



Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des im Dachgeschoss gelegenen und im Aufteilungsplan mit D3 bezeichneten
Wohnungseigentums im Hause

Lage : Helmkestraße 3
58642 Iserlohn

Gutachten-Nummer : WG 746-22

Zweck des Gutachtens : 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)

Eigentümerin : XXX
XXX

Objektart : Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 WE

Bewertungsstichtag : 17. Oktober 2023

Qualitätsstichtag : 17. Oktober 2023

Auftraggeber : Beschluss vom 29.09.2022 und Schreiben vom 20.04.2023
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn

Geschäfts-Nr. : 31 K 20 / 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 / Baulisten
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 Aufteilungsplänen
Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
Anlage 7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch
Anlage 9 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Anlage 10 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
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

: 05.09.2023	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der 1. Besichtigung
	11.25 Uhr	Ende der 1. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen nur von außen besichtigt werden.

17.10.2023	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der 2. Besichtigung
	12.40 Uhr	Ende der 2. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen nochmals von außen sowie das zu bewertende Wohnungseigentum, das Treppenhaus und auch Teile des Gemeinschaftseigentums auch von innen besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte der zugehörige Kellerraum von innen.

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 Wertgutachten befindlichen Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne nicht in allen Einzelheiten den vorgefundenen Grundrisszustand wiedergeben.

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

Teilnehmer : Bei der 1. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Bei der 2. Besichtigung waren anwesend:

Frau XXX, Eigentümerin
Der Sachverständige

Grundbuch : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Letmathe
Blatt 7144 Wohnungsgrundbuch
Ifd.-Nr. 1: 85,01/1.000 Miteigentumsanteil
Ifd.-Nr. 2/zu 1: 42,505/1.000 ME-Anteil

Kataster Ifd-Nr. 1 :

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
Letmathe	20	176	Helmkestraße 3 GF, Wohnen	984,00	qm
		314	Helmkestraße 3 GF, Wohnen	281,00	qm
			insgesamt:	1.265,00	qm

Kataster Ifd-Nr. 2/zu 1 :

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
Letmathe	20	178	Helmkestraße GF, Wohnen	49,00	qm
			insgesamt:	49,00	qm

WEG-Verwaltung : in Eigenverwaltung

**Objektbezogene
Arbeitsunterlagen** : Flurkarte im M = 1 : 500 vom 10.10.2022 (Katasteramt)
Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)
Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte)
Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte)

Teilungserklärung vom 14.07.1992 (aus der Grundakte)
Ergänzung zur Teilungserklärung vom 12.11.1992 (aus der Grundakte)
Kaufvertrag vom 21.06.1993 (aus der Grundakte)

Grundbuchausdruck vom 06.07.2022 (Amtsgericht)

Angaben der Eigentümerin, Frau XXX
während der 2. 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

Schriftenreihe "Standardmodelle der AGVGA.NRW" (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

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

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten: www.wegweiser-kommune.de Recherche vom 05.09.23

Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie der Stadt Schwerte gemeinsam erstellt gem. § 2 MHG durch den Landesverband 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)
- Erbbaurechtsgesetz (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

Ortscharakter	: Iserlohn ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 94.000 Einwohner																					
	Iserlohn gehört zum Märkischen Kreis																					
Kleinräumige Lage	: Das Objekt liegt im Stadtteil Letmathe mit ca. 24.000 Einwohner, in unmittelbarer Nähe südlich des Empfangsgebäudes des Bahnhofs Letmathe																					
Demographie	<table><tr><td>: Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre</td><td>0,9 %</td></tr><tr><td>Bevölkerungsentwicklung bis 2030</td><td>-4,7 %</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter</td><td>45,4 Jahre</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter 2030</td><td>45,3 Jahre</td></tr><tr><td>Anteil unter 18-jährige</td><td>17,2 %</td></tr><tr><td>Anteil unter 18-jährige 2030</td><td>16,9 %</td></tr><tr><td>Anteil 65- bis 79-jährige</td><td>15,1 %</td></tr><tr><td>Anteil 65- bis 79-jährige 2030</td><td>18,2 %</td></tr><tr><td>Anteil ab 80-jährige</td><td>7,0 %</td></tr><tr><td>Anteil ab 80-jährige 2030</td><td>6,9 %</td></tr></table>		: 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 %
: 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 %																					
Entfernungen	<table><tr><td>: Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 0,5 km</td><td></td></tr><tr><td>Stadtzentrum Iserlohn: ca. 6,5 km</td><td></td></tr><tr><td>Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,2 km</td><td></td></tr><tr><td>Bahnhof in Letmathe: ca. 0,3 km</td><td></td></tr><tr><td>Flughafen in Dortmund: ca. 23,0 km</td><td></td></tr><tr><td>BAB A 46: ca. 2,0 km</td><td>AS Letmathe</td></tr><tr><td>BAB A 45: ca. 10,5 km</td><td>AK Hagen</td></tr></table>		: Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 0,5 km		Stadtzentrum Iserlohn: ca. 6,5 km		Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,2 km		Bahnhof in Letmathe: ca. 0,3 km		Flughafen in Dortmund: ca. 23,0 km		BAB A 46: ca. 2,0 km	AS Letmathe	BAB A 45: ca. 10,5 km	AK Hagen						
: Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 0,5 km																						
Stadtzentrum Iserlohn: ca. 6,5 km																						
Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,2 km																						
Bahnhof in Letmathe: ca. 0,3 km																						
Flughafen in Dortmund: ca. 23,0 km																						
BAB A 46: ca. 2,0 km	AS Letmathe																					
BAB A 45: ca. 10,5 km	AK Hagen																					
Einrichtungen des Gemeinbedarfs	: Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind im Stadtteil Letmathe in einem Umkreis von ca. 1,5 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 2,5 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus im Stadtzentrum Iserlohn ist ca. 8,5 km entfernt.																					
Einkaufsmöglichkeiten	: im Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 0,5 km oder im nahegelegenen Lebensmittelmarkt: ca. 0,4 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens																					
Öffentl. und kulturelle Einrichtungen	: im Stadtzentrum Iserlohn oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 14,0 km oder Dortmund: ca. 33,0 km																					
Darstellung im Flächennutzungsplan	: Fläche für die Landwirtschaft																					
Bauliche Nutzung	: § 35 BauGB, "Bauen im Außenbereich" Bauvorhaben sind zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder beeinträchtigen und wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.																					
Nachbarbebauung	: Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Gebäuden bebaut																					

- Entwicklung Tendenzen** : Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
- Wohnlage** : einfache Wohnlage
- Geschäftslage** : keine Geschäftslage
- Grundstückszuschnitt** : unregelmäßiges Vieleck
- Straßenfrontbreite** : im Süden: ca. 40,00 m
im Westen: ca. 22,00 m
- Grundstücksbreite** : im Mittel ca. 55,00 m
- Grundstückstiefe** : im Mittel ca. 25,00 m
- Topographie** : nach Nordosten fallend
- Baugrund** : Annahme, tragfähiger Boden
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
- Grundwasserstand** : Annahme, unterhalb der Kellergeschoß-Sohle, bzw. Erdgeschoß-Sohle
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
- Lage der Erschließungsstraße** : im Norden und im Westen des Grundstücks
- Erschließung** : Erschließung im Norden und Westen zur "Helmkestraße"

Die "Helmkestraße" ist eine öffentliche Gemeindestraße
zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, keine Straßenmarkierungen,
Bürgersteig einseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.
- Verkehrsaufkommen** : "Helmkestraße": innerstädtische Durchgangsstraße zum Gewerbegebiet
Letmathe-Genna Bergstraße, sowie Ausfall- und Überlandstraße von und nach
Wiblingwerde-Veserde mit entsprechend wenig Pkw-Verkehr und kaum
Lkw-Verkehr
- öffentliche Parkplätze** : Parkplätze sind nur entlang der östlichen Helmkestraße im öffentlichen Ver-
kehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituations als nicht ausrei-
chend zu bezeichnen
- öffentliche Grünbereiche** : entlang der Straße 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** : Nördlich des Bewertungsobjektes in einer Entfernung von i.M. ca. 100,00 m
verläuft die Eisenbahnstrecke von Hagen nach Siegen. Auf Höhe des Bewer-
tungsobjektes befindet sich der Personenbahnhof und eine Bahnverladestation.
Mit entsprechend temporärer Geräuschbelästigung ist zu rechnen.

Ans. hat der Sachverständige 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
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's, Überlandleitung
öffentliche Kanalisation
Telefon-Leitungsnetz
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Menken, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr an.
- nach Kommunalabgabengesetz:
Nach Auskunft der Verwalterin und Eigentümerin sind alle Abgaben bezahlt.
Neue Bescheide sind nicht ergangen, noch sind solche in der näheren Zukunft zu erwarten
- Straßenlandabtretung** : Dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als bebautes Grundstück im Außenbereich (sog. Außenbereichsgrundstück).
- Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) wird das zu bewertende Wohnungseigentum unter den Ifd.-Nr. 1 und 2/zu 1 geführt.
- Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Anlage) sind keine Herrschvermerke eingetragen.
- Dem Sachverständigen sind keine Rechte an fremden Grundstücken im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt bekannt oder bekannt geworden.
- Eigentümer des Grundbuchs (Abt. I)** : XXX
- Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs (Abt. II)** : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 8.):
Ifd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 06.07.2022
- 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

: Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Herr Bohr, sind keine Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

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

Bezeichnung	:	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Eigentumswohneinheiten
Baujahr	:	Erstbezugsfertigkeit nicht bekannt, vermutl. um 1900
Bauweise	:	offene Bauweise, freistehendes Gebäude
Bauart	:	Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	:	2-geschossig, voll ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	:	mehrere ineinandergreifende Steildächer unterschiedlicher Dachneigungen
Unterkellerung	:	teilunterkellert, ca. 80 %

B. ROHBAU

Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Bodenplatte	:	Ortbeton
Außenwände	:	Kellergeschoss: ca. 70,0 cm Mauerwerk Geschosse: ca. 40,0 - 50,0 cm Mauerwerk
Innenwände	:	tragend: ca. 25,0 - 50,0 cm Mauerwerk nicht tragend: ca. 12,0 - 14,0 cm Mauerwerk ca. 10,0 cm Leichtbauwände
Geschossdecken	:	Kellergeschoss: Ziegelkappendecke Geschosse: Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegeln
Dachentwässerung	:	Vorhangrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenfassade	:	Edelputz als Glattplatz mit Ornamentik und gesandter Oberfläche, Sockelausbildung in Glattplatz mit Ornamentik und gesandter Oberfläche

C. AUSBAU

Anmerkung	:	Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Wohnungsseigentum und auf das Gemeinschaftseigentum.
Innenputz	:	Wohnung: glatter Wand- und Deckenputz Kellerräume: Decken in Rapputz, Wände tlw. in Rapputz tlw. mit Fugenglattstrich tlw. Mauerwerk roh Treppenhaus: glatter Wand- und Deckenputz

Fenster	:	Holzfenster übw. natur tlw. gestrichen mit Einhandbeschlägen und Einfachverglasung, Dachflächenfenster in Holz/Alu-Ausführung mit Doppelverglasung
Treppenhausfenster	:	Holz-Fenster gestrichen mit Zweihandbeschlägen und Einfachverglasung, Dachflächenfenster in Holz/Alu-Ausführung mit Doppelverglasung
Hauseingangstür	:	Holz mit unterer Holzpaneelfüllung und oberem großen Glasausschnitt mit Sprossen einfachverglast und oberem feststehenden Oberlicht einfachverglast separaten Briefkästen, separate Klingelanlage
Hofausgangstür	:	Holz gestrichen mit oberem Glasausschnitt doppelverglast mit Sprossen
Kellerausgangstür	:	einfache doppelflügelige Holz-Bohlentür
Kellerfenster	:	Holz übw. natur tlw. gestrichen, einfachverglast, tlw. mit Stahl-Mäusgitter tlw. mit Stahl-Ziergitter, übw. keine Kellerlichtschächte, tlw. Kellerlichtschächte aus Mauerwerk mit Zementabstrich
Rollläden	:	keine Rollläden
Fensterbänke	:	außen: Werkstein-Sohlbänke innen: Holz gestrichen / Holzwerkstoff
Innentreppen	:	Treppenhaus: Holz-Wangentreppe mit Setz- und Trittstufen aus Holz gestrichen und PVC-Belag auf Trittstufe mit Rutschkante, Geländer aus gedrechselten Holzstäben gestrichen Handlauf aus Holz gestrichen, PVC- bzw. Kork-Belag auf den Podesten und Treppenflure Kellertreppe: Holz-Wangentreppe mit Trittstufen aus Holz gestrichen und offenen Setzstufen, kein Geländer da beidseitig abgemauert, Wandhandlauf aus Holz gestrichen
Innentüren	:	Wohnungseingangstür: glatte Holz-Tür echtholzfurniert mit Stahl-Umfassungszarge gestrichen Zimmertüren: übw. profilierte Holz-Türen gestrichen mit profiliertem Holz-Umfassungszargen gestrichen, tlw. glatte Holztüren mit Holz-Umfassungszarge echtholzfurniert bzw. gestr. Kellertüren: tlw. glatte Holztüren mit Holzzarge echtholzfurniert tlw. einfache glatt abgesperrte Holztüren gestrichen tlw. Holz-Gelasstüren
Oberböden	:	Wohn- Schlafräume: Dielenboden Textil-Belag Kochen / Essen: Dielenboden PVC-Belag Bad: Dielenboden Fliesen-Belag Flur: Dielenboden PVC-Belag
Wandoberflächen	:	Wohn- Schlafräume: tlw. Tapete/Raufaser gestrichen Kochen / Essen: Fliesen-Spiegel, ans. Tapete, Raufaser gestrichen Bad: Fliesen-Belag türhoch, ans. Raufaser gestrichen Flur: Tapete/Raufaser gestrichen

Deckenflächen	:	Wohn- Schlafräume: übw. Verkleidung mit PS-Dekorplatten Kochen / Essen: tlw. Tapete bzw. Raufaser gestrichen Bad: Verkleidung mit PS-Dekorplatten Flur: Tapete bzw. Raufaser gestrichen Tapete bzw. Raufaser gestrichen
----------------------	---	---

D. HAUSTECHNIK

Anmerkung	:	Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Wohnungseigentum und auf das Gemeinschaftseigentum.
Heizung	:	ein freistehender Guss-Einzelofen
Heizenergie	:	Holz und Kohle
Warmwasserbereitung	:	Elektro-Durchlauferhitzer im Bad vorhanden
Sanitärinstallation	:	Bad: Dusche (Stahl) mit Duschvorhang WC, bodenstehend (Porzellan) mit Aufputz-Spülkasten (Kunststoff) Waschbecken (Porzellan) Küche: Spülens- und Spülmaschinenanschluss kein separater Kalt-Wasserzähler für die Wohnung vorhanden
Elektroinstallation	:	unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden, Unterverteilung in den Wohnungen vorhanden separate Zähler im Treppenhaus vorhanden
Telekommunikation	:	Telefon-Anschlussmöglichkeit vorhanden TV-Anschlussmöglichkeit vorhanden
Hausanschlüsse	:	Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's Schmutzwasseranschluss an die städtische Kanalisation Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines	:	Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, vermutlich jedoch um 1900. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung war in den Bauakten nicht vorhanden. Der Sachverständige geht jedoch in seiner Wertermittlung von einer baurechtlichen Legalität aus. Im Jahr 1992 wurde das Gebäude in 11 Wohneinheiten umgebaut und im gleichen Jahr wurde das Anwesen nach dem WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung konnte der Sachverständige in den Bauakten nicht finden. Nach Ansicht des Sachverständigen ist der Umbau jedoch genehmigungsfähig.
--------------------	---	--

- Mietverhältnisse** : Die Wohnung ist vermietet. Mieter ist Herr XXX. Das Mietverhältnis besteht seit über 20 Jahren und ist unbefristet. Nach Aussage der Eigentümerin sind weder Mietvorauszahlungen noch Baukostenzuschüsse geleistet worden und die monatliche Kalt-Miete beträgt 320,00 €.
- Wohnungsbindung** : Nach Aussage der Eigentümerin geht der Sachverständige nicht davon aus, dass das Objekt der öffentlichen Wohnungsbindung unterliegt.
- räumliche Ausstattung** : zu der Wohnung gehört der abgeteilte Kellerraum Nr. D3
- Kfz-Garage** : keine Garage
- Kfz-Einstellplatz** : kein eigener Stellplatz vorhanden
- bewegl. Gegenstände** : Es sind keine beweglichen Gegenstände vorhanden.
- Sondernutzungsrechte** : Dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
- Instandhaltungsrücklage** : Nach Auskunft der Eigentümerin bestehen keine Rücklagen für die Instandhaltung des Gebäudes und der Außenanlagen.
- Modernisierung und Instandhaltung** : Nach Aussage der Eigentümerin wurden in den letzten Monaten vor dem Bewertungstichtag keine Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.
- Bauschäden:** : 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.

Nach Aussage der Eigentümerin und nach den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung sind nachfolgende Bauschäden insbesondere auch im Hinblick auf die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen und einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) aufzuzählen.

- Die Normalinstandhaltung wurde übw. nicht konstant durchgeführt, so dass erhebliche Schönheitsreparaturen im größeren Umfang vorzunehmen sind.
- Farb- und Putzabplatzungen an der Innenseite der erdberührten Kellerwände lassen auf leicht eindringende Feuchtigkeit schließen; großflächige Putzabplatzungen im Sockelbereich an der Nordfassade; Haustür mit separater Klingelanlage überaltert und erneuerungsbedürftig; Kellernebentür im Norden erneuerungsbedürftig; Frostschäden an der Haustürtreppe; Putz- und Mauerwerksschäden im Bereich der Kellerfenster; Frostschäden am Asphaltbelag im Hofbereich und vor der Ostfassade; Lagerschuppen abgängig; tlw. fliegende Kabel auf der Fassade; Fassade übw. verschmutzt sieht insgesamt unschön aus; Pflasterbelag im Hof verunkrautet; Außentreppe in der Natursteinstützwand schadhaft; Schäden an den Kellerlichtschächten; Zähler- und Sicherungstafeln im Treppenhaus ohne Abdeckung und somit nicht berührungssicher tlw. auch mit loser offener Verdrahtung; Wasserverlaufsspuren im Treppenhaus neben dem Dachflächenfenster lässt auf Undichtigkeit schließen; Treppenhausfenster überaltert und einfachverglast sind erneuerungsbedürftig
- Wasserverlaufsspuren im Bereich der Dachflächenfenster und des Kamines lassen auf Undichtigkeiten schließen; Schadstellen an den Dachflächenfenstern; Fenster überaltert und einfachverglast sind erneuerungsbedürftig; Textile Bodenbeläge sind überaltert und erneuerungsbedürftig

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung

: nach den heutigen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß und nur als ausreichend zu bewerten, kleiner schmaler innenliegender Flur, kleines innenliegendes Bad, kein Gäste-WC, keine klare Trennung der Funktionsbereiche, gefangene Zimmer, kein Balkon/Loggia

Baulicher Zustand

: Das Objekt macht einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wärmedämmstandard

: Dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben niedrig. Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

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.

Schallschutzstandard

: normal, Wände in Massivbauweise, Holzdecken

Vermiet- / Verwertbarkeit : eingeschränkt

Restnutzungsdauer

: 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
angenommenes Baujahr	1900
Alter	123 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	-43 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	20 Jahre
fiktives Baujahr	1963

G. Außenanlagen

- Zuwegungen / Zufahrten** : über die großflächig asphaltierte Vorhoffläche im Westen des Gebäudes von der öffentlichen Straße bis zur Hauseingangstür und über das asphaltierte Zuwegungsgrundstück Flurstück 178
- Terrasse** : keine für das Bewertungsobjekt
- Müll** : Stellplätze für Mülltonnen vor der südwestlichen Ecke des Gebäudes auf dem asphaltierten Zuwegungsgrundstück Flurstück 178
- Einfriedung** : tlw. keine Einfriedung, tlw. Holzjägerzaun auf Naturstein-Sockelstützwand
- Unbebaute Flächen** : Hoffläche im Süden des Gebäudes mit Naturstein-Pflaster-Belag, im östlichen Teil des Grundstücks tlw. mit Bodendecker übw. mit heimischen Strauch- und Baumgewächsen dicht bewaldet
- Sonstiges** : Auf dem Grundstück befinden sich: ein Gartenhäuschen in Holzbauweise; einfacher Schuppen in Mauerwerksbauweise für Brennholzlagerung
- Pflegezustand** : Die Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

aus der Bauakte und der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit D3 bezeichnet

Wohnfläche

	Wohn-Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Wohnfläche qm
Wohnen	13,23			13,23 qm
Schlafen	13,55			13,55 qm
Kind	11,43			11,43 qm
Kochen / Diele		11,66		11,66 qm
DU / WC			2,91	2,91 qm
Flur			1,64	1,64 qm
	38,21	11,66	4,55	
			Netto-Wohnfläche :	54,42 qm

Räumliche Ausstattung

Keller D3	6,05 qm
Netto-Ausstattungsfläche:	6,05 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 Bodenqualität als Acker- oder Grünlandzahl.

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2023
Bodenrichtwert	:	100,00 €/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land
Nutzungsart	:	WA allgemeines Wohngebiet
Beitragzustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB
Bauweise	:	keine Angaben
Geschosszahl	:	I-II zwei-geschossig
Tiefe	:	30,00 m
Breite	:	18,00 m
Fläche somit	:	540,00 qm

Anpassung auf Grund der

wertbest. Eigenschaften : Auf Grund der Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert folgendermaßen angepasst.

- bebautes Grundstück Flurstücke 176 und 314

Das zu bewertende bebaute Grundstück ist mit 1.265 qm größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Für größere Grundstücke wird im Allgemeinen pro qm ein niedrigerer Preis bezahlt als für vergleichbare, jedoch kleinere Grundstücke. Der Sachverständige nimmt folgende Aufteilung des Grundstücks vor:

Bis zu einer Größe entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück von 540 qm ist das Grundstück als Vorderland anzusehen. Die Übergröße von 725 qm ist als Hinterland einzustufen. Dabei ist zu beachten, dass das Hinterland im äußersten Osten als Böschung abfällt und entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf Grund einer steilen Felsböschung bzw. Felsenwand als Gartenfläche nur stark eingeschränkt nutzbar ist. Als nutzbare Gartenfläche (1. Hinterland) sind ca. 500 qm zu bewerten. Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 225 qm ist als Unland einzustufen.

Für das 1. Hinterland wird im Allgemeinen 30 - 50 % des Vorderlandpreises bezahlt. Der Sachverständige hält einen Abschlag von 60 % für angemessen und marktgerecht. Für das Unland hält der Sachverständige einen Preis für angemessen und marktgerecht wie er für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen üblich ist.

- unbebautes Grundstück Flurstück 178

Bei dem unbebauten Grundstück Flurstück 178 handelt es sich um eine Zuwegungsfläche von der öffentlichen Helmkestraße bis zu den Hinterhofflächen der Häuser Helmkestraße 3 und 5. Auf Grund der Lage und der Nutzung kann das Grundstück als erweitertes Vorderland eingestuft werden. Zu berücksichtigen ist, dass das Zuwegungsgrundstück jeweils nur zur Hälfte dem Anwesen Helmkestraße 3 und 5 zuzuordnen ist.

- 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	:	100,00 €/qm
Zuschnitt / Größe	:	-60 % = -60,00 €/qm
Marktanpassung	:	0 % = 0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:	40,00 €/qm

B. BODENWERT

Bodenwert	: Entwicklungszustand	Bodenrichtwert	Fläche	€
Baureifes Land		100,00	540,00	54.000,00 €
1. Hinterland		40,00	500,00	20.000,00 €
Unland		3,00	225,00	675,00 €
			1.265,00	74.675,00 €
Miteigentumsanteil 85,01/1.000		entsprechen		6.348,12 €
erweitertes Vorderland		100,00	49,00	4.900,00 €
			49,00	4.900,00 €
Miteigentumsanteil 42,505/1.000		entsprechen		208,27 €
zur Abrundung				43,60 €
		gesamt:		6.600,00 €

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

BODENWERT: ebf 6.600,00 €

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 Teilflächen 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
Zweifamilienhaus	1,70	% +/- 1,05
Dreifamilienhaus	2,10	% +/- 1,33

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

2,10 %

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 20 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 16,19 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Nach Auskunft der Eigentümerin werden zum Bewertungsstichtag folgende Mieten erzielt:

Wohnflächen

Wohnung D3	XXX	54,52 qm x	pauschal	€/qm =	320,00 €
					320,00 €

Nutzflächen

Leerstand	0,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Leerstand	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 D3	Mieter	54,52 qm x	6,00	€/qm =	327,12 €
					327,12 €

Nutzflächen

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

327,12 € x 12 Monate = 3.925,44 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-157,02 €
Instandhaltungskosten	18,00	% =	-706,58 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	-78,51 €
			-942,11 €

Jahresreinertrag

rentierlicher Bodenzins : 6.600,00 € x 2,10 % = 2.983,33 €

Gebäudeertrag : 6.600,00 € x 2,10 % = -138,60 €

2.844,73 €

Kapitalisierung : 2.844,73 € x 16,19 = 46.069,70 €

Gebäudeertragswert : Zur Abrundung 30,30 €
46.100,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert : Eigentumswohnung 46.100,00 €
0,00 €
46.100,00 €

Bodenwert : rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. 6.600,00 €
vorläufiger Ertragswert 52.700,00 €

Marktanpassung

: 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.

Besondere objektspezif.

Grundstücksmerkmale : Ausgangswert: 52.700,00 €

Grundrisslösung

Im vorliegenden Bewertungsfall hält der Sachverständige einen Abschlag für die nicht mehr zeitgemäße Grundrisslösung für erforderlich.

Es wird daher gemäß Kap.3.E. folgender Abschlag vorgenommen:

Grundrisslösung -5.300,00 €

Bauschäden

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

Normalinstandhaltung -10.000,00 €
Reparaturstau -14.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

E R T R A G S W E R T : **23.400,00 €**

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

: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn konnte dem Sachverständigen keine anonymisierten Daten aus der Kaufpreissammlung für eine statistische Auswertung zur Verfügung stellen. Es war keine genügende Anzahl von Kauffällen vorhanden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale stimmen mit denen des Bewertungsobjektes nicht hinreichend überein.

B. VERGLEICHSEFAKTOREN

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

Kaufpreisspanne	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

Vergleichswerte für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Kauf-fälle	Kaufjahr	Index 2010=100	Baujahr-klasse	WF qm	Vergleichswert €/qm
128	2022	171,3	1950-1974	60-100	1.280,00

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. 1.300,00 €/qm x	54,52 qm =	70.876,00 €
---------------------	------------	-------------

Abschlag für einfache Wohnlage ca. 10 %	-7.000,00 €
Abschlag für wirtschaftliche Überalterung ca. 10 %	-7.000,00 €
Abschlag für fehlenden Stellplatz pauschal	-2.500,00 €
Zur Abrundung	24,00 €
vorläufiger Vergleichswert	54.400,00 €

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: 54.400,00 €

Grundrisslösung

Im vorliegenden Bewertungsfall hält der Sachverständige einen Abschlag für die nicht mehr zeitgemäße Grundrisslösung insbesondere der fehlenden Abgeschlossenheit der Wohnungen für erforderlich.

Es wird daher gemäß Kap.3.E. folgender Abschlag vorgenommen:

Grundrisslösung -5.300,00 €

Bauschäden

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

Normalinstandhaltung -10.000,00 €

Reparaturstau -14.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

V E R G L E I C H S W E R T : **25.100,00 €**

8. Rechte und Belastungen

A. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, Ifd-Nr. 1
ist die Zwangsversteigerung angeordnet und
am 06.07.2022 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	25.100,00 €
	Ertragswert	zur Unterstützung

Abschl. Beurteilung

: An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- das niedrige Preisniveau

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, 11 Miteigentümer
- kein eigener Pkw-Stellplatz, keine Garage
- das fehlende Gäste-WC, keine Balkon / Loggia
- die notwendigen Sanierungsarbeiten (Mühsal nicht Kosten)
- überalterte Grundrisskonzeption
- wirtschaftliche Überalterung, geringe Restnutzungsdauer
- keine Instandhaltungsrücklage vorhanden

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:	25.100,00 €
Anpassung:	
25.100,00 € x 0,00 % =	0,00 €
Zur Abrundung	-100,00 €
angepasster Ausgangswert:	25.000,00 €

Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT : 25.000,00 €

in Worten :
fünfundzwanzigtausend 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
29 Seiten und 13 Anlagen.

Iserlohn, den 08.11.2023

Der Sachverständige:



Dipl.-Ing.
und Architekt
Matthias Sternberg
58642 Iserlohn
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
www.sternberg-architekt.de