

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG

VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

---

Krähbrink 11  
58708 Menden  
Tel. 0 23 73 - 97 44 23

31 K 21 / 25

# 1942 51/25

---

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des  
**mit einem Wohnhaus  
mit Anbau (Praxisräume)**

bebauten Grundstücks  
**Nordstraße 31  
58636 Iserlohn**

zum Stichtag 22.09.2025

## **1. Gesamtübersicht**

<b>Objekt</b>	Einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach und eingeschossigem Anbau in Massivbauweise mit Flachdach aufgeteilt in Praxisräume und zwei Wohnungen
- Baujahr	1949, An- und Umbauten 1977
- Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup> (Quelle: Bauakte, überschlägige Ermittlung)
- Nutzfläche	ca. 226,79 m <sup>2</sup> (Quelle: Bauakte)
<b>Grundbuch</b>	von Iserlohn Blatt 4175
- Flurstück 399	Gemarkung Iserlohn, Flur 11 Gebäude- und Freifläche, Nordstraße 31 Größe: 560 m <sup>2</sup>
<b>Erschließungskosten</b>	Erschließungsbeiträge BauGB, KAG fallen nicht an
<b>Rechte und Belastungen</b>	Zwangsversteigerungsvermerk
<b>Altlastverzeichnis</b>	Kein Eintrag im Altlastverzeichnis
<b>Baulastverzeichnis</b>	Abstandflächenbaulast
<b>Nutzung</b>	Eigennutzung, vermietet

**Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen  
schätze ich zum Wertermittlungstichtag 22.09.2025  
den unbelasteten Verkehrswert<sup>1</sup> auf:**

**€ 330.000,--**

---

<sup>1</sup> §194 BauGB „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Gesamtübersicht .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Auftrag .....	4
2.1.1 Wertermittlungsstichtag .....	4
2.2 Grundbuch .....	4
2.3 Arbeitsunterlagen .....	4
<b>3. Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>5</b>
3.1 Geographische Lage .....	5
3.2 Lagekategorie .....	5
3.3 Verkehrsanbindung .....	5
3.4 Zuschnitt .....	5
3.5 Beiträge BauGB, KAG .....	6
3.6 Planungsrecht .....	6
3.7 Baulast .....	6
3.8 Altlast .....	7
<b>4. Objektbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
4.1 Baubeschreibung .....	9
4.2 Zubehör .....	9
4.3 Besondere objektspezifische Merkmale .....	10
4.4 Bauschädlinge .....	11
<b>5. Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>12</b>
5.1 Bodenwertermittlung .....	12
5.2 Sachwertermittlung .....	13
5.3 Ertragswertermittlung .....	15
5.4 Verkehrswert .....	18
6. Auszug Liegenschaftskataster .....	19
7. Aufstellung Nutzfläche .....	20
8. Grundriss Kellergeschoss .....	21
9. Grundriss Erdgeschoss .....	22
10. Fotos .....	23
11. Abkürzungsverzeichnis .....	28

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Auftrag**

Gemäß Beschluß des Amtsgerichtes Iserlohn ist im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 21/25 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Iserlohn Blatt 4175 lfd. Nr. 2 BV verzeichneten Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden zu erstellen.

#### **2.1.1 Stichtag**

22.09.2025

Das Grundstück und die Wohnung im Obergeschoss sowie das Kellergeschoss wurden am 22.09.2025, soweit einseh- und begehbar, besichtigt.

Die Praxisräume sowie die Wohnung im Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden

#### **2.2 Grundbuch Abschrift:**

Amtsgericht Iserlohn  
Grundbuch von Iserlohn, Blatt 4175

#### **Bestandsverzeichnis**

- lfd. Nr. 1

Gemarkung Iserlohn, Flur 11, Flurstück 399  
Gebäude- und Freifläche, Nordstraße 31  
Größe: 560 m<sup>2</sup>

#### **Erste Abteilung**

- lfd. Nr. 5

Eigentümer:  
Personenbezogene Daten sind im ZV-Verfahren nicht öffentlich.

#### **Zweite Abteilung**

- lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk AG Iserlohn 31 K 21/25.  
Eingetragen am 27.05.2025

### **2.3 Arbeitsunterlagen**

Amtsgericht Iserlohn: Grundbuch von Iserlohn, Blatt 4175,  
Auskunft Stadt Iserlohn zu Beiträgen nach § 127 BauGB,  
§ 8 KAG, Altlastkataster Märkischer Kreis; Auskunft  
Baulastverzeichnis, Auszug aus der Bauakte Stadt Iserlohn.  
- Bauschein 116/1949 „Wohnhausneubau“ vom 29.06.1949,  
- Bauschein 513/1957 „Selbstverbraucher-Tankanlage“  
vom 11.03.1957,  
- Bauschein 937/1977 „Anbau Arztpraxis“ vom 28.09.1977,  
- Bauschein 7038-07-02 „Umbau Wohnhaus und Aufstockung  
einer angrenzenden Arztpraxis, Neubau einer  
Doppelgarage“ vom 20.03.2008, Abweichungsbescheid  
0472-08-02

### **3. Beschreibung des Grundstücks**

**3.1 Geographische Lage** Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis (ca. 410.000 Einwohner) in der Stadt Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner). Der Märkische Kreis in Nordrhein-Westfalen liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen

#### **3.2 Lagekategorie**

Wohnen / Gewerbe

Die Wohn- und Gewerbelage zeichnet sich als geschlossene Bauweise mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, Fachärzte sind in der in der Stadt Iserlohn in ca. 10 Minuten Fußweg und mit dem Bus erreichbar.

#### **3.3 Verkehrsanbindung**

Bundesstraßen:	Bundesstraße 7	Entfernung: ca. 3 km
Autobahnen:	A46	Entfernung: ca. 2 km
Flughafen:	Flughafen Dortmund	Entfernung ca. 25 km
	Flughafen Düsseldorf	Entfernung ca. 100 km
	Flughafen Frankfurt	Entfernung ca. 220 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof in Iserlohn ist zu Fuß in ca. 15 Minuten und mit dem Bus erreichbar.

#### **3.4 Zuschnitt**

Der Zuschnitt des Grundstücks ist annähernd rechteckig. Das Grundstück grenzt östlich mit einer Breite von 23 m i.M. an die Straße „Nordstraße“. In Ost-Westrichtung hat das Grundstück eine Länge von 26 m i.M..

- Bebauung

Das Grundstück ist zu ca. 55 % mit einem Wohnhaus mit Anbau bebaut.

Das Wohnhaus ist auf der Ost- und Südgrenze grenzständig errichtet. Der Anbau ist mit einem Abstand von ca. 13 cm zur Südgrenze und entlang der Westgrenze grenzständig errichtet.

- Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist von Westen nach Osten um 1 m i.M. abfallend.

**3.5 Beiträge BauGB, KAG** Die Stadt Iserlohn bescheinigt, daß das Grundstück an der Nordstraße liegt und für dieses Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 BauGB anfallen. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG werden nicht erhoben.

**3.6 Planungsrecht**

Das Grundstück liegt in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich, in einem gemäß § 6 BauNVO ausgewiesenen Mischgebiet. Das Baurecht orientiert sich an der umgebungsprägenden Bebauung.

**3.7 Baulast**

Es besteht nach Auskunft der Stadt Iserlohn zu Gunsten des Grundstücks eine Abstandflächenbaulast.

- Auszug

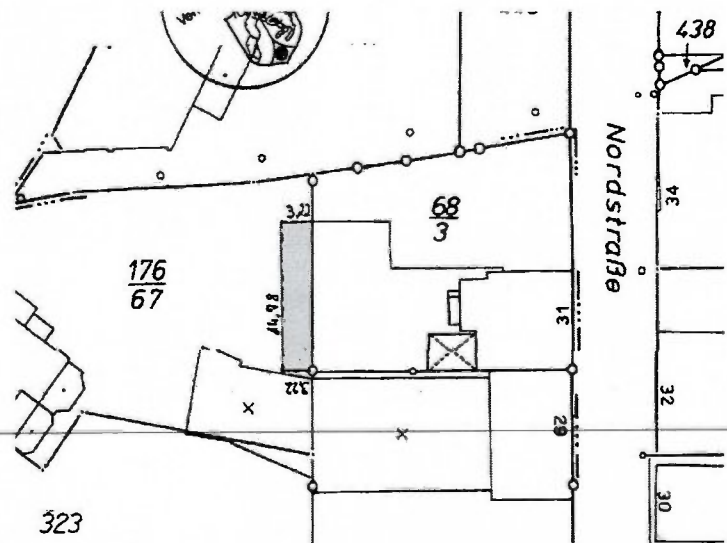
Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Gartenstraße 38 - Gemarkung Iserlohn, Flur 11, Flurstück 176/67 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Iserlohn, Nordstraße 31 - Gemarkung Iserlohn, Flur 11, Flurstück 68/3 - mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Gebäude (Az. 07038-07-02) resultiert.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

- Anmerkung

Die belastete Fläche ist im Lageplan zur Verdeutlichung grau hinterlegt.

- Lageplan



- Werteeinfluss

Der Eintrag einer Abstandflächenbaulast war erforderlich, da durch die Errichtung des grenzständigen Anbaus die baurechtlichen Vorschriften für Abstandsflächen nicht eingehalten werden konnten. Es besteht kein besonders zu berücksichtigender Werteeinfluss, da ohne die Sicherung der fehlenden Abstandsfläche eine Baugenehmigung nicht erteilt worden wäre und im wesentlichen in der Erteilung der Baugenehmigung aufgegangen ist.

### **3.8 Altlast**

Der Märkische Kreis, Umweltamt teilt mit, daß das Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 11, Flurstück 399; Nordstraße 31 zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen ist. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung, im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

#### **- Werteinfluss**

In der Bauakte ist auf dem Grundstück der Bau einer Selbstverbraucher-Tankanlage mit unterirdischem 3.000 l Tank im Jahre 1957 dokumentiert.

Es liegen keine Informationen vor, ob eine Tankstelle montiert und / oder demontiert wurde. Für möglicherweise anfallende Entsorgungs- und Reinigungskosten wird ein Risikoabschlag von - 10.000 € angesetzt.

#### **4. Objektbeschreibung**

*Die Objekt- und Baubeschreibung erfolgt nach wesentlichen Merkmalen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgeführte Materialien wurden bei der Besichtigung festgestellt oder sind der Baubeschreibung der Bauakte entnommen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die im Gutachten angegebenen Berechnungen, verwendeten Maße und Massen wurden soweit möglich der Bauakte entnommen. Hilfsweise werden überschlägige Maße entsprechend der Bauzeichnungen herangezogen. Die Vorlage einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen Bauausführung mit den Bauzeichnungen der Bauakte, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten nicht überprüft. Insofern wird ein baurechtlich gesicherter Zustand des Objektes vorausgesetzt.*

#### **Bauhistorie / Konstruktion**

1949 wurde das unterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach grenzständig errichtet.

1957 ist in der Bauakte der Bau einer Selbstverbraucher-Tankstelle mit unterirdischem 3.000 l Tank dokumentiert.

1977 wurde das Wohnhaus durch einen eingeschossigen Anbau mit Kriechkeller und Flachdach erweitert.

2008 wurde der Antrag zum Umbau des Wohnhauses und Aufstockung des Anbaus um ein Geschoss sowie Errichtung einer Doppelgarage genehmigt.

Das Bauvorhaben zum Umbau, Aufstockung und Errichtung Doppelgarage wurde nicht ausgeführt.

#### **Nutzung / Aufteilung**

Im Erdgeschoss des Wohnhauses und des Anbaus befinden sich Praxisräume.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung.

#### **Wohnfläche / Nutzfläche**

In der Bauakte ist keine Wohnfläche ausgewiesen. Auf Grundlage der Bruttogrundfläche wird die Wohnfläche auf ca. 114 m<sup>2</sup> geschätzt.

Die Nutzfläche der Praxis ist in der Bauakte mit 226,79 m<sup>2</sup> dokumentiert (siehe Seite 19).

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

#### **4.1 Baubeschreibung**

*Die Aufstellung erfolgt anhand vorliegender Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung und Angaben des Eigentümers. Die Bauteilbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie bezieht sich jeweils auf die typische bzw. überwiegende Bauteil- und Ausstattungsqualität. Dabei können einzelne Bauteile in Material und Ausstattungsqualität von der Baubeschreibung abweichen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoff-belastete Baustoffe (insbesondere Asbest) untersucht. Eine Belastung ist aufgrund des Baujahres nicht auszuschliessen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.*

<b>Fundamente / Bodenplatte</b>	Beton o.ä.
<b>Dach</b>	Satteldach, Gauben
<b>Außenwände</b>	Massivmauerwerk, Naturstein, Ziegel, Hohlblock, KSV o.ä.,
<b>Fassade</b>	Putzfassade, aufgeklebte Klinkerriemchen
<b>Haustür, Nebentür</b>	Alukonstruktion, FH-Tür
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<b>Innenwände</b>	Massivmauerwerk, Ziegel, Hohlblock, Trockenbau o.ä.
<b>Decken</b>	Kappen- Holzbalkendecken, Unterseite mit Putz Holzvertäfelung, Styroporplatten
<b>Innentreppen</b>	Holzwangentreppe
<b>Innentüren</b>	Holzzargen mit Holztürblatt
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen, Laminat
<b>Wandbehandlung</b>	Tapeten, Fliesenspiegel
<b>Sanitäre Einrichtungen</b>	
- EG	nicht bekannt
- OG	Badezimmer mit WC, Waschtisch, Badewanne
- EG	nicht bekannt
<b>Elektrische Anlagen</b>	Ausstattung mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, unzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Stahl- Flachradiatoren
<b>Aussenanlagen</b>	Stützmauer, Einfriedung, Aussentreppe, Rasen und Sträucher

#### **4.2 Zubehör<sup>2</sup>**

Die Praxisräume und die Wohnung im Dachgeschoß konnten nicht von innen besichtigt werden. Wegen fehlender Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob zu bewertende Zubehörteile vorhanden sind.

Das Mobiliar, Kleingeräte und die Leuchten in der besichtigten Obergeschoßwohnung und Kellerräumen sind nicht bewertet und nicht Bestandteil des Verkehrswertes.

#### **4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Gemäß § 8 ImmoWertV Absatz 1 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

##### **4.3.1 Baumängel und Schäden**

*Baumängel und Bauschäden, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden. Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Alter des Gebäudes auch der bauliche Zustand der einzelnen Gewerke von besonderer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf spricht man von Bauschäden. Unter Bauschäden versteht man alle Einflüsse am Gebäude, die den Gebrauchswert mindern und dem Eigentümer, Mieter oder berechtigten Dritten abweichend von den normalen Instandhaltungskosten zusätzliche Kosten verursachen. Unabhängig ob diese durch Schäden, durch Fehler bei der Ausführung des Gewerks, durch Witterung oder sonstige äußere Einflüsse eingetreten sind. Ein Baumangel ist z.B. das Fehlen der Dämmung gegen Schall, Wärme, Feuchtigkeit, unzureichende Baustoffe.*

Die Beschreibung beschränkt sich auf die allgemeine visuelle Inaugenscheinnahme zum Ortstermin ohne Öffnungen und Freilegungen. Unsichtbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

Nachfolgend sind die Baumängel und Bauschäden aufgeführt, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Das Wohnhaus und die Garagen sind in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck.

Fassade	Die Steine des Natursteinsockels weisen vereinzelt Risse und Fugenausbrüche auf.
Kelleraußenwände	Auf den Innenwandflächen der Kellerwände zeigen sich stellenweise Feuchtigkeitsschäden mit ablösenden Putzflächen.

---

<sup>2</sup> Zubehör sind gemäß § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. 2Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Grundleitungen	Der Zustand der Grundleitungen ist nicht bekannt. Bei den verdeckt liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist von einem erhöhten Instandhaltungsaufwand auszugehen.
Schadstoffbelastung	Zerstörungsfrei ist bei dem Wohnhaus nicht erkennbar, ob PCB-, Lindan oder weitere asbesthaltige Baumaterialien (z.B. Platten, Farben, Isolierungen, Mörtel- und Spachtelmassen, Beläge, Kanäle, Kleber, usw.) sowie bleibelastete Rohre verbaut wurden.
Aussenanlagen	Die Einfriedungsmauer weist vereinzelt Risse auf.

#### **4.3.3 Energetische Einschätzung**

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz ist bauzeitalterstypisch ausgeführt. Es besteht gemäß Gebäude-Energie-Gesetz eine Nachrüstpflicht im Verkaufsfall. Der Endenergiebedarf entspricht bei dem unsanierten Gebäude in etwa der Energieklasse G mit  $250 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})^3$ .

#### **4.3.4 Kostenaufwand der besonderen objektspezifischen Merkmale**

Die o.g. besonderen objektspezifischen Merkmale des Gebäudes werden gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV2021, durch einen marktgerechten Abschlag von 20.000 € erfasst.

#### **4.4 Bauschädlinge**

Ein Befall durch Bauschädlinge, Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zerstörungsfrei festgestellt werden.

#### **4.5 Risikoabschlag**

Durch die fehlende Innenbesichtigung der Praxisräume im Erdgeschoss sowie der Wohnung im Dachgeschoss kann das Risiko unentdeckter Mängel oder Zustandsabweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Für versteckte Mängel und Schäden wird ein Risikoabschlag von - 25.000 € angesetzt.

---

<sup>3</sup> Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

## 5. Verkehrswertermittlung <sup>4</sup>

Zur Ableitung des Verkehrswertes stehen das Vergleichs-, das Ertrags-, und das Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 - 3 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Verkehrswert wird bei dem nicht überwiegend auf die Eigennutzung ausgerichteten Wohnhaus aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert ist nachrichtlich ausgewiesen.

### 5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV der Bodenrichtwert herangezogen.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Bereich einen Richtwert von 225 € / m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Lage und Wert	
Gemeinde	Iserlohn
Postleitzahl	58636
Bodenrichtwertnummer	725
Bodenrichtwert	225 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschlossszahl	III
Tiefe	25 m
Breite	12 m

Quelle: Boris.nrw.de (Gutachterausschuss Stadt Iserlohn)

#### 5.1.1 Bodenwertableitung

Die Bodenwertableitung bezieht sich auf die Ermittlung des Werts eines Grundstücks ohne Bebauung. Der Bodenrichtwert, wird soweit Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften vorhanden sind, an die spezifischen Merkmale des Grundstücks angepasst.

Der Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) beträgt:

Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Bodenwert
399	560	225	126.000 €

<sup>4</sup> Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBl I S.2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I. S.2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist", neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

## **5.2 Sachwertermittlung**

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Unter dem Sachwert versteht man auch den Substanzwert. Dieser setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen nach den Normalherstellungskosten abgeleitet aus den Raummeterpreisen der Normalherstellungskosten 2010 und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden mit Baupreisindexreihen<sup>5</sup> auf die Preisverhältnisse zum Stichtag umgerechnet. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.2 nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Dabei kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### **5.2.1 Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden wie folgt angesetzt:

Gebäude	NHK Typ	NHK 2010
Wohnhaus	1.11	757 €/m <sup>2</sup> BGF
Anbau	2.23	945 €/m <sup>2</sup> BGF

### **5.2.2 Herstellungskosten Außenanlagen<sup>6</sup>**

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert erfasst sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten wie folgt ermittelt und den Nutzungen zugeordnet:

Gewerk	Zeitwert
Ver- und Entsorgungsleitungen	5.000 €
Aussentreppen, Terrasse, Stützmauer	10.000 €
Mülltonnenbox, Einfriedung	3.500 €
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>18.500 €</b>

### **5.2.3 Brutto-Grundfläche<sup>7</sup>**

Gebäude	Geschosse	Brutto-Grundfläche
Wohnhaus	84,34 m <sup>2</sup> 4	337 m <sup>2</sup>
Anbau	221,72 m <sup>2</sup> 1	222 m <sup>2</sup>

---

<sup>5</sup> Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, herausgegeben vom Statistisches Bundesamt.

<sup>6</sup> § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021

<sup>7</sup> Quelle: Bauakte

#### **5.2.4 Alterswertabschreibung<sup>8</sup>**

Das Wohnhaus weist nach sachverständiger Einschätzung kleine Modernisierungen<sup>9</sup> im Rahmen der Instandhaltung auf.

Zum Stichtag wird für das Wohnhaus und den Anbau unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen folgende Alterswertminderung angesetzt:

		Wohnhaus	Anbau
Baujahr		1949	1977
Gesamtnutzung		80 Jahre	80 Jahre
Alter	2025	76 Jahre	48 Jahre
Restnutzung, rechnerisch		4 Jahre	32 Jahre
Alterswertminderung, rechnerisch		95 %	<b>60 %</b>
Alter modifiziert	2025	60 Jahre	
Restnutzung, rechnerisch		20 Jahre	
<b>Alterswertminderung, modifiziert</b>		<b>75 %</b>	

Die Addition des Bodenwertes und der Sachwerte der baulichen Anlagen führt unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors<sup>10</sup> zum vorläufigen Sachwert. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder besondere Unterhaltungszustände sowie unwirtschaftliche Grundrißzuschnitte werden über „objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (siehe Punkt 4.3) berücksichtigt.

---

<sup>8</sup> § 38 Satz 1 ImmoWertV 2021 (Alterswertminderung im Verhältnis zur Restnutzungsdauer  
Restnutzungsdauer (RND) = Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter, AWM = Alter / GND x 100

<sup>9</sup> ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

<sup>10</sup> § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 Aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht vom zuständigen Gutachterausschuss.

### 5.2.5 Sachwertberechnung

Bezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	Baujahr	NHK 2010	Index 2025	zum Stichtag
Wohnhaus	337	1949	757 €/m <sup>2</sup> BGF	1,88	479.605 €
Anbau	222	1977	945 €/m <sup>2</sup> BGF	1,88	394.405 €
					874.010 €
AWM Wohnhaus	75%	aus	479.605 €	=	-359.704 €
AWM Anbau	60%	aus	394.405 €	=	-236.643 €
Zuschläge / Zeitwerte					
Gaiben				=	6.000 €
Außenanlagen				=	18.500 €
Bodenwert				=	126.000 €
				=	428.163 €
Marktangepäßer Sachwert	428.163 €	x	Sachwertfaktor 0,90	=	385.347 €
Baumängel / Bauschäden				=	-20.000 €
<b>Sachwert</b>					<b>365.347 €</b>

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für den Gebäudetyp ausgewiesen.

Die Marktuntersuchung für Ein- und Zweifamilienhäuser ergab bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € einen Sachwertfaktor von 0,93.

Für die Bewertung ist ein Sachwertfaktor von 0,90 berücksichtigt.

### **5.3 Ertragswertermittlung**

Der Ertragswert für das Wohnhaus mit Gewerbeanteil wird aus dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“<sup>11</sup> basierend auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge und dem Bodenwert ermittelt. Im Rohertrag sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Miete) aus dem Grundstück erfasst. Mietsteigerungen sind nicht zu berücksichtigen.

Die für die Ertragswertberechnung wirtschaftlich anzusetzende Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren angesetzt.

#### **5.3.1 Aufstellung Nutz- und Wohnfläche**<sup>12</sup>

<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
226,79 m <sup>2</sup>	113,85 m <sup>2</sup>

#### **5.3.2 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine spezifische Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens. Über den Liegenschaftszinssatz werden die besonderen Einflüsse wie Baujahr, Restnutzungsdauer, Objektgröße, Ausstattungsqualität und Mietzins berücksichtigt und sind Indikatoren für den Objektwert. Höhere Ertragswerte bedingen eine geringere Nachfrage. Die sinkende Nachfrage bewirkt wiederum einen höheren Liegenschaftszinssatz. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag ist der so ermittelte Reinertrag auf Grund und Boden sowie Gebäude aufzuteilen. Der Jahresreinertrag wird als Zeitrente auf die wirtschaftlich anzusetzende Restnutzungsdauer bemessen. Es wird eine, von der technischen abweichende wirtschaftlich Restnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.

Der Gutachterausschuss Stadt Iserlohn hat Liegenschaftszinssätze ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude ist mit 5,2 % (Standardabweichung 1,14), Drei- und Mehrfamilienhäuser mit 2,4 % (Standardabweichung 1,44) ausgewiesen.

Mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatz von 5 % werden das finanzielle Risiko und die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **5.3.3 Marktübliche Erträge**

Abgeleitet aus dem Mietspiegel unter Berücksichtigung eines mittleren Ausstattungs- und Modernisierungsstand, ergibt sich für die Wohnungen ein Mietzins von 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Für die Praxisräume wird ein Mietzins von 8,00 €/m<sup>2</sup> angenommen.

Die Stellplätze sind Bestandteil der Wohnungen und Praxis.

---

<sup>11</sup> § 17 - 20 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

<sup>12</sup> Quelle: Bauakte

### 5.3.4 Ertragswertberechnung

	Fläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	Rohertrag €/ Monat	€/Jahr	
Nutzfläche	226,79	8,00	1.814 €	21.772 €	
Wohnfläche	113,85	6,50	740 €	8.880 €	
Rohertrag			2.554 €	30.652 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten Gewerbe			=	-3.130 €	
Instandhaltungskosten Wohnen			=	-1.571 €	
Verwaltungskosten Gewerbe 5 % der Nettomiete			=	-1.089 €	
Verwaltungskosten Wohnen			=	-359 €	
Mietausfallwagnis 4% Gewerbe			=	-871 €	
Mietausfallwagnis 2% Wohnen			=	-178 €	
Bewirtschaftungskosten gerundet	23 %			-7.197 €	
Rohertrag abzgl. BewK				23.455 €	
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	126.000 €	x	5,00%	=	-6.300 €
Jahresreinertrag				17.155 €	
kapitalisiert mit Vervielfältiger					
			14,09		
Liegenschaftszins					
			5,00%		
und Restlaufzeit (Jahre):					
			25		
	17.155 €	x	14,09	=	241.785 €
Abzug b.o.G				=	-20.000 €
Bodenwertanteil				=	126.000 €
Ertragswert				=	347.785 €

### Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Oberflächenbeschaffenheit konnten nur berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung sichtbar waren. Konstruktive Holzteile wurden nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht. Verdachtsmomente dieser Art liegen jedoch nicht vor.

#### 5.4 Verkehrswert

Für das Wohnhaus und den Anbau mit Praxisräumen stehen in erster Linie Herstellungskosten und nicht Renditebetrachtungen im Vordergrund. Auswertbare Vergleichswerte zur Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichsverfahren stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert ist nachrichtlich ausgewiesen.

Bei dem Wohnhaus mit Praxisräume in Innenstadtlage der Stadt Iserlohn ist trotz fehlender Innenbesichtigung eine gute Markt- und Nutzungsakzeptanz zu erwarten.

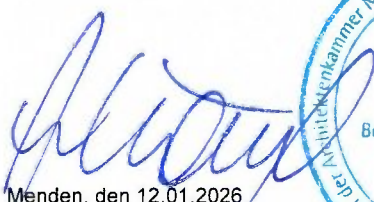
Die Einbauten, das Mobiliar und Leuchten sind nicht Bewertungsgegenstand.

<b>GB Iserlohn Blatt 4175</b>	<b>Flurstück 399</b>
Sachwert	365.347 €
- Risikoabschlag Erdtank	-10.000 €
- Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-25.000 €
<u>Zw. Summe</u>	<u>330.347 €</u>
Rundung / Marktabschlag	-347 €

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art und der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den unbelasteten Verkehrswert inklusive Zubehör gemäß BauGB gerundet auf:

**330.000 €** (i.W. dreihundertdreißigtausend Euro)

Ich erkläre gemäß meinem geleisteten Eid, daß ich das Gutachten unparteiisch erstattet habe.

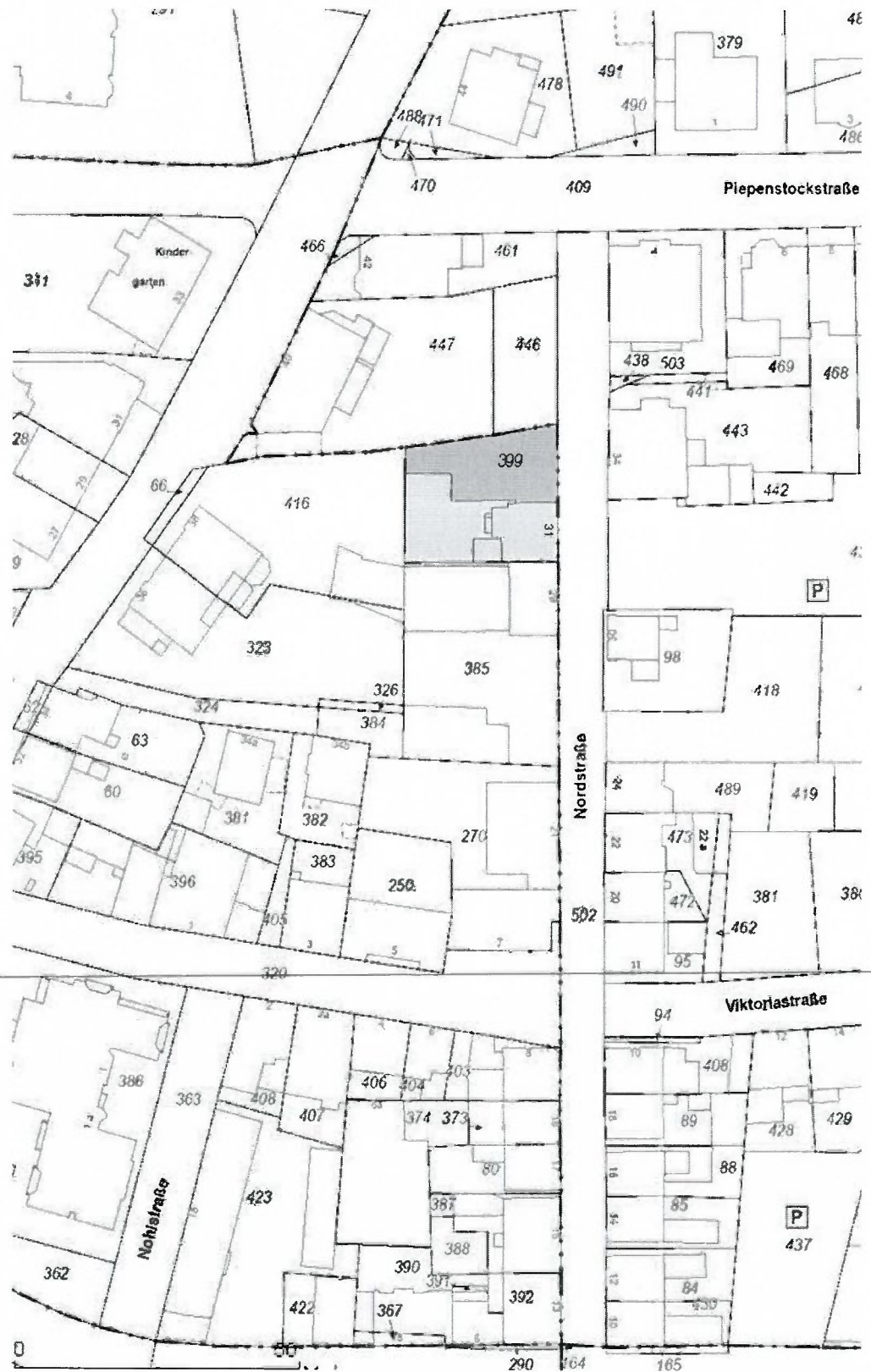


Menden, den 12.01.2026



*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Die Verwendung unvollständiger Gutachtauszüge erfolgt, in jeglicher Hinsicht, auf alleiniges Risiko des Verwenders!*

6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)<sup>13</sup>



<sup>13</sup> Quelle: Geodatenportal Märkischer Kreis

**7. Aufstellung Nutzfläche<sup>14</sup>**

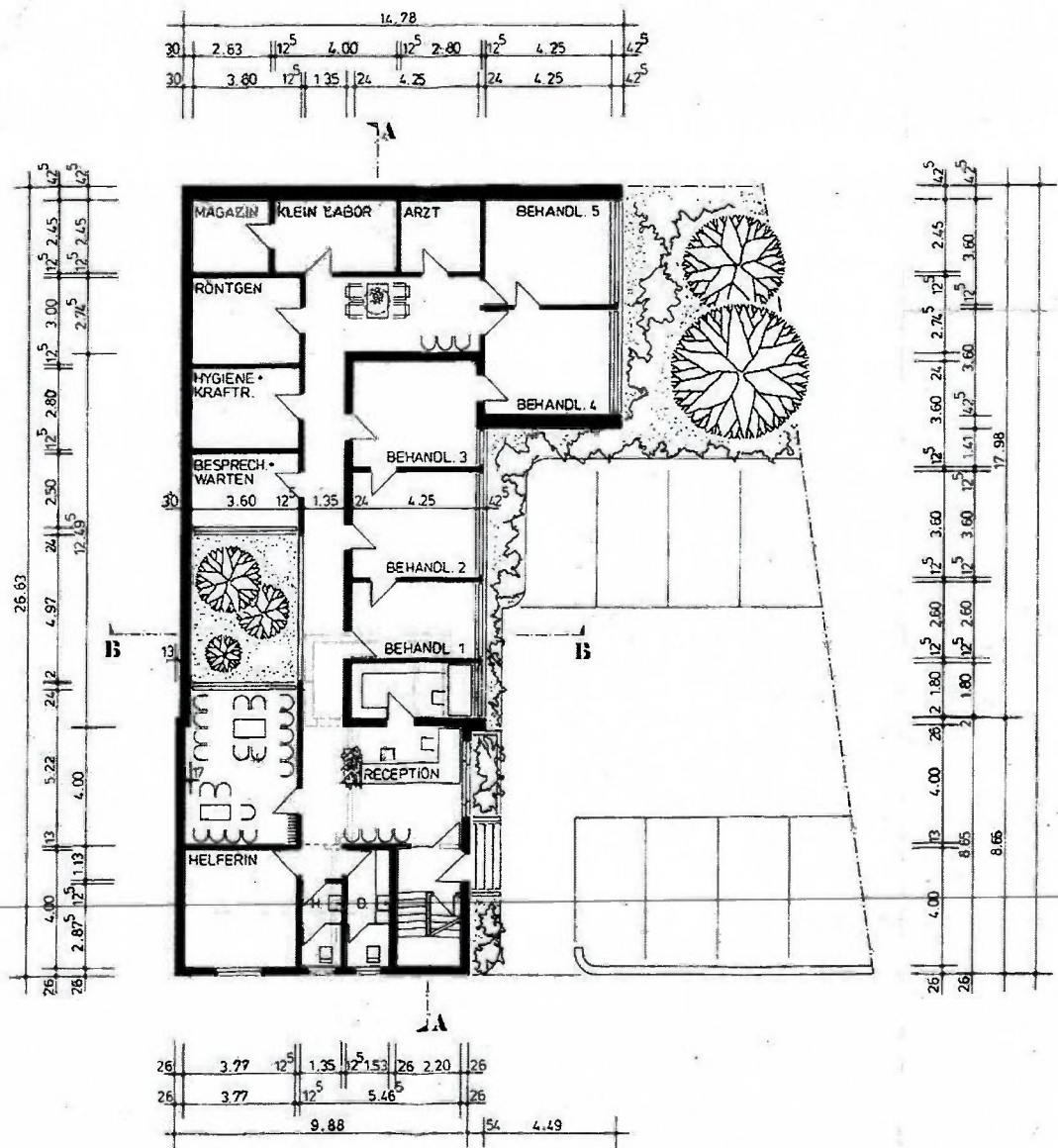
Nutzflächenberechnung nach Din 283

Rezeption:		
$5,465 \times 4,00 \times 0,97 =$		21,20 qm
Warteraum:		
$(3,60 \times 5,22 + 0,17 \times 4,00) \times 0,97 =$		18,89 qm
Helferin:		
$3,77 \times 4,00 \times 0,97 =$		14,63 qm
Vorflur:		
$1,35 \times 1,13 \times 0,97 =$		1,48 qm
WC Herren:		
$1,35 \times 2,875 \times 0,97 =$		3,76 qm
WC Damen:		
$1,53 \times 4,00 \times 0,97 =$		5,94 qm
Büro:		
$1,82 \times 4,25 \times 0,97 =$		7,50 qm
Flur:		
$12,495 \times 1,35 \times 0,97 =$		16,36 qm
Warteplatz:		
$2,745 \times (4,25 + 0,24 + 1,35) \times 0,97 =$		15,55 qm
Behandlung 1:		
$2,60 \times 4,25 \times 0,97 =$		10,72 qm
Behandlung 2:		
$3,60 \times 4,25 \times 0,97 =$		14,84 qm
Behandlung 3:		
$3,60 \times 4,25 \times 0,97 =$		14,84 qm
Behandlung 4:		
$3,60 \times 4,25 \times 0,97 =$		14,84 qm
Behandlung 5:		
$3,60 \times 4,25 \times 0,97 =$		14,84 qm
Besprechung und Warten:		
$2,50 \times 3,60 \times 0,97 =$		8,73 qm
<hr/>		
Hygiene- und Kraftraum:		
$2,80 \times 3,60 \times 0,97 =$		9,78 qm
Röntgen:		
$3,00 \times 3,60 \times 0,97 =$		10,48 qm
Magazin:		
$2,45 \times 2,63 \times 0,97 =$		6,25 qm
Klein-Labor:		
$2,45 \times 4,00 \times 0,97 =$		9,51 qm
Arzt:		
$2,45 \times 2,80 \times 0,97 =$		6,65 qm
Nutzfläche insgesamt:		226,79 qm
		-----

<sup>14</sup> Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn, Bauschein 937/1977 „Anbau Arztpraxis“



**9. Grundrisse Erdgeschoss<sup>16</sup>** (ohne Maßstab)



<sup>16</sup> Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn, Bauschein 937/1977 „Anbau Arztpraxis“

**Fotos**



Foto Nr. 1 Straßenansicht auf das Wohnhaus mit Praxisanbau



Foto Nr. 2 Giebelansicht



Foto Nr. 3 Hoffläche



Foto Nr. 4 Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Foto Nr. 5 Hauseingang zu den Praxisräumen und den Wohnungen

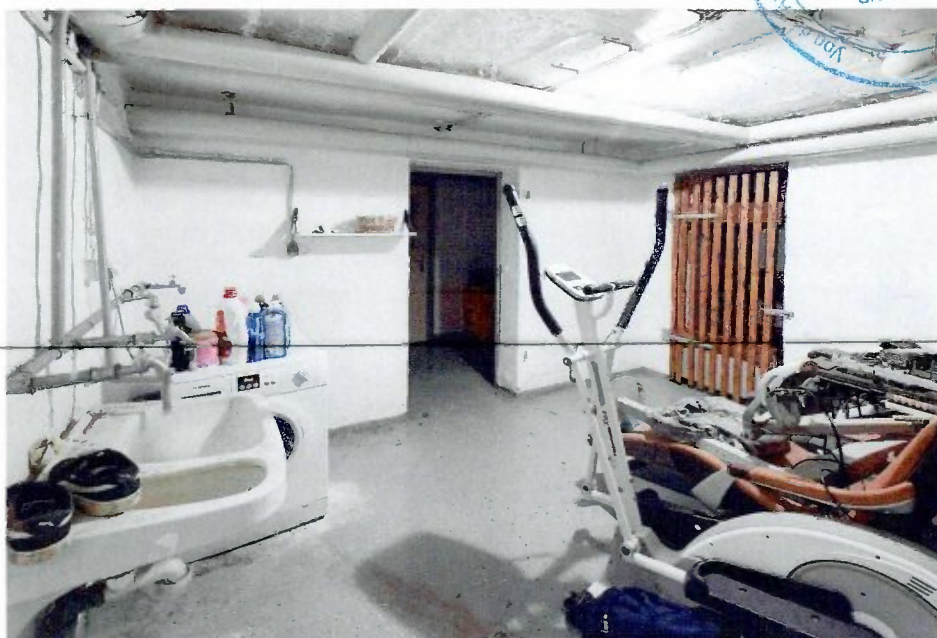


Foto Nr. 6 KG: Waschküche



Foto Nr. 7 OG: Wohnungseingangstür



Foto Nr. 8 OG: Wohnzimmer



Foto Nr. 9 OG: Küche

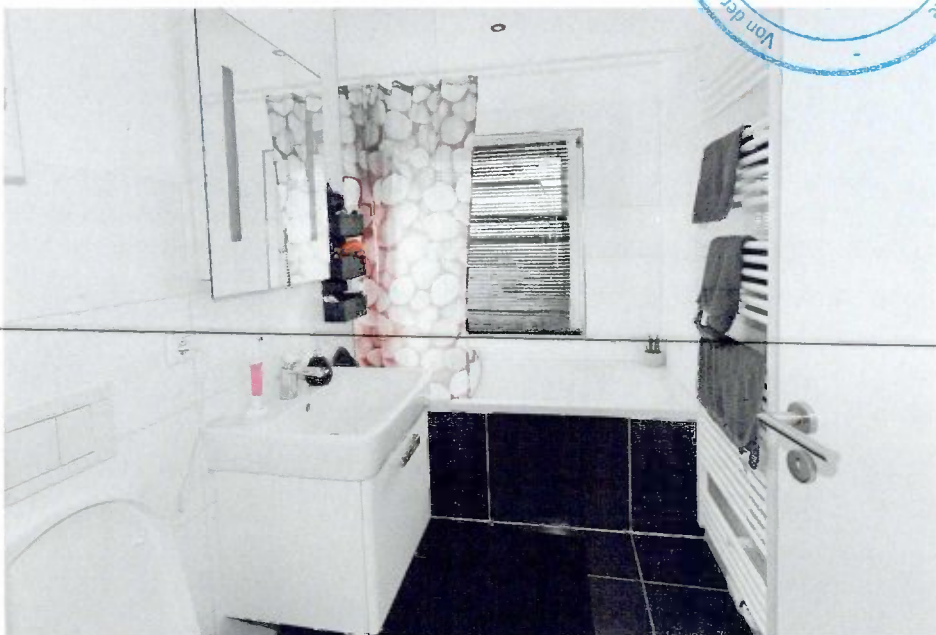


Foto Nr. 10 OG: Badezimmer

### Abkürzungsverzeichnis

AF	=	Abstandfläche	NHK	=	Normalherstellungskosten
AG	=	Amtsgericht	OG	=	Obergeschoß
AKNW	=	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	OLG	=	Oberlandesgericht
BauGB	=	Baugesetzbuch	OVG	=	Oberverwaltungsgericht
BauNVO	=	Bau-Nutzungsverordnung	O.s.M	=	objektspezifische Merkmale
BauONW	=	Bauordnung Nordrhein – Westfalen	PZ	=	Pavillonzwischenraum
BauR	=	Baurecht	TG	=	Terrassengeschoß
BBauG	=	Bundesbaugesetz	VG	=	Vollgeschoß
BBE	=	Besondere Betriebseinrichtungen	VV	=	Vorsorgeversicherung
BBT	=	Besondere Bauteile	VwGO	=	Verwaltungsgerichtsordnung
BetrKostUV	=	Betriebskosten-Umlageverordnung	VwVfG	=	Verwaltungsverfahrensgesetz
BFH	=	Bundesfinanzhof	WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch	WertR	=	Wertermittlungs-Richtlinien
BGF	=	Bruttogrundfläche	WertV	=	Wertermittlungs-Verordnung
BGH	=	Bundesgerichtshof	WF	=	Wohnfläche
II. BV	=	Zweite Berechnungsverordnung	WoBindG	=	Wohnungsbindungsgesetz
BVerfG	=	Bundesverfassungsgericht	WW	=	Warmwasser
BVwG	=	Bundesverwaltungsgericht	ZFH	=	Zweifamilienhaus
DG	=	Dachgeschoß	ZGB	=	Zivilgesetzbuch
DH	=	Doppelhaus	ZPO	=	Zivilprozeßordnung
DHH	=	Doppelhaushälfte	ZVG	=	Zwangsversteigerungsgesetz
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei			
ebp	=	erschließungsbeitragspflichtig			
EFH	=	Einfamilienhaus			
EG	=	Erdgeschoß			
ErbbauVo	=	Erbbaurechtsverordnung			
ETW	=	Eigentumswohnung			
FF	=	Freifläche			
GAV	=	Garagenverordnung			
GBO	=	Grundbuchordnung			
GBVfG	=	Grundbuchverfügung			
GF	=	Geschoßfläche			
GFZ	=	Geschoßflächenzahl			
GrStG	=	Grundsteuergesetz			
GRZ	=	Grundflächenzahl			
ImmoWertV	=	Immobilienwertverordnung			
KAG	=	Kommunalabgabengesetz			
KG	=	Kellergeschoß			
LG	=	Landgericht			
MEA	=	Miteigentumsanteil			
NF	=	Nutzfläche			