Hof
- öffentliche Parkplätze** : Parkplätze sind nur entlang der Straßen im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als noch ausreichend zu bezeichnen.
- öffentliche Grünbereiche** : entlang der Straßen ist kein Straßenbegleitgrün vorhanden
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder sind im Garten ausreichend vorhanden
- Naherholung** : besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
- Sonstige Immissionen** : Der Sachverständige hat während der Ortsbesichtigung keine größeren störenden Geräusche oder Gerüche feststellen können, noch sind solche dem Sachverständigen bekannt oder bekannt geworden.
- Ver- und Entsorgung** : Wasser-Leitungsnetz des örtlichen VU's  
Gas-Leitungsnetz des örtlichen VU's  
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's  
öffentliche Kanalisation  
Telefon-Leitungsnetz  
Breitbandkabelnetz eines Privatanbieters
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)  
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Gerres, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage zu allen Straßen nicht mehr an.  
  
nach Kommunalabgabengesetz:  
Nach Auskunft der LöNa GmbH als Verwaltung sind alle Abgaben bezahlt. Neue Bescheide sind nicht ergangen, noch sind solche in der näheren Zukunft zu erwarten
- Straßenlandabtretung** : Der LöNa GmbH als Verwaltung und dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als baureifes Land.

**Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).

**Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) wird das zu bewertende Wohnungseigentum unter der Ifd.-Nr. 1 geführt.

**Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Dem Eigentümer und dem Sachverständigen sind auch keine Rechte an fremden Grundstücken im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt bekannt oder bekannt geworden.

**Eigentümer des Grundbuchs (Abt. I)** : 5.1 XXX -zu 1/2 Anteil-  
5.2 XXX -zu 1/2 Anteil-

**Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs (Abt. II)** : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 8.):  
  
Ifd.-Nr. 1 - 3: gelöscht  
  
Ifd.-Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18.10.2022

**Eintragungen in das Grundbuch (Abt. III) nur soweit wertbeeinflussend** : keine wertbeeinflussenden Eintragungen

**Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis** : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Herr Tralau, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden (Anlage).  
  
Dem Sachverständigen sind auch keine Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes bekannt geworden.

**schädliche Bodenveränderungen** : Altlasten:  
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist nicht davon auszugehen, dass im Baugrund Altlasten vorhanden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bodenuntersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

In der Altlastenkarte der Stadt Iserlohn sind keine Eintragungen vorhanden.

**Bergschäden:**  
Bergschäden hat der Sachverständige nicht vorgefunden. Bei seiner Wertermittlung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine bergbaubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Entsprechende Untersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Sollten genauere Angaben zu schädlichen Bodenveränderungen erwünscht werden, müßten entsprechende über die Wertermittlung hinausgehende spezielle Untersuchungen vorgenommen werden.

**Denkmalschutz**

: Es ist nicht davon auszugehen, dass das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt.

**Baumschutzsatzung**

: In der Stadt Iserlohn gibt es eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Ein eventueller Baumbestandsschutz ist durch die zuständigen Verwaltungsstellen der Stadt Iserlohn zu prüfen.

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **A. OBJEKTBESCHREIBUNG**

<b>Bezeichnung</b>	: Eigentumswohnung in einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage
<b>Baujahr</b>	: Erstbezugsfertigkeit 1966
<b>Bauweise</b>	: offene Bauweise, 5 freistehende Doppelwohnhäuser mit je 14 Wohneinheiten, das Bewertungsobjekt befindet sich in der Doppelhaushälfte Refflingser Str. 19 im DG links
<b>Bauart</b>	: Massivbau aus Mauerwerk
<b>Geschossigkeit</b>	: alle Häuser: 2-geschoßig, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>Dachform</b>	: alle Häuser: symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 45°
<b>Unterkellerung</b>	: alle Häuser: voll unterkellert, 100 %

#### **B. ROHBAU**

<b>Anmerkung</b>	: Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf die Doppelhaushälfte Refflingser Str. 19.		
<b>Gründung</b>	: Streifenfundamente aus Beton		
<b>Bodenplatte</b>	: Ortbeton		
<b>Außenwände</b>	Kellergeschoß:	36,5 cm Mauerwerk	
	Geschosse:	24,0 cm Mauerwerk	
	Gebäudetrennwände:	2 x 30,0 cm bzw. 24,0 cm Mauerwerk mit 5,0 cm Fuge	
<b>Innenwände</b>	tragend:	24,0 cm Mauerwerk	
	nicht tragend:	10,0 - 11,5 cm Mauerwerk	
	Wohnungstrennwände:	24,0 cm	
<b>Geschossdecken</b>	Kellergeschoß:	Stahlbeton	
	Geschosse:	Stahlbeton	
<b>Dachkonstruktion</b>	: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen		
<b>Dachentwässerung</b>	: Vorhangrinnen und Fallrohre aus Zinkblech tlw. gestrichen		
<b>Außenfassade</b>	: Edelputz mit Strukturoberfläche als Münchner Rauputz gestrichen, Sockel in Glattputz gestrichen		

**C. AUSBAU**

<b>Anmerkung</b>	: Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Wohnungseigentum und auf das Gemeinschaftseigentum des Gebäudes Refflingser Str. 19.	
<b>Innenputz</b>	: Wohnung:	glatter Wand- und Deckenputz
	Kellerraum:	Decken schalungsroh, Fugenglattstrich, Rapputz
	Treppenhaus:	glatter Wand- und Deckenputz
<b>Fenster</b>	: Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlägen und Doppelverglasung	Dachflächenfenster Holz/Alu-Ausführung mit Doppelverglasung
<b>Treppenhausfenster</b>	: Kunststoff-Fenster mit Einhandbeschlägen und Doppelverglasung	
<b>Hauseingangstür</b>	: Aluminium mit Glasausschnitt, doppelverglast (opak), mit feststehendem Seitenteil und oberem Glasausschnitt opak-doppelverglast, mit unterer Aluminium-Füllung mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegen-sprechfunktion	
<b>Kellerhalstür</b>	: Kunststoff mit großer Kunststoff-Plattenfüllung und oberem Glasausschnitt ornament-doppelverglast	
<b>Kellerfenster</b>	: Stahlfenster verzinkt und gestrichen einfachverglast mit Mäusegitter, tlw. keine Kellerlichtschächte tlw. Kellerlichtschächte aus Beton	
<b>Rollläden</b>	: aus Kunststoff in allen Räumen mit Gurtzug	
<b>Fensterbänke</b>	: außen:	Aluminium bzw. Beton/Metall-Fertigbänke
	innen:	Holzwerkstoff
<b>Innentreppen</b>	: Treppenhaus:	Stahlbetontreppen mit Setz- und Trittstufen aus Werkstein, Werkstein-Belag auch auf den Podesten, Geländer aus Flachstahl mit Flachstahlfüllung gestrichen, Handlauf aus PVC
	Spitzboden:	Holz-Wangentreppe mit Setz- und Trittstufen aus Holz gestrichen beidseitig abgemauert ohne Geländer mit Wandhandlauf aus Holz gestrichen
<b>Innentüren</b>	: Wohnungeingangstür:	glatte Holz-Tür mit Holz-Umfassungszarge echtholzfurniert
	Zimmertüren:	tlw. glatte Holz-Türen mit Holz-Umfassungszarge
	Kellertüren:	tlw. MZ- bzw. FH-Stahltüren gestrichen tlw. einfache Holz-Bohlentüren gestrichen
<b>Oberböden</b>	: Wohn- Schlafräume:	schwimm. Estrich, Laminat-Belag
	ehem. Küche:	schwimm. Estrich, Fliesen-Belag
	Bad:	schwimm. Estrich, Fliesen-Belag
	Diele:	schwimm. Estrich, Laminat-Belag
	Kellerräume:	Nutzestrich, gestrichen

<b>Wandoberflächen</b>	:	Wohn- Schlafräume: ehem. Küche: Bad: Diele: Kellerräume:	Tapete/Raufaser gestrichen Tapete/Raufaser gestrichen Fliesen-Belag raumhoch Tapete/Raufaser gestrichen Rapputz bzw. Fugenglattstrich gestrichen
<b>Deckenflächen</b>	:	Wohn- Schlafräume: ehem. Küche: Bad: Diele: Kellerräume:	Tapete/Raufaser gestrichen Tapete/Raufaser gestrichen Tapete/Raufaser gestrichen Tapete/Raufaser gestrichen Beton gestrichen

**D. HAUSTECHNIK**

<b>Anmerkung</b>	:	Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil Refflingser Str. 19 bzw. auf das zu bewertende Wohnungseigentum.	
<b>Heizung</b>	:	zeitgesteuerte und witterungsgefühlte Zentral-Warmwasser-Heizungsanlage, Kessel mit Verteilung im Heizungskeller im Nachbarhaus Refflingser Str. 21, Plattenheizkörper in den Räumen mit Thermostatventilen, Rohrheizkörper im Bad, Heizkostenabrechnung über Wärme-Messtechnik an den Heizflächen	
<b>Heizenergie</b>	:	Stadtgas	
<b>Warmwasserbereitung</b>	:	Elektro-Durchlauferhitzer im Bad vorhanden	
<b>Sanitärinstallation</b>	:	Bad: ehem. Küche: Waschküche:	Dusche (bodengleich) mit Mosaikfliesen-Belag und mit Duschabtrennung aus Echtglasscheibe WC, wandhängend (Porzellan) mit Unterputz-Spülkasten (Sanblock) Waschbecken (Porzellan) Spülens- und Spülmaschinenanschluss Waschmaschinen-/Trockner-Anschluss Gartenschlauch-Zapfstelle
			kein separater Kalt-Wasserzähler für die Wohnung vorhanden
<b>Elektroinstallation</b>	:	unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden, Unterverteilung in der Nachbarwohnung Nr. 6 im DG rechts vorhanden, kein separater Zähler im Treppenhaus vorhanden (Leerplatz vorhanden), separater Zähler in der Waschküche vorhanden	
<b>Telekommunikation</b>	:	Telefon-Anschlussmöglichkeit vorhanden TV-Anschlussmöglichkeit vorhanden	
<b>Hausanschlüsse</b>	:	Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz Anschluss an das städtische Gas-Leitungsnetz Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's Schmutz- und Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation Anschluss an das Leitungsnetz der Telekom Anschluss an das Breitbandkabelnetz	

## **E. BESONDERHEITEN**

### **Allgemeines**

- : Das Gebäude wurde 1965 als eines von 5 Mehrfamilien-Doppelwohnhäusern bauordnungsrechtlich genehmigt und war Ende des Jahres 1966 bezugsfertig. Im Jahr 1988 wurden die 5 Doppelwohnhäuser nach dem WEG in 71 Wohnungseigentüme und 16 Teileigentüme (Garagen) aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum wird zusammen mit der Nachbarwohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichnet, genutzt. Dazu wurde im Bereich südlich der Spitzbodentreppen die Wohnungstrennwand mit einem Türdurchbruch versehen. Das Badezimmer wurde vergrößert. Die ehemalige Küche wurde als Kinderzimmer umgenutzt. Zwischen Kammer und Diele wurde ein offener Durchbruch geschaffen. Die Wohnungseingangstür wurde von innen mit Trockenputz verkleidet. Die Diele wurde um einen Flur erweitert. Dieser Umbau ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Nach Ansicht des Sachverständigen ist der Umbau jedoch genehmigungsfähig.

### **Mietverhältnisse**

- : Mietverhältnisse bestehen nach Aussage des Eigentümers nicht. Die Wohnung wird eigengenutzt.

### **Wohnungsbindung**

- : Der Sachverständige geht nicht davon aus, dass das Objekt der öffentlichen Wohnungsbindung unterliegt.

### **räumliche Ausstattung**

- : zu der Wohnung gehört der abgeteilte Kellerraum Nr. 5

Als Gemeinschaftsräume stehen ein Trockenraum, eine Waschküche und ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Eine Außentür führt über eine Kellerhalstreppe aus dem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum auf der Nordseite des Hauses in den Vorgarten und ins Freie.

Ebenfalls verfügt das Haus über einen eigenen Hausanschlussraum.

### **Besondere Bauteile**

- : Dachgaube Süd: Flachdach-Gaube, Ansichtsfläche ca. 19,00 qm, Eindeckung aus bituminösen Dachbahnen, Vorhangsdachrinne und Fallrohr aus Zink, seitliche und vordere Verschieferung mit Fassadenplatten, 4 Doppelfenster eingebauten

- Dachgaube Nord: Flachdach-Gaube, Ansichtsfläche ca. 6,00 qm, Eindeckung aus bituminösen Dachbahnen, Vorhangsdachrinne und Fallrohr aus Zink, seitliche und vordere Verschieferung mit Fassadenplatten, zwei Fenster eingebauten

### Kellerhalstreppe:

- 7 Stg. Beton mit Fliesen-Belag auf Setz- und Trittstufen, auf seitlicher Rampe und auch auf unterem Podest, massive Halswand mit Glattputz gestrichen mit aufgesetztem Geländer aus Flachstahl gestrichen, einseitiger Wandhandlauf aus Flachstahl gestrichen

	Vordach:	Haustürüberdachung, Dachgrundfläche ca. 2,00 qm, Betonkragplatte mit bituminöser Bahnenabdichtung, Kastenvorhangrinne und Speier aus Zinkblech
<b>Kfz-Garage</b>	:	keine eigene Garage für das Bewertungsobjekt
<b>Kfz-Einstellplatz</b>	:	kein eigener Stellplatz für das Bewertungsobjekt  Es besteht jedoch die Möglichkeit die asphaltierten Gemeinschafts-Parkplätze südlich des Gebäudes mitzubenutzen.
<b>bewegl. Gegenstände</b>	:	Es sind keine beweglichen Gegenstände vorhanden.
<b>Sondernutzungsrechte</b>	:	Es sind keine Sondernutzungsrechte begründet.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	:	Nach Auskunft der LöNa GmbH Verwaltungen besteht ein Rücklagenkonto für die Instandhaltung des Gebäudes Refflingser Str. 19 und der dazugehörigen Außenanlagen. Zum 31.12.2021 betrug die Instandhaltungsrücklage 41.430,05 € für das gesamte Gebäude Refflingser Str. 19. Der Anteil für das zu bewertende Wohnungseigentum betrug 6.447,92 €.  Als monatliche Ansparrate werden zur Zeit 1,67 €/qm erhoben.
<b>Modernisierung und Instandhaltung</b>	:	Nach Auskunft der LöNa GmbH Verwaltungen wurden in den letzten Monaten vor dem Bewertungstichtag keine Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.  Nach Aussage des Eigentümers wurde im Jahr 2022 die Steinwand im Wohnzimmer eingebaut.
<b>Bauschäden:</b>	:	Das Objekt wurde nur augenscheinlich und stichprobenartig auf Bauschäden untersucht. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, auf Fußböden oder unter Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Einzelheiten wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurde nicht überprüft. Daher sind Aussagen über Bauschäden insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfraßes möglicherweise unvollständig und unverbindlich. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge oder auch schadstoffbelasteter Baustoffe (Asbest, Formaldehyd) oder hinsichtlich der Verträglichkeit von Materialien (z.B. Lacke, Imprägnierungen) vorgenommen. Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.  Angegebene Kosten für die Behebung von Bauschäden als auch der Umfang für Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) wird stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.  Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und somit nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Sollten jedoch genauere

Angaben zu tatsächlichen Kosten erwünscht werden, müßten entsprechende und weitaus differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen vorgenommen werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Sachverständige stellte bei der Ortsbesichtigung folgende Mängel und Bauschäden insbesondere auch im Hinblick auf die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen und einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) fest.

- Die Normalinstandhaltung wurde übw. konstant durchgeführt, so dass nur einige wenige Schönheitsreparaturen im kleineren Umfang vorzunehmen sind.

#### **F. BEURTEILUNG**

<b>Grundrisslösung</b>	: auch nach den heutigen Anforderungen als befriedigend zu bezeichnen
<b>Baulicher Zustand</b>	: Das Gesamtobjekt macht von außen gesehen einen gut gepflegten Eindruck.  Das zu bewertende Wohnungseigentum macht einen gut gepflegten Eindruck.
<b>Wärmedämmstandard</b>	: dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben niedrig  Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen vor, demnach liegt der Energieverbrauchskennwert bei 117 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse D  Nach Einführung des Gebäudeenergiegesetzes gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel, ggf. auch im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.
<b>Schallschutzstandard</b>	: normal, Decken und Wände in Massivbauweise
<b>Vermiet- / Verwertbarkeit</b>	: durchaus gut
<b>Restnutzungsdauer</b>	: Nach der ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.  Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), des allgemeinen baulichen Zustandes des Wertermittlungsobjektes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Dabei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Anlage 1 und 2 der ImmoWertV zu Grunde gelegt.
GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 1 ImmoWertV: normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND                    80 Jahre	

Baujahr	1966
Alter	57 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	23 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	35 Jahre
fiktives Baujahr	1978

**G. Außenanlagen**

**Zuwegungen / Zufahrten** : über einen Weg mit Sechseckpflaster-Belag in übergroßer Breite von der Haustüranlage an der Nordseite des Gebäudes bis zur öffentlichen Straße  
über Hauseingangsdörfel, 1 Stg. mit Fliesen-Belag in gesamter Haustürbreite

**Terrasse** : keine für das Bewertungsobjekt

**Müll** : Stellplätze für Mülltonnen neben dem öffentlichen Weg im Nordosten

**Einfriedung** : tlw. Holzjägerzäune, tlw. Stahlgitterzäune, tlw. Koniferenhecken, tlw. keine

**Unbebaute Flächen** : wenige heimische Sträucher nördlich vor dem Gebäude mit vereinzelten Blumenbeeten ansonsten übw. Rasenfläche

**Pflegezustand** : Die Außenanlagen machen einen gut gepflegten Eindruck.

## **4. Maß der baulichen Nutzung**

### **A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)**

aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft  
siehe Anlage

Wohnung im Haus Refflingser Str. 19 im DG links, im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet

#### Wohnfläche

	Wohn-Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Wohnfläche qm
ehem. Wohnen jetzt Eltern	15,63			15,63 qm
ehem. Eltern jetzt Kind 2	14,17			14,17 qm
ehem. Küche jetzt Kind 1		8,85		8,85 qm
Bad			4,10	4,10 qm
Kammer			3,71	3,71 qm
Diele			10,33	10,33 qm
	29,80	8,85	18,14	
			Netto-Wohnfläche :	56,79 qm

#### Räumliche Ausstattung

Kellerraum 5	10,00 qm
Netto-Ausstattungsfläche:	10,00 qm

#### Nutzfläche

0,00 qm
Netto-Nutzfläche:

## **5. Bodenwertermittlung**

### **A. BODENRICHTWERT**

**Wertermittlungsverfahren :** Die ImmoWertV schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren vor. Finden sich nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, so können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die objektspezifisch anzupassen sind.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte dem Sachverständigen für diesen Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stellen. Es wird daher auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

#### **Bodenrichtwert**

: Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

Grundlage für alle Wertermittlungen ist die Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss ermittelt aus der Kaufpreissammlung den Bodenrichtwert für das entsprechende Bodenrichtwertgebiet, das in der Bodenrichtwertkarte dargestellt ist. Bodenrichtwerte werden als Betrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Gebiet, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. Dies sind insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Grundstücksgröße und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2023
Bodenrichtwert	:	175,00 €/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land
Nutzungsart	:	W Wohnbaufläche
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	:	o offene Bauweise
Geschosszahl	:	I-II ein- und zwei-geschossig
Tiefe	:	30,00 m
Breite	:	20,00 m
Fläche somit	:	600,00 qm

**Anpassung auf Grund der**

**wertbest. Eigenschaften** : Der Sachverständige sieht keine wertbestimmenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück.

- Aus für die Wertermittlung methodischen Gründen ist zu prüfen, ob eine Teilung des Grundstücks in einer der vorhandenen Bebauung erforderlichen rentierlichen Baulandfläche und in eine selbstständig nutzbare Teilfläche möglich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine derartige Teilung nicht gegeben.
- Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	:	175,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	0 % = 0,00 €/qm
Marktanpassung	:	0 % = 0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:	0,00 €/qm

**B. BODENWERT**

<b>Bodenwert</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>€</b>
	Baureifes Land, Flst. 307	175,00	4.173,00	730.275,00 €
	Baureifes Land, Flst. 387	175,00	2.330,00	407.750,00 €
			6.503,00	1.138.025,00 €
	Miteigentumsanteil 133,97/10.000		entsprechen	15.246,12 €
	zur Abrundung			-46,12 €
			gesamt:	<u>15.200,00 €</u>

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien, insbesondere der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks und des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Bodenwert festgesetzt auf:

**B O D E N W E R T :** **ebf** **15.200,00 €**

## **6. Ertragswertermittlung**

**Erläuterung**

: Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teileflächen nicht zu berücksichtigen.

Ausgangsgröße ist der marktübliche erzielbare jährliche Rohertrag, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ergibt, wobei unter Umständen auch periodisch unterschiedliche Erträge maßgeblich sein können. Der Rohertrag wird um die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, vermindert. Dies sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Nach Abzug des angemessenen Verzinsungsbetrages des rentierlichen Bodenwertes ist der Reinertrag mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren, der sich auf Grund des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

**A. GEBÄUDEERTRAGSWERT****A.1. Eigentumswohnung****Liegenschaftszins**

: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftzinssätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz	Standardabweichung
Eigentumswohnung	2,10 %	+/- 1,48
Einfamilienhaus, freistehend	1,50 %	+/- 0,79
Einfamilienhaus, RH und DHH	1,40 %	+/- 1,32

Abhängig von Grundstücksart, der Microlage sowie den in Kap. 3.F. beschriebenen Beurteilungskriterien hält der Sachverständige folgenden Liegenschaftzinssatz innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelten Spanne für angemessen:

2,10 %

**Gesamtnutzungsdauer** : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.  
**Restnutzungsdauer** : 35 Jahre gem. Kap. 3.F.  
**Barwertfaktor Kapitalis.** : 24,61 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

**Jahresrohertrag** : Nach Auskunft des Eigentümers werden zum Bewertungsstichtag keine Mieten erzielt:

Wohnflächen

Wohnung Nr. 5 DG links Eigennutz 56,79 qm x 0,00 €/qm = 0,00 €

Nutzflächen	0,00 qm x	0,00 €/qm =	0,00 €
	0,00 St x	0,00 €/St =	0,00 €
			0,00 €

Nachfolgende Mieten sind auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten, den eigenen Erfahrungssätzen des Sachverständigen und in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle zum Bewertungsstichtag ggf. auch unter Berücksichtigung weiterer Räumlichen Ausstattung nachhaltig erzielbar:

Wohnflächen				
Wohnung Nr. 5 DG links	Mieter	56,79 qm x	6,40 €/qm =	363,46 €
				363,46 €
Nutzflächen				
		0,00 qm x	0,00 €/qm =	0,00 €
		0,00 St x	0,00 €/St =	0,00 €
				0,00 €
		363,46 € x	12 Monate =	4.361,47 €

**Bewirtschaftungskosten** : Die Betriebskosten werden als Nebenkosten auf die Miete umgelegt.

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	6,00	% =	-261,69 €
Instandhaltungskosten	18,00	% =	-785,06 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	-87,23 €
			-1.133,98 €

<b>Jahresreinertrag</b>	:			3.227,49 €
<b>rentierlicher Bodenzins</b>	:	15.200,00 € x	2,10 % =	-319,20 €
<b>Gebäudeertrag</b>	:			2.908,29 €
<b>Kapitalisierung</b>	:	2.908,29 € x	24,61	= 71.575,91 €
<b>Gebäudeertragswert</b>	:	Zur Abrundung		24,09 €
				71.600,00 €

### B. Ertragswert

<b>Gebäudeertragswert</b>	:	Eigentumswohnung	71.600,00 €
<b>Bodenwert</b>	:	rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert	15.200,00 €
<b>Marktanpassung</b>	:	Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in der Regel nicht vorzunehmen. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen und marktorientierten Größe angesetzt werden. Insofern ist auch das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung ein vergleichendes Verfahren.	86.800,00 €

**Besondere objektspezif.**

**Grundstücksmerkmale** : Ausgangswert:

86.800,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -2.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

**E R T R A G S W E R T :** 84.800,00 €

## **7. Vergleichswert**

**Erläuterungen**

: Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen für eine statistische Auswertung oder geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen. Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

**A. VERGLEICHSPREISE****Preise aus der****Kaufpreissammlung**

: Aus der Tätigkeit als ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn sind dem Sachverständigen folgende Vergleichspreise bekannt.

Es handelt sich hierbei um Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Wohnungsanlage des Wertermittlungsobjektes oder in unmittelbarer Nähe. Die Eigentumswohnungen sind alle größer als 40 qm und liegen in allen Geschossen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Die Kaufpreise beinhalten jeweils die Nutzungsmöglichkeit eines Stellplatzes auf dem Grundstück.

Eigentumswohnungen im Zweiterwerb (Wiederverkauf)

Lage	Kaufjahr	Anzahl WE Geschoss	WF qm	Bau- jahr	Norm-KP €/qm
August-Thiele-Str.	2022	8 / 1.OG	47	1966	1.217,00
August-Thiele-Str.	2022	8 / 1.OG	64	1966	1.347,00
August-Thiele-Str.	2021	6 / DG	64	1966	956,00
August-Thiele-Str.	2020	6 / 1.OG	64	1966	956,00
August-Thiele-Str.	2020	6 / 1.OG	64	1966	1.347,00
August-Thiele-Str.	2020	6 / EG	47	1966	1.302,00
August-Thiele-Str.	2020	6 / EG	47	1966	1.302,00

**B. VERGLEICHFAKTOREN****Rahmenwerte und Vergleichsfaktoren**

: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht mit Hilfe statistischer Auswertungsmethoden aus der Kaufpreissammlung Rahmenwerte und Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf. Dabei wurden jedoch nur die Haupteinflussfaktoren berücksichtigt. Der Einfluss weiterer wertrelevanter Faktoren ist nicht untersucht worden.

Die Rahmenwerte und Vergleichswerte wurden für einzelne Baujahrklassen ermittelt. Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Die Eigentumswohnungen sind größer als 40 qm und liegen in allen Geschossen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

Die Rahmenwerte und Vergleichswerte wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

- Eigentumswohnungen incl. Miteigentumsanteil am Grundstück d.h. kein Wohnungserbaurecht
- incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume sowie Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz
- normale gute Wohnlage im Innenbereich

Rahmenwerte für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Kaufpreispanne	608,00	bis	2.732,00	€/qm
----------------	--------	-----	----------	------

Baujahr-klasse	Kauffälle	Durchschn. Baujahr	WF qm	Normierter Kaufpreis
1950-1974	39	1972	70	1.436,00 €/qm
1975-1994	73	1982	72	1.677,00 €/qm

Vergleichswerte für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Kauf-fälle	Kaufjahr	Index 2010=100	Baujahr-klasse	WF qm	Vergleichswert €/qm
146	2021	155,2	1950-1974	60-100	1.180,00
146	2021	155,2	1975-1994	60-100	1.640,00
128	2022	171,3	1950-1974	60-100	1.280,00
128	2022	171,3	1975-1994	60-100	1.820,00

**C. VERGLEICHSWERT**

Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes und des Bewertungsobjektes sowie Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Rahmenwerte und dem Stichtag der Wertermittlung sind mit Hilfe geeigneter Indexreihen oder geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder in anderer sachgerechter Weise durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der aufgeführten Durchschnittspreise, der Rahmenwerte und der Vergleichsfaktoren und unter Berücksichtigung der Abweichungen von den Normwerten, hält der Sachverständige folgenden Vergleichswert für angemessen:

ca. 1.500,00 €/qm x 56,79 qm = 85.185,00 €

Zur Abrundung  
vorläufiger Vergleichswert 15,00 €  
85.200,00 €

**Marktanpassung**

: Eine Marktanpassung ist im Vergleichswertverfahren in der Regel nicht vorzunehmen, wenn die Vergleichswerte mit Hilfe von Marktpreisen ermittelt worden sind.

**Besondere objektspezif.****Grundstücksmerkmale**

: Ausgangswert 85.200,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -2.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

**V E R G L E I C H S W E R T :** **83.200,00 €**

## **8. Rechte und Belastungen**

### **A. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK**

**Sachverhalt** : Im Grundbuch Abt. II, Ifd-Nr. 4 ist die Zwangsversteigerung angeordnet und am 18.10.2022 eingetragen.

**Wertbeeinflussung** : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

## **9. Verkehrswert**

### **Erläuterungen**

#### **: Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 / ZVG § 74a**

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren oder auch mehrere dieser Verfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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

### **Auswahl des Verfahrens**

: Unbebaute Grundstücke und typisierte Gebäude wie Ein- und Zweifamilienreihenhäuser, insbesondere aber auch Eigentumswohnungen und einfache freistehende oder gereihte Eigenheime orientieren sich am Markt in erster Linie an Vergleichspreisen. Daher wird im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren als Ausgangsverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

### **Ausgangswert**

: Vergleichswert	Ausgangswert	83.200,00 €
Ertragswert	zur Unterstützung	84.800,00 €

### **Abschl. Beurteilung**

: An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- der kanalanschlussbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- die Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- die große Anzahl der Wohneinheiten
- kein Balkon vorhanden
- die abseitige Lage des Pkw-Stellplatzes, keine Garage
- Geschosslagen in Erdgeschossen oder obersten Geschossen gelten als nachteilig gegenüber mittleren Geschosslagen

# Dipl.- Ing. Architekt Matthias Sternberg

Sachverständiger für Wertermittlungen

WG 752-23 Internet Seite 30

Der Sachverständige hält eine Anpassung des Ausgangswertes auf Grund der abschließenden Beurteilungskriterien, die in der Ermittlung bisher noch nicht erfasst wurden, für nicht erforderlich. Dabei wurden die aufgeführten Vor- und Nachteile angemessen berücksichtigt.

Ausgangswert: 83.200,00 €

Anpassung:

83.200,00 € x 0,00 % = 0,00 €

Zur Abrundung -200,00 €

angepasster Ausgangswert: 83.000,00 €

## Verkehrswert

- Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage hält der Sachverständige einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag von

**V E R K E H R S W E R T :** **83.000,00 €**

in Worten :

dreiundachtzigtausend

Euro

für angemessen und marktgerecht.

Dieses Wertgutachten hat der Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen unter Berufung auf den geleisteten Sachverständigenid angefertigt.

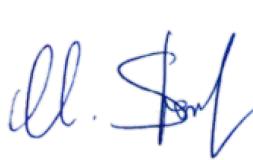
Dieses Wertgutachten ist in 2-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

Desweiteren wird das Wertgutachten als Internet-Version im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Dieses Wertgutachten umfasst  
30 Seiten und 13 Anlagen.

Iserlohn, den 31.05.2023

Der Sachverständige:



Dipl.-Ing.  
und Architekt  
Matthias Sternberg  
58642 Iserlohn  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
Wertgutachten  
wg 2023-05-31