



von der SIHK zu Hagen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel.: (02371) 91 96 880  
Fax: (02371) 91 96 881  
h.bermes@gutachten-bermes.de

## **GUTACHTEN**

**Nr. 10/22    vom    26. August 2022    Ausfertigung 1 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

**Hohler Weg 23 (21, 21a) in 58636 Iserlohn**

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 29.04.2022

<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn</b>
<b>Aktenzeichen</b>	<b>31 K 38/21</b> des Amtsgerichts Iserlohn
<b>Objekt</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b> mit vier abgeschlossenen Wohneinheiten (WE 1 bis WE 4) sowie im Dachgeschoss gelegene, als nicht abgeschlossen geltende, zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten
<b>Baujahr</b>	ca. 1893
<b>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</b>	<b>11. August 2022</b>

## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Blatt 5

- 1.1. Wertermittlungsobjekt
- 1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage
  - 1.2.1 Auftraggeber
  - 1.2.2 Zweck der Wertermittlung
  - 1.2.3 Ermittlungsstichtage
- 1.3. Ortsbesichtigung
- 1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung
  - 1.4.1 Allgemeines
  - 1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften
  - 1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen
  - 1.4.4 Literatur
  - 1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

### 2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Blatt 12

- 2.1. Grundstücksbeschreibung
  - 2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit
  - 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung
  - 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten
  - 2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste
  - 2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen
  - 2.1.6 Tatsächliche Nutzung
  - 2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.
  - 2.1.8 Erschließung
  - 2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
  - 2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis
  - 2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen
  - 2.1.12 Wohnungsbindung
  - 2.1.13 Immissionen
  - 2.1.14 Kontaminationen, Altlasten
  - 2.1.15 Altbergbau
  - 2.1.16 Baumschutzsatzung
- 2.2. Baubeschreibung
  - 2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung
  - 2.2.2 Raumaufteilung
  - 2.2.3 Rohbau
  - 2.2.4 Ausbau
  - 2.2.5 Haustechnische Anlagen
  - 2.2.6 Energetische Merkmale
  - 2.2.7 Barrierefreiheit
  - 2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand
  - 2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale
  - 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
  - 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.
  - 2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
  - 2.2.13 Bauliche Außenanlagen
  - 2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

### **3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

Blatt 32

- 3.1. Grundlagen der Wertermittlung
- 3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren
  - 3.2.1 Vergleichswertverfahren
  - 3.2.2 Ertragswertverfahren
  - 3.2.3 Sachwertverfahren
- 3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
  - 3.3.1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
  - 3.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4. Begründung der Verfahrenswahl

### **4. BODENWERTERMITTLUNG**

Blatt 36

- 4.1. Grundlagen
- 4.2. Auswirkungen der Grund- und Bodenbeschreibung
- 4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes
- 4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen
- 4.5. Bodenbewertung
- 4.6. Kommunalabgabenbeitragspflicht

### **5. SACHWERTVERFAHREN**

Blatt 41

- 5.1. Wert der baulichen Anlagen
  - 5.1.1. Normalherstellungskosten
  - 5.1.2. Alterswertminderung
- 5.2. Berechnung des Sachwertes des baulichen Anlagen
  - 5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)
  - 5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen
  - 5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen
  - 5.2.4 Regionalfaktor
  - 5.2.5 Alterswertminderungsfaktor
  - 5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
  - 5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen
  - 5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen
  - 5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen
  - 5.2.10 Sachwert

### **6. ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Blatt 46

- 6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen
- 6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen
- 6.3. Ermittlung des Rohertrags
- 6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge
- 6.5. Bewirtschaftungskosten
- 6.6. Liegenschaftszinssatz
- 6.7. Marktüblich erzielbare Erträge
- 6.8. Ertragswertermittlung
- 6.9. Ertragswert

### **7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

Blatt 48

- 7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert
- 7.2. Vergleich über den Preis pro m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- 7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren
- 7.4. Berücksichtigung der Marktlage
- 7.5. Verkehrswert (Marktwert)

**8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT**

Blatt 50

**9. FOTODOKUMENTATION**

**ANLAGEN**

- I Stadtplanausschnitte als Übersichtspläne
- II Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -
- III Überschlägliche Ermittlung der Bruttogrundflächen, ggf. des Bruttorauminhaltes
- IV Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, ggf. GFZ bzw. WGFZ)
- V Überschlägliche Ermittlung der Wohn-/ Nutzflächen
- VI Kopien von Lageplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Wertermittlungsobjekt

**Grundstück, bebaut**                      **Hohler Weg 23 (21, 21a) in 58636 Iserlohn**

#### **Grundbuch- und Katasterbezeichnung**

Amtsgericht	<b>Iserlohn</b>	Grundbuch von	<b>Iserlohn</b>	Blatt	<b>2468</b>
Gemarkung	<b>Iserlohn</b>	Flur	<b>21</b>		
Flurstück	<b>150</b>	Hof- und Gebäudefläche zu Hohler Weg 23			185 m <sup>2</sup>
Flurstück	<b>19</b>	Hof- und Gebäudefläche Hohler Weg 23			148 m <sup>2</sup>
Flurstück	<b>120</b>	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Hohler Weg 21, 21a			101 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>				gesamt	<b>434 m<sup>2</sup></b>

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsverzeichnis NRW) vom 15.08.2018:

Gebietszugehörigkeit je		Gemeinde 05962024 Iserlohn Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Flurstück	<b>150</b>	Flur 21 Gemarkung 051429 Iserlohn
Lage		04113 Hohler Weg 23
Fläche		185 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung		185 m <sup>2</sup> Fläche Wohnbaufläche
Flurstück	<b>19</b>	Flur 21 Gemarkung 051429 Iserlohn
Lage		04113 Hohler Weg 23
Fläche		148 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung		148 m <sup>2</sup> Fläche Wohnbaufläche

Flurstück	<b>120</b>	Flur 21 Gemarkung 051429 Iserlohn
Lage		04113 Hohler Weg 21 a 04113 Hohler Weg 21
Fläche		101 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung		101 m <sup>2</sup> Fläche Wohnbaufläche

Liegenschaftsbuch bzw. Bestandsverzeichnis NRW o.Ä. sind der beschreibende Teil des Liegenschaftskatasters, in denen neben Lage und Größe u.A. auch die tatsächliche Nutzung eines Flurstücks benannt wird.

Hierbei ist zu beachten, dass die hierin aufgeführte „Tatsächliche Nutzung“ nicht zwingend der rechtmäßigen Nutzbarkeit bzw. baurechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit des genannten Flurstücks entspricht.

**Grundstücksgröße, 3 Flurstücke (150, 19 und 120),** **gesamt** **434 m<sup>2</sup>**

## **1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage**

**1.2.1 Auftraggeber**                      Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung  
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn  
gemäß seinem Beschluss vom 29.04.2022  
Aktenzeichen: 31 K 38/21

### **1.2.2 Zweck der Wertermittlung**

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**

als Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens Nr. 40/18  
vom 13.11.2018 der unterzeichnenden Sachverständigen  
(Wertermittlungsstichtag 08.11.2018)

### **1.2.3 Ermittlungsstichtage**

Wertermittlungsstichtag	<b>11. August 2022</b>
Qualitätsstichtag	<b>11. August 2022</b>

### 1.3. Ortsbesichtigung

Ortstermine	1)	18. Juli 2022	ab	10.00 Uhr
	2)	29. Juli 2022	ab	10.00 Uhr
	3)	11. August 2022	ab	11.00 Uhr

Teilnehmer                      Unterzeichnende Sachverständige

Der ersten zwei Ortstermine wurden von dem Eigentümer kurzfristig abgesagt. Somit erfolgte die Anberaumung des dritten Ortstermins, an dem jedoch weder der Eigentümer noch ein von ihm Bevollmächtigter vor Ort war.

Da die Hauseingangstür offen stand, konnte das zu bewertende Objekt, soweit aufgrund von zugestellten, vollgemüllten o.ä. Räumlichkeiten, einsehbar, von innen besichtigt werden.

Gänzlich ohne Besichtigung blieb das Kellergeschoss. Die dorthin führende Tür war bis auf einen kleinen Spalt klemmend, sodass lediglich ein Foto der zum Kellergeschossflur führenden Holzstiege gefertigt wurde.

Die zum rückseitigen Grundstücksteil führende Außentür stand offen, jedoch war der Durchgang durch ein Gitter verschlossen. Ein Begehen der rückseitig gelegenen Grundstücksteils war somit nicht möglich. Seine Einsehbarkeit war zum einen aufgrund des Vorhandenseins von Müll, Sperrmüll o.Ä. auf der hinter dem Wohnhaus gelegenen Hof-/Terrassenfläche, zum anderen von Wildwuchs auf den weiteren Freiflächen überwiegend nicht gegeben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Baumängel/ Bauschäden o.Ä. in nicht oder nur eingeschränkt einsehbaren Bereichen höchstens im Umfang der in den uneingeschränkt einsehbaren vorhanden sind.

#### Übergebene Unterlagen u.A.

Unterlagen, Informationen o.Ä. wurden der Sachverständigen von den Beteiligten des Verfahrens nicht zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2018 erstellte die unterzeichnende Sachverständige das ebenfalls gerichtlich beauftragte Verkehrswertgutachten Nr. 40/18 vom 13.11.2018 - Hohler Weg 23 u.A. in 58636 Iserlohn -. Dort aufgeführte Angaben bzw. Annahmen der Sachverständigen gehen in Absprache mit dem Gericht ggf. auch in dieses Gutachten ein.

Zum damaligen Zeitpunkt war es der Sachverständigen jedoch nicht möglich Innenräume und rückseitige Freiflächen zu besichtigen.

#### Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maß-, Baustoff- oder Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, da diese nicht Gegenstand des erteilten Auftrages sind und den Rahmen einer Grundstückswertermittlung deutlich überschreiten.

Grundrisszeichnungen o.Ä. entsprechen ggf. im geringen Maße bzw. nicht in allen Einzelheiten den Gegebenheiten. Dies ist für die Bewertung im Allgemeinen als höchstens unwesentlich wertbeeinflussend anzusehen.

Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht, im Gutachten wird i.A. deren uneingeschränkte Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen im Hinblick auf einen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge in Holz oder Mauerwerk, Rohrfraß in Kupferleitungen o.Ä. sowie über gesundheitsschädigende bzw. schadstoffbelastete Baumaterialien, wie z.B. Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement, wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme während der persönlich durchgeführten Besichtigung.

## 1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung

### 1.4.1 Allgemeines

**Verkehrswertfeststellung** für das o.g., **aus den drei Flurstücken 19, 150 und 120 bestehende, mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Gesamtgrundstück** nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) unter Berücksichtigung der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden, marktüblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale), wozu insbesondere Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, tatsächliche Nutzung, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Ertragsverhältnisse, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie Art, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen einschließlich energetischer Eigenschaften und Barrierefreiheit zählen können.



Bei den Wertermittlungsverfahren werden die zum Wertermittlungsstichtag bekannten, als für die Wertermittlung erforderlich bezeichneten Daten zugrundegelegt, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichs- und Rahmenwerte. Bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip.

Zur Erfüllung des Grundsatzes der Modellkonformität sind bei Anwendung dieser erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrundelagen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt im Verkaufsfall vergleichbaren Nutzungen mit ähnlichem Erfolg zugeführt wird.

Informationen zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden teilweise nur mündlich eingeholt. Vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes sind schriftliche Bestätigungen von der jeweils zuständigen Stelle einzuholen, da sich ggf. Änderungen ergeben haben können.

Bei der Wertermittlung werden die den Verkehrswert des Grundstücks besonders beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände - soweit sie der Sachverständigen bekannt geworden sind - berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, bauliche Außenanlagen u.Ä. werden, falls nicht anders erwähnt, unter der Voraussetzung bewertet, dass sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. als genehmigungsfähig eingestuft werden können.

#### **1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften**

in der jeweils gültigen Fassung, u.A.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) - Stand 22.12.2021

### **1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Iserlohn Blatt 2468 vom 09.12.2021
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) für Grundstücke der Stadt Iserlohn vom 05.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte NRW - i.M. 1:500 vom 11.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bestandsnachweis NRW - vom 11.05.2022
- Genehmigungsunterlagen - Neubau eines Wohnhauses -, Bauschein Nr. 109 vom 24.07.1893
- Genehmigungsunterlagen - Kanalisation der Stadt Iserlohn - Baukonsens vom 03.08.1900 und vom 05.06.1928
- Verkehrswertgutachten Nr. 40/18 vom 13.11.2018 - Hohler Weg 23 u.A. in 58636 Iserlohn - der unterzeichnenden Sachverständigen
- Fotodokumentation der Sachverständigen über Lage und Gebäudezustand

Für o.g. Dokumente wird sowohl deren Richtigkeit als auch Gültigkeit zum Bewertungsstichtag unterstellt.

### **1.4.4 Literatur**

- Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- Bundesanzeiger Verlag - Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016) - 12. Auflage
- Dröge, Gebele, Zehnter - Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 4. Auflage 2020
- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger, 3. Auflage 2017
- Kröll, Hausmann - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Holzner, Renner, Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005
- Rössler / Langner / Simon / Kleiber - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2005
- GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

### **1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung**

- Alle Feststellungen zu Beschaffenheit, tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen unter Auswertung der von der Sachverständigen in der Bau-/ Grundakte eingesehenen Unterlagen sowie aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

- Eine detaillierte Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. bezüglich des Bestandes und seiner Nutzung sowie der Übereinstimmung baulicher Anlagen mit vorgelegten Bauzeichnungen u.Ä. erfolgte nicht.
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.
- Es wird unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden und einschlägige technische Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) eingehalten worden sind, ggf. festgestellte Mängel ausgenommen.
- Investitionen Dritter wurden der Sachverständigen nicht bekannt.
- Das zu erstellende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für seinen angegebenen Zweck bestimmt. Aufgrund des genannten Zwecks in die Wertfindung eingegangene Besonderheiten können ggf. das Gutachten für andere Verwendungen einschränken.

Dementsprechend ist eine anderweitige Verwendung des Gutachtens nebst seiner Anlagen, Fotodokumentation o.Ä. auch auszugsweise nicht gestattet.

## **2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

### **2.1. Grundstücksbeschreibung**

#### **2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit**

Lage (groß- und kleinräumig) und Anbindung

- Die als „Waldstadt“ bezeichnete, im Sauerland gelegene westfälische Stadt Iserlohn ist mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km<sup>2</sup> und rd. 93.800 Einwohnern (gemäß Grundstücksmarktbericht 2022, Stand 31.12.2021) die größte Stadt des Märkischen Kreises.
- Das zu bewertende, aus den drei hintereinander gelegenen Flurstücken 19, 150 und 120 bestehende Gesamtgrundstück liegt zentrumsnah ca. 0,4 km südlich des Innenstadtbereichs von Iserlohn.  
Das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Flurstück 19 befindet sich straßenseitig, die hintereinander gelegenen Flurstücke 150 und 120 stellen sich als Hinterliegergrundstücke dar.
- Bahnverbindungen bestehen vom Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 0,8 km) mit der RB 53 (Ardey-Bahn) über Schwerte nach Dortmund, mit dem RE 16 (Ruhr-Sieg-Express) bzw. mit der RB 91 (Ruhr-Sieg-Bahn) über Letmathe nach Siegen, Hagen und Essen. Die Intercity-Linie Frankfurt-Siegen-Dortmund/Münster bietet im 2-Stunden-Takt Verbindungen ab Letmathe. In Hagen und Dortmund bestehen weitere Anschlüsse an das EC/IC/ICE-Schienenverkehrsnetz.
- Bis zu der Autobahnauffahrt Iserlohn-Zentrum sind es ca. 2,5 km - A 46 in Richtung Osten (Hemer) bzw. in Richtung Westen zum Autobahnkreuz Hagen A 46/45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg).
- Bushaltestellen der Märkische Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) sind fußläufig erreichbar.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind in ca. 30 Minuten (Dortmund), in ca. 65 bis 75 Minuten (Münster/Osnabrück bzw. Paderborn-Lippstadt) bzw. in ca. 75 bis 90 Minuten (Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Die verkehrstechnische Anbindung des bebauten Flurstücks erfolgt von der im Süden gelegenen, als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen Straße „Hohler Weg“, siehe Anlage II dieses Gutachtens - Flurkarte -.  
Das Hinterliegergrundstück, Flurstück 150, ist über das bebaute Vordergrundstück, Flurstück 19, zu begehen. Flurstück 120 ist wiederum über das Flurstück 150 zu erreichen.
- Der Haupteingang des Wohngebäudes ist straßenseitig gelegen. Rückseitig ist ein zum Hof, ggf. Terrasse, und Garten führender Türausgang vorhanden.
- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück in einem als Mischgebiet (Mi) geltenden Bereich.
- Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus dreigeschossigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden.  
Im Westen schließt sich parallel des unmittelbar benachbarten Fremdgrundstücks „Hohler Weg 21, 21a“ eine Parkplatzanlage an, die gegen Entgelt von der Allgemeinheit anfahrbar ist.

### Infrastruktur

- In Iserlohn und Umgebung sind neben dem Dienstleistungssektor metallverarbeitende Industrie mit den Schwerpunkten Drahtzieherei und Stahlverformung, Stahl- und Leichtmetallbau, Maschinenbau sowie führende Betriebe der pharmazeutischen Industrie, der Kunststoffherstellung und des Bereichs Entsorgung/ Recycling ansässig.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geldinstitut, Schule, Kindergarten u.Ä. sind fußläufig zu erreichen.
- Neben dem Grundbedarf ist es möglich in Iserlohn auch den periodischen sowie spezifischen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen zu decken. Die städtische Infrastruktur an Bildungs-, Kultur- und ärztlichen Einrichtungen ist entsprechend gut.
- An Bildungseinrichtungen sind neben Gymnasien, Gesamtschule, Berufskolleg, Real- und Grundschulen u.A. je eine öffentliche und private Fachhochschule (FH Südwestfalen bzw. UE - University of Applied Sciences Europe, vormals BiTS - Business and Information Technology School), eine städtische Musikschule und eine Volkshochschule vorhanden.
- Als kulturelle Einrichtung ist neben der Stadtbücherei das Parktheater der Stadt zu nennen, welches ohne eigenes Ensemble Gastgeber sowohl für Schauspielensembles, Orchester, Einzelkünstler und sonstige hochkarätige Künstlergruppierungen ist. Die Museenlandschaft ist von historischen Museen mit Informationen aus der Region geprägt.
- Auch der sonstige Freizeitwert der sogenannten „Waldstadt“ ist ansprechend. Neben Wander- und Fahrradwegen sind u.A. Hallenbäder, Freibäder, Eislaufhalle, Minigolfplatz, zahlreiche Sportclubs und Chöre vorhanden.

### Grundstücksgestaltung

- Das zu bewertende Gesamtgrundstück umfasst drei Flurstücke, die hintereinander gelegen in ihrer groben Gestalt jeweils rechteck- bzw. leicht trapezförmigen Zuschnitt haben, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Die Straßenfrontbreite des Flurstücks 19 beträgt ca. 9,00 m, die gemittelte Grundstückstiefe ca. 16,50 m.  
Die gemittelte Breite des Flurstücks 150 beträgt ca. 9,50 m, die des Flurstücks 120 ca. 9,00 m, die gemittelte Grundstückstiefe des Flurstücks 150 ca. 19,50 m, die des Flurstücks 120 ca. 11,00 m.
- Mit seiner Größe von gesamt 434 m<sup>2</sup> ist das Gesamtgrundstück unter Berücksichtigung seiner Wohnhausbebauung in dem Gebiet für die vorhandene Bebauung als überdurchschnittlich groß, besonders aber übertief zu bezeichnen.

### Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks fällt gesamt von Norden nach Süden.
- Der Haupteingang ist von der Straße über eine innerhalb der Gebäudehülle gelegene Stufe zu erreichen.  
Vom Hauseingangsflur führen fünf Stufen zur Erdgeschosebene. Ob bzw. wie viele Stufen am rückseitig gelegenen Ausgang vorhanden sind, konnte nicht eingesehen werden.  
Die rückseitig gelegenen, wild bewachsenen Freiflächen sind über mehrere massive Stufen vom Hof/ Terrasse zu erreichen.

- Die Höhenlage zur öffentlichen Straße „Hohler Weg“ gilt als normal. Störende Höhenunterschiede werden auch auf den rückseitig gelegenen, nicht einsehbaren Freiflächen als nicht vorhanden, somit die Hauptnutzflächen als noch ausreichend gut nutzbar unterstellt.

#### Baugrund

- In der Bewertung wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Bodenrichtwerte oder sonstige Vergleichspreise eingeflossen ist. Weitergehende Nachforschungen, z.B. Bodenuntersuchungen hinsichtlich Art und Tragfähigkeit, Grundwasserflurabstand, Altlasten u.Ä. wurden bisher nicht veranlasst. Von der Sachverständigen werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
- Der Baugrund besteht, soweit augenscheinlich ersichtlich, aus festem und tragfähigem Boden. Bedenken wegen Grundwasser und Bergschäden bestehen nicht.

#### Sonstiges

- Das zu bewertende Wohnhaus ist Teil einer innerstädtischen Blockbebauung und straßenseitig jeweils bis an die westlich und östlich orientierten Grundstücksgrenzen bebaut, siehe Anlage II dieses Gutachtens.
- Sonst, möglicherweise wertmindernde Beeinträchtigungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

### 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn mit einer kontinuierlichen Abnahme der mit Haupt- und Nebenwohlsitz gemeldeten Menschen, bedingt durch Geburtendefizit und Wanderungsverluste, ist ausgeprägter als die allgemeine Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Bis zum Jahr 2030 sei für Iserlohn ein Rückgang der Bewohneranzahl um ca. 7 bis 8 %, im Bundesland Nordrhein-Westfalen um ca. 3 % zu erwarten.

Dagegen ist sowohl die derzeitige als auch die bis zum Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur der hier lebenden Menschen mit einer erheblichen Zunahme der über 65-Jährigen in etwa vergleichbar mit der von Nordrhein-Westfalen (Ende 2020: ca. 21-22 %, für 2030 prognostiziert ca. 25-27 %). Da dies mit einem gleichzeitigen Rückgang des Anteils der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verbunden ist, wird der Altenquotient (Verhältnis der über 65-Jährigen zu Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren) in den folgenden Jahren stark ansteigen von aktuell ca. 38 % auf ca. 47 %.

Die Arbeitslosenquote 2021 lag in Iserlohn mit ca. 7,7 % leicht über, im Märkischen Kreis mit ca. 7,0 % leicht unter dem Jahresdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (ca. 7,3 %), aber deutlich über dem bundesweiten Jahresdurchschnitt (ca. 5,7 %).

### 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß **Auskunft des Planungsamtes der Stadt Iserlohn** im Geltungsbereich des seit dem 25.09.2021 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Für das zu bewertende Gebiet weist dieser - Gemischte Bauflächen - aus.

Weiter ausgeführt wird, dass sich das zu Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils geltenden Bereich befinde.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben sei gemäß Planungsamt nach Baugesetzbuch **§ 34 (BauGB) - Innenbereich** - zu entscheiden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche lt. Auskunft vom 18.08.2022 einer Gemengelage, gemäß § 34 (2) am ehesten einem Mischgebiet (Mi), vergl. § 4 BauNVO. Danach sind Erweiterungen eines Objektes möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen.

Für das unmittelbar im Westen angrenzende Nachbargrundstück „Hohler Weg 21, 21a“ bestehe im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) seit 17.10.2009 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 349 - Hohler Weg / Schützenhof - mit folgenden Festsetzungen:

MK / III-IV / g / GRZ 1,0 / GFZ 3,0 (entsprechend Kerngebiet / 3 - 4 Vollgeschosse / geschlossene Bauweise / Grundflächenzahl 1,0/ Geschossflächenzahl 3,0).

Danach sind Erweiterungen eines Objektes möglich, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Für das zu bewertende Grundstück gelte dieser Bebauungsplan jedoch nicht.

Im **Schreiben des zuständigen Bauordnungsamtes vom 28.05.2018** an das Amtsgericht Iserlohn wird für das o.g., nachgefragte Objekt mitgeteilt:

- *Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.*
- *Auflagen, die bisher nicht erfüllt sind, stehen nicht aus.*
- *Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.*
- *Die gültige Hausnummer lautet: Hohler Weg 21, 21a, 23.*
- ***Die Objekte Hohler Weg 21 und 23 sind in der Kulturgutliste der Stadt Iserlohn eingetragen.***

**Auf Nachfrage wurde am 17.05.2022 seitens der Stadt Iserlohn angegeben, dass sich die im Schreiben genannten Belange nicht geändert hätten.**

#### **2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste**

Der zu bewertende Gebäudebestand ist gemäß Mitteilung des Bauordnungsamtes vom 28.05.2018 an das Amtsgericht Iserlohn in der seit ca. April 1979 bestehenden „Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Iserlohn“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe verzeichnet.

Auf telefonische Nachfrage bei der Stadt Iserlohn am 17.05.2022 wurde die auf Nachfrage der Sachverständigen mündlich erhaltene Auskunft vom 08.11.2018 bestätigt, dass sich der Eintrag in die Kulturgutliste auf das gesamte Ensemble des Straßenzugs „Hohler Weg 3“ bis „Hohler Weg 23“ beziehe und ein Eintrag in die Denkmalschutzliste der Stadt Iserlohn nach wie vor nicht bestehe.

Ob der Eintrag in die Kulturgutliste bei geplanten baulichen Maßnahmen Einschränkungen bei deren Durchführung ergeben können, z.B. bei einem Freilegungsantrag, sei nur im Einzelfall nach einer Ortsbesichtigung zu entscheiden.

Zwar seien bereits Grundstücke des Ensembles frei gelegt worden, dennoch seien mögliche weitere Freilegungen nur mit den entsprechenden schriftlichen Genehmigungsverfahren, u.A. unter Einbeziehung des Amtes für Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster, zu prüfen und zu entscheiden.

Bei einer ggf. möglichen Freilegung des Grundstücks entfele jedoch der Bestandschutz des Gebäudes. Zur Neubebauung wären zudem u.A. Abstandsflächen zu berücksichtigen, Kfz-Stellplätze nachzuweisen o.Ä..

### **2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung zum Wertermittlungstichtag der Qualität „Baureifes Land“ gemäß § 3 ImmoWertV 2021 zuzuordnen.

Als „Baureifes Land“ werden gemäß Absatz 4 Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### **2.1.6 Tatsächliche Nutzung**

Auf dem straßenseitig gelegenen, bebauten Flurstück 19 befindet sich ein ca. 1893 in einer Blockbebauung erstelltes Mehrfamilienwohnhaus.

Die zwei weiteren Flurstücke 150 und 120 stellen sich im Norden angrenzend an das bebaute Flurstück als hintereinander gelegene, unbebaute Hinterliegergrundstücke dar und entsprechen Hof-, Gartenland o.Ä..

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde mit Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss ortsüblich in massiver Bauweise errichtet.

Das Erdgeschoss umfasst zwei als abgeschlossen geltende Wohneinheiten (WE 1 und WE 2), 1. und 2. Obergeschoss je eine abgeschlossene Wohneinheit (WE 3 und WE 4).

Im Dach- bzw. Mansardgeschoss sind als nicht abgeschlossen geltende, zu Wohnzwecken ausgebaute Räumlichkeiten vorhanden, die in der ursprünglichen Bauzeichnung neben einem „Badezimmer“ als „Trockenräume“ und „Bodenstuben“ bezeichnet und entsprechend nicht als Wohnflächen genehmigt wurden.

Im Gutachten Nr. 40/18 vom 13.11.2018 der unterzeichnenden Sachverständigen wurde dargelegt, dass das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus zum Zeitpunkt der damaligen Ortsbesichtigung seit über zehn Jahren unbewohnt gewesen sei. Dementsprechend wird es als nunmehr als seit ca. fünfzehn Jahren unbewohnt unterstellt.

Die Ausnutzung der als rentierenden angesetzten Grundstücksfläche (Flurstücke 19 und 150) durch das aufstehende Wohnhaus entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,34, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,03 und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,28.



### 2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Auf den zu bewertenden Grundstücken sind weder Garagen noch Kfz-Stellplatzmöglichkeiten gegeben.

### 2.1.8 Erschließung

Das zu bewertende bebaute Flurstück 19 wird durch die im Süden gelegene, öffentliche, als Zone 30 ausgewiesene Straße „Hohler Weg“ ortsüblich erschlossen.

Die Straße ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Die üblichen Versorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Das zu bewertende Grundstück hat bzw. hatte Wasser-, Gas-, Elektro- und Telefonanschluss.

Die im Wohnhaus vorhandenen Zähler (Wasseruhr sowie Zähler für Strom und Gas) seien gemäß Angabe der Stadtwerke Iserlohn vom 18.07.2022 bereits seit Jahren als gesperrt gekennzeichnet und hätten keine Eichgültigkeit mehr.

Die Möglichkeit zum Wiederanschluss der Versorgungsleitungen sei gegeben. Vor Inbetriebnahme der Anschlüsse seien jedoch umfangreiche Untersuchungen notwendig, u.A. mittels mikrobiologische Wasserproben und Gasdruckproben.

Nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes sei das zu bewertende Grundstück an den öffentlichen Mischwasserkanal „Hohler Weg“ angeschlossen und entwässere im Mischsystem.

In der „Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch“ der Stadt Iserlohn (Bereich Tiefbau - Abteilung Beiträge und Gebühren) vom 10.05.2022 wird u.A. ausgeführt:

*... Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Hohler Weg 23, Gemarkung Iserlohn, Flur 21, Flurstücke 150, 19 und 120 an der Straße „Hohler Weg“ liegt.*

*Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der o.g. Straße nicht mehr an.*

*Allerdings sind für dieses Grundstück noch KAG Beiträge in Höhe von 885,12 Euro offen. ...*

**Den Ausführungen entsprechend sind noch Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW in Höhe von rd. 900,- € ausstehend**

Ein weiterer Ausbau oder eine Verbesserung der Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) ist z. Zt. nicht geplant.

Der Kanal ist zum Wertermittlungstichtag endgültig hergestellt. Kanalanschlussgebühren fallen nach Auskunft des Tiefbauamtes in Iserlohn nicht an.

Das Grundstück gilt den Ausführungen entsprechend zwar als **erschließungsbeitragsfrei** (ebf), **jedoch als kommunalabgabenbeitragspflichtig.**

## 2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch von Iserlohn Blatt 2468 ist in Abteilung II bezogen auf die zu bewertenden Flurstücke 19, 150 und 120 unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- **Recht bezogen auf eine gemeinschaftliche Mauer, siehe Auszug**

Amtsgericht Iserlohn		Grundbuch von Iserlohn	Blatt 2468	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	3, 4, 5 *773	<p>Zwischen der Ehefrau F.Krick früher C.Werth Witwe und dem Schumachermeister H.Schumacher wird hiermit folgendes vereinbart:</p> <p>§ 1: Bei der beabsichtigten auf ihren Grundstücken am Hohler Weg 4 Nr.2166/227 und 2169/773 Neubauten zu errichten, die durch eine gemeinschaftliche Mauer verbunden werden sollen. Diese Mauer wird gemeinschaftliches Eigentum und haben beide Kontrahenten an dieselbe die gleichen Rechte wie auch beide die Kosten der Mauer zu gleichen Teilen tragen. Nach dem Kostenanschlag beträgt der Anschlag für die Ehefrau Krick Mark 774,72 welchen Betrag dieselbe an Schumacher entrichten muß, wenn sie ihrerseits mit dem Bauen beginnt.</p> <p>§ 2: Wenn die Ehefrau Krick ihren Neubau länger machen sollte, so hat dieselbe das Recht, die gemeinschaftliche Mauer um 5 Meter in gleicher Richtung länger zu ziehen. Diese Verlängerung der Mauer wird dann ebenfalls gemeinschaftliches Eigentum und muß Schumacher denselben Kostenanteil dafür pro cbm. Mauerwerk Mark 16,- an die Ehefrau Krick entrichten, wenn er die verlängerte Mauer in Benutzung nimmt. Außerdem kann die p. Krick in diese verlängerte Mauer Schornsteine anlegen ohne erst die Erlaubnis des p.Schumacher einholen zu müssen.</p> <p>§ 3: An der gemeinschaftlichen Mauer dürfen ohne Genehmigung des anderen Kontrahenten Veränderung, seien es Nischen, Öffnungen oder dergleichen, vorgenommen werden. In der Mauer werden 8 Schornsteine bzw. Luftkanäle nach Skizze angebracht von denen einer von Schumacher in Benutzung genommen, die anderen 4 dagegen für den Neubau der Ehefrau Krick reserviert werden. Keiner darf die Schornsteine des anderen benutzen noch sonst etwas an denselben ohne Genehmigung des Nachbarn vornehmen.</p> <p>§ 4: Die ganze Mauer wird solange von Schumacher überdacht, bis die Ehefrau Krick ihren Neubau aufführen läßt und hat Schumacher alsdann die Verpflichtung, den Maueranteil der Ehefrau Krick freizugeben und muß der Höherbauende dem Nachbarn gestatten, an seinem Hause die zur Verdichtung der Grenzmauer erforderlichen Zink- oder sonstigen Bekleidung zu befestigen.</p> <p>§ 5: Rinne und Schlitzkasten hat jeder Kontrahent auf seinem Eigentum anzubringen. Aus der Urkunde vom 17. August 1893 eingetragen am 17. August 1893 und umgeschrieben am 19.5.1970.</p>		

letzte Änderung 09.12.2021 - Amtlicher Ausdruck vom 09.12.2021 - Seite 7 von 16

- **Erwerbsvormerkung** für Star Property II Limited, London.  
Bezug: Bewilligung vom 03.05.2011 (UR-Nr. 290/11, Notar Ulrich Betten, Iserlohn.  
Eingetragen am 13.07.2011.
- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 38/21). Eingetragen am 19.11.2021.

## 2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 28.05.2018 an das Amtsgericht Iserlohn seien bezogen auf das nachgefragte Objekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Auf telefonische Nachfrage vom 17.05.2022 wurde bestätigt, dass dies nach wie vor sowohl zulasten als auch zugunsten des zu bewertenden Grundstücks gelte.

Für die nachfolgende Bewertung wird somit unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis wertbeeinflussende Einträge weder zulasten noch zugunsten des zu bewertenden Gesamtgrundstücks gegeben sind.

#### **2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen**

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist bereits seit mehr als fünfzehn Jahren unbewohnt.

Mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

#### **2.1.12 Wohnungsbindung**

Wohnungsbindung besteht bei Wohnraum, dessen Errichtung mit öffentlichen Mitteln nach dem WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) gefördert worden ist. Neben konkreten Mietbedingungen unterliegt er einer festgesetzten Miethöhe, welche die Kosten, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen durch den Vermieter erforderlich sind, nicht übersteigen darf, siehe § 8 WoBindG - Kostenmiete -.

Die Dauer der Wohnungsbindung stellt sich, u.A. je nach Bundesland und Förderprogramm, unterschiedlich dar. Oftmals beträgt sie 12 bis 20 Jahre, manchmal auch mehr. Mieter einer geförderten Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Amtes für Wohnungswesen vom 17.05.2022 sei bezogen auf das zu bewertende Objekt eine Wohnungsbindung nicht gegeben.

#### **2.1.13 Immissionen**

In der öffentlichen, als Zone 30 ausgewiesenen Straße „Hohler Weg“ herrscht neben Zu- und Abfahrtsverkehr zu der im Westen gelegenen Parkplatzanlage das für eine stark befahrene innerstädtische Durchgangsstraße übliche Verkehrsaufkommen mit der hierfür entsprechenden Geräuschkulisse.

Sonstige Immissionen (Geräusche, Gerüche) waren während der Ortsbesichtigung auf dem Grundstück nicht festzustellen und wurden der Sachverständigen auch ansonsten nicht bekannt.

#### **2.1.14 Kontaminationen, Altlasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster/Verdachtsflächenverzeichnis des Märkischen Kreises - Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde - vom 05.05.2022, seien die zu bewertenden Grundstücke z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Weiter ausgeführt wird:

*... Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Flurstückes 19 die Altablagerung Nr. 06/0323 befindet. Die Altablagerung Nr. 06/0323 ist gekennzeichnet als anthropogene Auffüllung mit Boden und Fremdbestandteilen wie Schotter, Schlacken und Bauschutt im Bereich des Straßenverlaufs.*

*Eine Untersuchung der Altablagerung im Jahr 2014 durch das Ing.-Büro Dr. Spang, Witten, hatte teilweise erhöhte Umweltparameter gezeigt.*

*Des Weiteren grenzen die Flurstücke 120 und 150 im Osten bzw. Nordosten an die Betriebsfläche einer ehemaligen chemischen Fabrik.*

*Ob die Grundstücke durch den Fabrikstandort beeinträchtigt sind, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.*

*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. ...*

Das Vorhandensein von Altlasten kann den Wert sowohl von bebauten als auch unbebauten Grundstücken erheblich mindern. Hierbei sind die Größe der geschädigten Fläche, die Art und der Inhalt der Schadstoffe, die Tiefe und Intensität der Durchsetzung sowie die Zeitdauer der Belastung maßgebend. Das Augenmerk ist jedoch nicht nur auf geschlossene Deponien oder aufgelassene Industrie- oder Gewerbestandorte zu richten, sondern auch auf ggf. vorhandene flächenhafte, diffuse Grundstücksbelastungen, die durch sog. „schleichende“ Immissionen, z.B. Stäube u.Ä. verursacht sind.

Die Beurteilung des Risikos von Bodenverunreinigungen, z.B. Altlasten auf dem zu bewertenden Grundstück, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten und Kontaminationen wurden der Sachverständige weder mitgeteilt noch sind sie in den ausgewerteten Unterlagen enthalten.

Bei der Ortsbesichtigung waren für die Sachverständige Anhaltspunkte für Altlasten und Kontaminationen nicht erkennbar. Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen der Grad der Verunreinigung, die Sanierungsbedürftigkeit und die Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten bzw. geeignete Institute ermittelt und von dem durch die Sachverständige festgesetzten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

## **2.1.15 Altbergbau**

Gemäß schriftlicher Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - vom 13.05.2022 wird mitgeteilt, dass die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Galmei, Zink- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“, über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Hermann“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld lägen.

Zudem wird u.A. ausgeführt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert, demnach mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen sei.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass trotz des vormaligen oberflächen-nahen Bergbaus in der Stadt Iserlohn bergbaubedingte Auswirkungen eher nicht zu erwarten sind. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

#### **2.1.16 Baumschutzsatzung**

Eine Baumschutzsatzung für die Gemeinde Iserlohn ist vorhanden. Ein möglicher Baumbestandschutz ist durch das Umweltamt der Stadt Iserlohn zu prüfen.

### **2.2. Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung basiert auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der in der bei der Stadt archivierten Bauakte, ggf. der in der beim Amtsgericht Iserlohn gelegenen Grundakte enthaltenen Unterlagen, der Auskünfte der Stadt sowie ggf. der Annahmen der Sachverständigen.

Bauweisen und Ausstattungen konnten nur z.T. den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen werden. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Klassifizierung des Objektes.

Aufgeführt werden die augenscheinlichen und vorherrschenden Ausführungen/ Ausstattungen der Gebäude bzw. Außenanlagen.

Eventuell auftretende kleinere Abweichungen in einzelnen Bereichen sind nicht als wertbeeinflussend einzustufen.

#### **2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung**

Der zu bewertende Gebäude wurde ca. 1893 ortsüblich in massiver Bauweise in einer Blockbebauung als - Neubau eines Wohnhauses - mit Bauschein Nr. 109 vom 24.07.1893 erstellt.

Das Wohnhaus stellt sich mit Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss dar und entspricht am ehesten einem Einspanner.

Die - Kanalisation der Stadt Iserlohn - wurde mit Baukonsens vom 03.08.1900 sowie vom 05.06.1928 genehmigt.

Sonstige wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen o.Ä. konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen.

## 2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des Wohnhauses stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss	Hauseingangsflur mit zur Erdgeschossebene führender, mit fünf Stufen ausgestattete Treppe, Treppenhausflur mit zu 1. Ober- und Kellergeschoss führenden Geschosstreppen und Tür zum rückseitig gelegenen Grundstücksteil / WE 1 (rechts): Küche mit abgetrenntem Duschbadeinbau, Wohn-/ Schlafzimmer (mit Außentür) WE 2 (links): Küche mit abgetrenntem Duschbadeinbau, Wohn-/ Schlafzimmer
1. Obergeschoss	WE 3: Flur 1, Küche mit abgetrenntem Duschbadeinbau, Zimmer rückseitig, Flur 2, 3 Zimmer straßenseitig
2. Obergeschoss	WE 4: in etwa vergleichbar mit der WE 3
Dachgeschoss	Treppenflur, Küche mit abgetrenntem Duschbadeinbau, 3 Zimmer straßenseitig, Zimmer rückseitig
Treppenpodestebenen	WC-, ggf. nunmehr Abstellräume
Kellergeschoss	(ohne Besichtigung) Flur, mehrere Kellerräume

## 2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Bruchstein, Beton o.Ä.
Außenwände	Mauerwerk (Ziegelstein, Bruchstein o.Ä.)
Innenwände	tragend: Mauerwerk, nicht tragend: Mauerwerk, ggf. Leichtbauwände, Gipskartonständerwerk o.Ä.
Decken	Kappen- bzw. Eisenbetondecke o.Ä. über Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Schalldämmung	dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering
Geschosstreppen	Holz, belegt mit Kunststoffbahnenware o.Ä., Holzgeländer; Holzstiege zum Kellergeschoss
Dach und Dachdeckung	Pulldach in Holzkonstruktion, straßenseitig mit Mansarde, Bitumendachbahnen o.Ä., Vorhangregenrinnen halbrund
Besondere Bauteile	Erker, Dachgauben bzw. weitere Dachaufbauten

## 2.2.4 Ausbau

Fassaden	straßenseitig: Putz mit Anstrich (Sockel farblich abgesetzt), Stuckzierelementen und Riemchenbekleidungen; rückseitig Ziegelsteinmauerwerk, Fugenglattstrich
Hauseingangstür	Holzkassettentür mit Glasfüllung und Oberlicht (einfach verglast)

Hof-/ Gartentür (rückseitig) Treppenhaus	Holzkassettentür Fußboden: keramische Plattenbeläge in Hauseingangs- und Erdgeschoss-Flur, ansonsten Holzdielen, belegt mit Kunststoffbahnenware o.Ä. (auch auf Treppenstufen und Podesten); Wand: Putz, Raufaser o.Ä. mit Schutzanstrich o.Ä. in Brüstungsbereichen; Deckenuntersicht: Putz mit Anstrich o.Ä.; Tür vom Hauseingangs- zum Treppenflur: Holzkassetten mit Glasfüllung und Oberlicht, doppelflügelig; Fenster: Holz, einfach verglast, Lichtkuppel im Dachgeschossflur: Holz
Podesträume	Fußboden: Holzdielen, belegt mit Kunststoffbahnenware o.Ä.; Wand: Putz mit Anstrich, Tapeten o.Ä.; Deckenuntersicht: Putz mit Anstrich; Fenster: Holz, einfach verglast
Kellergeschoss	nicht bekannt; unterstellt wird Fußboden: Beton o.Ä.; Wände/ Deckenuntersicht: Putz mit Anstrich; Fenster: Holz einfach verglast

#### Wohneinheiten o.Ä.

Wohnungsabschlusstüren	WE 1 und WE 2: Holz- bzw. Holzkassettentüren / WE 3 und WE 4: Holz- bzw. Holzkassettentüren, doppelflügelig o.Ä., mit Glasausschnitten bzw. Oberlicht,
Fußböden	Holzdielen, teilweise belegt mit Kunststoff-, Teppichbahnenware, ggf. -plattenware o.Ä.
Wandbehandlung	Fliesenspiegeln in Küchen; Wandfliesen in Bädern; ansonsten überwiegend Tapeten, Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.
Deckenuntersichten	Tapeten, Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.; oftmals Stuck; vereinzelt Paneelbekleidung o.Ä.
Fenster Innentüren	überwiegend Holz, doppelt verglast, ca. 1978 überwiegend Holzkassettentüren mit Anstrich, vereinzelt beschichtete, gesperrte Türblätter o.Ä., je mit entsprechenden Zargen
Besondere Einbauten	Keine; Kücheneinrichtungen, Einbauschränke o.Ä. gehen im Allgemeinen nicht in die Bewertung ein.

### **2.2.5 Haustechnische Anlagen**

Gasleitung	Anschluss an das städtische Versorgungsnetz ist grundsätzlich möglich, z.Zt. jedoch nicht aktiv.
Elektroinstallation	Versorgung durch das öffentliche Netz möglich; Elektro-Zähler- und Sicherungskasten befindet sich im Erdgeschoss-Treppenhausflur. Sowohl Schrank als auch Zähler sind seitens der Stadtwerke Iserlohn als „Gesperrt“ gekennzeichnet.
Wasserleitung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung
Heizung	Keine; vormals vereinzelt Einzelöfen
Warmwasserversorgung	nicht bekannt
Wasser-/ Sanitärinstallation	Küchen: Spülenanschluss; Duschbäder: Duschwanne, WC-Spülkörper, Waschbecken

sonstige Anlagen

Klingelanlage;  
Satellitenschüssel o.Ä. geht nicht in die Bewertung ein.

## 2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis

Ein Gebäudeenergieausweis wird als bisher nicht gefertigt unterstellt.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der bis zum 31.10.2020 rechtsgültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des aktuellen, seit 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist dies im Zusammenhang mit Verkauf oder Vermietung nachzuholen. Die dafür anfallenden finanziellen Ausgaben sind in den Berechnungsverfahren als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten in Abzug zu bringen.

Wärmedämmung

Dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering bezogen auf u.A. Außenwände, Kellerwände, Bodenplatte, Dach, Außentüren.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Weitere energetische  
Gebäudeeigenschaften

Gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dürfen Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Demnach unterliegen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, der Austauschpflicht.

In dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus ist eine Heizungsanlage nicht gegeben und somit nachzurüsten.

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüber gelegenen Dachflächen wird bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz o.Ä. als nicht ausreichend unterstellt.

Den Ausführungen entsprechend ist eine **Wertminderung für energetische Merkmale** bezogen auf die finanziellen Ausgaben für Einbau einer zentralen Heizungsanlage, Erstellung eines Gebäudeenergieausweises sowie einer nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüber gelegenen Dachflächen ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten gerechtfertigt, die im Allgemeinen pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Berechnungsverfahren eingeht (**siehe hierzu Ziffer 2.2.9** dieses Gutachtens).



### **2.2.7 Barrierefreiheit**

Als barrierefrei gelten gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz - BGG (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen) - bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei sei die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Merkmale für barrierefreie bauliche Anlagen seien u.A. Eingangsrampen, Aufzüge sowie gut beleuchtete, großzügig geschnittene, mit breiten Türdurchgängen, bodengleichen Duschen o.Ä. versehene Räumlichkeiten, sodass Personen unabhängig von ihren ggf. vorhandenen Einschränkungen diese ohne fremde Hilfe betreten und verlassen sowie sich darin frei bewegen können.

Bei dem zu bewertenden Mehrfamilienwohnhaus handelt es sich um einen ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellten Altbau, welcher als nicht barrierefrei zu gelten hat.

Der Hauseingang ist über eine in der Gebäudehülle gelegene Stufe zu erreichen. Von dem von dort erreichbaren Hauseingangsflur führen fünf Stufen zur Erdgeschosebene. Fahrstuhl-, Rampeneinbau o.Ä., überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duscharmöglichkeiten o.Ä sind nicht gegeben.

### **2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand**

#### **Beurteilung des Gebäudes**

Das zu bewertende Wohnhaus wurde ca. Ende des 19. Jahrhunderts in massiver Bauweise errichtet. Die Bauqualität wird dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach zu bezeichnen.

#### **Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen**

Modernisierungen, Renovierungen bzw. Erneuerungen sind in dem zu bewertenden Wohnhaus im Laufe der Jahrzehnte erfolgt.

Neben allgemeinen Renovierungen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Anstreicharbeiten beziehen, sind u.A. nachfolgend aufgeführte Maßnahmen vorgenommen worden:

- Einbau von Duschbädern
- Austausch von Fenstern (Holz doppelt verglast ca. 1978)
- Erneuerung von Elektro-Armaturen und -Zähler- und Sicherungskasten
- Überarbeitung von Türen
- Belegen der Holztreppen mit Kunststoffbahnenware
- Einbringen eines Schutzbelags im Brüstungsbereich in Hauseingangs- und Treppenhauseingangsflur

Weitere Renovierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen bzw. werterhöhende Investitionen o.Ä. waren für die Sachverständige nicht ersichtlich und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt.

### **Instandhaltung, Baumängel/ Bauschäden, Hausschwamm**

Das Erscheinungsbild der straßenseitig gelegenen Fassade des zu bewertenden Wohnhauses stellt sich als dringend überarbeitungs- bzw. sanierungsbedürftig dar. Neben erheblichen Schmutzfahnen, Farb- und Putzabplatzungen und Algenbildungen in erdnahen Bereichen sind u.A. Rissbilder und umfangreiche Schäden besonders unterhalb von Fensterbänken und Gesimsen sowie an der Untersicht des Erkers zu beanstanden.

Rückseitig ist sowohl am Haupthaus als auch am Vorbau unverputztes Ziegelmauerwerk vorhanden. Die Besichtigung erfolgte vom Nachbargrundstück, größere Schäden waren von hieraus nicht zu erkennen.

Auf der unmittelbar hinter dem Wohnhaus gelegenen Freifläche sind Entrümpelungen aufgrund von Müll, Sperrmüll o.Ä. vorzunehmen. Auf den dahinter gelegenen, zum Norden orientierten Freiflächen stehen aufgrund von erheblichem Wildwuchs Pflegemaßnahmen an.

Das innere Erscheinungsbild des Wohnhauses stellt sich als seit Jahren verwahrlost dar. Dies bezieht sich nicht nur auf altersbedingte Beanstandungen und erhebliche Benutzer Spuren und -schäden an Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, sondern auf im gesamten Wohnhaus vorhandenen, auch mutwilligen Schädigungen, z.B. an Innentüren und Sanitärobjekten.

Größere Beanstandungen bzw. Schäden sind ansonsten neben allgemein üblichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Pflegemaßnahmen im Außenbereich u.A. wie nachfolgend aufgeführt zu nennen:

- Überarbeitungs- bzw. Erneuerungsbedarf an Hauseingangstür, rückseitiger Außentür, Holzfenstern, doppelt verglast, und Dachluke
- Erheblich geschädigte Wohnungsabschluss- und sonstige Innentüren nebst deren Zargen, u.A. fehlende Holzkassettenelemente und Glaseinsätze o.Ä., defekte Glasscheiben sowie herausgebrochene Schlossbereiche
- Überarbeitungsbedarf an Holz-Geschosstreppen und -Geländern, u.A. teilweise fehlende vertikale Geländerstäbe
- Farb- und Putzabplatzungen sowie weitere Feuchtespuren bzw. -schäden, auch in Form von Stockflecken, Schimmelbildungen o.Ä., sowohl an Wänden als auch Deckenuntersichten, u.A. im Treppenhaus
- Teilweise sich lösende Wand- und Deckenbeläge
- Demontierte und/ oder geschädigte bzw. zerschlagene Sanitärobjekte, Sanitärarmaturen, herausgerissene Leitungen
- Feuchtespuren in Wand- und Deckenbereichen oberhalb des straßenseitig gelegenen Erkers
- Umfangreiche Feuchte- und sonstige Schäden an Deckenuntersichten im Dachgeschoss, u.A. erheblich in Treppenflur nahe der Dachluke und Küchenraum
- Entrümpelungsbedarf, besonders in Räumlichkeiten von Erdgeschoss, 2. Obergeschoss (WE 4) und Dachgeschoss (Duschbad)

Alters- bzw. baujahrsentsprechend sind zudem oftmals Putz- und Farbabplatzungen an Kellergeschosswänden zu beanstanden, die auf Feuchtigkeiten im Mauerwerk schließen lassen (Kellergeschoss blieb ohne Besichtigung).

Ansonsten sind aufgrund des langen Leerstands des seit mehr als fünfzehn Jahren unbewohnten, entsprechend unbeheizten Mehrfamilienhauses in Verbindung mit umfangrei-

chen Instandhaltungsschau weitere, nicht sichtbare Sanierungsmaßnahmen zu unterstellen, neben Fußböden, Wänden, Decken u.A. an Bauteilen, Dachflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gemäß Angabe der Stadtwerke Iserlohn vom 18.07.2022 werden die Zähler für Strom, Gas und Wasser bereits seit langem als gesperrt und/ oder ihre Eichgültigkeit als nicht mehr gegeben bezeichnet.

Vor einer erneuten Inbetriebnahme der Versorgungsanschlüsse seien dementsprechend Untersuchungen u.A. bezogen auf mikrobiologische Wasserproben und Gasdruckproben anstehend mit aufgrund der seit langem fehlenden Wohnnutzung zu vermutenden erheblichen Sanierungsmaßnahmen. Sowohl die Proben als auch die Sanierungen seien i.d.R. mit hohen Kosten verbunden.

**Die diesbezügliche Berücksichtigung ebenso wie eine pauschale Wertminderung für Baumängel/-schäden u.Ä. wird im vorliegenden Fall unter Ziffer 2.2.9 benannt.**

Sonstige größere Bauschäden und -mängel sowie Hausschwamm hat die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt. Kleinere Schäden sind in der Alterswertminderung enthalten.

## **2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale**

Grundrissgestaltung	<p>Die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten der Wohneinheiten WE 1 und WE 2 stellen sich je als Apartment dar und sind für eine Person geeignet.</p> <p>Die im 1. und 2. Obergeschoss vorhandenen Grundrisse des Wohnhauses bieten dem Platzangebot entsprechend, ggf. mit Durchgangsraum, ausreichend gute und zweckmäßige Nutzungsmöglichkeiten für eine Familie mit ca. drei bis vier Personen.</p> <p>Das Dachgeschoss gilt als nicht abgeschlossen. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung bezogen auf den Ausbau der dort gelegenen Räumlichkeiten zu Wohnräumen konnte der zur Verfügung stehenden Bauakte nicht entnommen werden.</p>
Geschosshöhen	<p>ca.-Angaben:</p> <p>KG: 2,50 m, EG: 3,90 m, 1. OG: 3,60 m, 2. OG: 3,50 m, DG: ca. zwischen 2,50 m und 3,50 m</p>
Belichtung/ Besonnung	<p>Die Hauptnutzflächen des Wohnhauses werden als überwiegend ausreichend belichtet unterstellt.</p> <p>Fensteröffnungen sind gen Süden und gen Norden gegeben.</p>
Sonstige Nachteile/Vorteile	<p>Das Wohnhausgrundstück gilt in dem Gebiet für seine vorhandene Bebauung als überdurchschnittlich groß bzw. übertief und wird trotz ansteigenden Geländes als überwiegend noch ausreichend gut nutzbar unterstellt.</p>

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem zu bewertenden Grundstück nicht gegeben.

Die rückseitig gelegenen Freiflächen stellen sich als wild bewachsen dar.

Für Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern ist ein Abschlag im Sachwertverfahren vorzunehmen. Dies geschieht im Allgemeinen im Sachwertverfahren durch einen reduzierten Wertansatz. Im Ertragswertverfahren werden o.g. Nachteile in den Mietansätzen berücksichtigt.

Die Geschosshöhen sind dem Baujahr entsprechend höher als der heute übliche Standard für Wohnzwecke, was in subjektiver Sicht Wohnlichkeit und Großzügigkeit der Räume steigern mag, in Zeiten steigender Energiekosten jedoch u.U. mit einem Abschlag zu bewerten ist.

Eine wirtschaftliche Wertminderung für Überhöhen ist nicht gegeben, da als Bewertungsansatz die Brutto-Grundflächen des Gebäudes gewählt werden.

Der Ausbau der Dachgeschoss-Räumlichkeiten zu Wohnzwecken wurde bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Ob und unter welchen Bedingungen er nachträglich genehmigungsfähig ist, sei gemäß Auskunft der zuständigen Behörde nur im Einzelfall in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung zu beurteilen.

Im Allgemeinen würden Nutzungsänderungen von den Behörden im Rahmen der üblichen Genehmigungsverfahren (Umnutzungsantrag) entschieden. Hierbei seien auch Anforderungen von Brandschutz, Energieeinsparverordnung sowie Statik- und Kfz-Stellplatznachweise zu berücksichtigen, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein könnten.

Bei gewerblichen Nutzungen seien ggf. zudem auch Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien, Gewerbeaufsicht u.Ä. zu beachten.

Die Gegebenheiten weichen von den Darstellungen der Genehmigungszeichnungen ab. Für die Wertermittlung werden im Allgemeinen kleinere Abweichungen als nicht bzw. höchstens unwesentlich wertbeeinflussend unterstellt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudeteile und unterstellten Nutzungen genehmigt wurden bzw. deren Genehmigung mit den üblichen Genehmigungsverfahren nachgeholt werden kann.

Aufgrund der Eintragung des zu bewertenden Wohnhauses in die „**Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Iserlohn**“ vom April 1979 des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe sind Einschränkungen in Bezug auf Baumaßnahmen und deren Ausführungen nicht gänzlich auszuschließen. Abschließende Beurteilungen vermögen jedoch nur Bauvoranfragen oder sonstige übliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren jeweils im Einzelfall zu klären.

Bei einer ggf. möglichen Freilegung des Grundstücks entfällt der Bestandschutz der vorhandenen Gebäude. Zur Neubebauung des Grundstücks wären u.A. Abstandsflächen einzuhalten und Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Grenzständige Gebäude sind ohne Eintragung von Baulasten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks nicht möglich, sodass eine geringere Ausnutzung zu erwarten ist.

Das zu bewertende, seit ca. fünfzehn Jahren unbewohnte Mehrfamilienwohnhaus ist u.A. aufgrund von langem Leerstand und erheblichen Instandhaltungsstau als verwahrlost und ohne beträchtliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten als nicht bewohnbar zu bezeichnen.

Unter Berücksichtigung des Erhalts des unterstellten Bestandsschutzes ist das Mehrfamilienwohnhaus unter dem Vorbehalt einer aufgrund des Vorhandenseins von außergewöhnlichen Schäden notwendigen Entkernung am ehesten mit einem Rohbau zu vergleichen.

**Für die nachfolgende Bewertung wird dementsprechend im Sachwertverfahren der Rohbauwert als Wertansatz als angemessen erachtet.**

Ausgehend von einem Wertansatz vergleichbar mit dem für einen Rohbau sind jedoch noch finanzielle Aufwendungen, wie z.B. für Abbau von geschädigten Dachflächen, Abschlagen von durchfeuchtetem Wandputz, Abbruch bzw. Abtransport von weiteren auszutauschenden Bauteilen bzw. Baumaterialien, u.A. Fenster, Türen, Sanitärobjekten sowie Bekleidungen an Wänden und Deckenuntersichten, geschädigtes Ständerwerk), Entrümpelungen und Entsorgungen (Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt, Elektroschrott o.Ä.) sowie für Sicherungsmaßnahmen u.Ä., ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten zu berücksichtigen.

Gleiches gilt zudem für noch einzuholende bauordnungsrechtliche Genehmigungen o.Ä..

**Den Ausführungen entsprechend wird für den Mehraufwand zum Erhalt eines schadenfreien Rohbaus durch o.g. Maßnahmen eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von pauschal ca. 20 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie für noch einzuholende bauordnungsrechtliche Genehmigungen mit notwendiger Fertigung von Bauzeichnungen (Ausbau Dachgeschoss o.Ä.) eine in Höhe von pauschal rd. 1.500,- € angesetzt.**

## 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die nachfolgenden Erläuterungen sind § 4 Abs. 1, 2, 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Das Alter ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr einer baulichen Anlage.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Hierbei können die individuellen Gegebenheiten, wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohnhaus wurde ca. 1893 in massiver Bauweise errichtet. Die Bauqualität ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach zu bezeichnen.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** (GND) richtet sich nach der Gebäudeart des zu bewertenden Objektes. Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt sie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung jeweils **80 Jahre**.

Das **Alter der baulichen Anlagen** beträgt im vorliegenden Fall **weit mehr als 80 Jahre**. Wertrelevante Modernisierungen sind vor Jahrzehnten zwar vereinzelt erfolgt, jedoch nunmehr, u.A. aufgrund des langen Leerstands und des erheblichen Instandhaltungsstaus, neben umfangreichen Sanierungen dringend anstehend.

Unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, im vorliegenden Fall jedoch überwiegend des allgemeinen baulichen Zustands (ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen sowie der nach Anlage 2 Nr. 1 zur ImmoWertV 2021 ermittelten Modernisierungspunktzahl) erachtet die Sachverständige eine **modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rd. 15 Jahren** als angemessen.

## 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.

Baumängel sind Fehler, die einer baulichen Anlage in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung.

Bauschäden sind dagegen auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die bei einer Ortsbesichtigung ausschließlich zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme festgestellten Baumängel und Bauschäden werden durch Abzug der zu ihrer Beseitigung notwendigen Kosten nur überschläglich geschätzt und gehen unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Wertermittlungsverfahren ein..

Zu einer evtl. gewünschten, differenzierenden Bauschadensbegutachtung ist ein hierfür geeigneter Sachverständiger zu beauftragen.

Die überschläglich ermittelten, als angemessen erscheinenden Beseitigungskosten werden nicht in voller Höhe angesetzt, sondern es wird nur der um die Alterswertminderung verminderte Anteil der Kosten in Abzug gebracht, da die erneuerten Bauteile mit dem Gebäude zwangsläufig eine Einheit bilden. Der Wertanteil entspricht nicht dem Kostenansatz zur Mängelbeseitigung.

Gleiches gilt bei augenscheinlich vorhandenem Instandhaltungsstau. Erforderliche Renovierungsarbeiten werden durch Abzug der zu erwartenden Kosten berücksichtigt, deren erforderlichen Aufwendungen werden auch hier nur überschläglich geschätzt.

#### **2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**

Neben Energetischen Merkmalen und Baumängel/ Bauschäden sind ggf. auch sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge o.Ä. liegen nicht vor.

Verbesserungen in der Ausstattung werden in dem Maße berücksichtigt, als sie zu einer Werterhöhung des Gebäudes führen. Sie sind üblicherweise bereits bei der Bemessung der Normalherstellungskosten in € / m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) eingegangen.

#### **2.2.13 Bauliche Außenanlagen**

Entwässerung	Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal „Hohler Weg“. Das Grundstück entwässert im Mischsystem.
Versorgungseinrichtungen	Wasser, Strom, Gas und Telefon; Gemäß Angabe der Stadtwerke Iserlohn vom 18.07.2022 seien bereits seit langem sowohl Wasseruhr als auch Zähler für Strom und Gas gesperrt bzw. verfügt nicht über eine Eichgültigkeit. Die Möglichkeit zum Wiederanschluss der Versorgungsleitungen sei gegeben, jedoch seien vor erneuter Inbetriebnahme umfangreiche Untersuchungen notwendig, u.A. mittels mikrobiologische Wasserproben und Gasdruckproben.
Bodenbefestigungen	nicht bekannt, da nicht einsehbar
Einfriedungen	massive Mauern o.Ä,
Gärtnerische Anlagen	heimische Gewächse im Wildwuchs
Sonstige Anlagen	Keine

#### **2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen**

Carports, Garagen	Keine
Sonstiges	Keine

### **3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

#### **3.1. Grundlagen der Wertermittlung**

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) angewandt.

Gemäß § 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

#### **3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren**

##### **3.2.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für die Wertermittlung sowohl bebauter als auch unbebauter Grundstücke, wenn eine ausreichende Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, vorliegt.

Ermittlung des Vergleichswertes (§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für deren Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen entsprechend § 9 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Werter-



mittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise sind zudem um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen, siehe § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkaufswert. Allerdings setzt es das Vorhandensein von Kaufpreisen von Grundstücken, Wohnungseigentum o.Ä., die hinsichtlich Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart und -nutzung mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können, voraus.

Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder geeigneten Bodenrichtwerten nicht zur Verfügung, kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

### **3.2.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021 ff.) ist bei solchen Grundstücken heranzuziehen, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird die Wertbeurteilung im Wesentlichen durch den marktüblich erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt.

Käufer eines derartigen Objektes stellen den Renditegedanken in den Vordergrund. Sie sind in der Regel an einer angemessenen Verzinsung des von ihnen investierten Kapitals interessiert.

Als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes kann das Ertragswertverfahren u.A. für nachfolgend aufgeführte Grundstücke angesehen werden: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, die üblicherweise vermietet werden (z.B. Bürohäuser, Ladengeschäfte), gemischt genutzte Grundstücke, die teils zu Wohnzwecken, teils zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, Wohnungs-/ Teileigentum.

### **3.2.3 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV 2021 ff.) wird überwiegend angewendet, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen, sondern der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert bzw. Substanzwert von maßgebender Bedeutung ist.

Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

### **3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

#### **3.3.1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftzinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

In § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird ausgeführt:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Abs. 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **3.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021)**

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur als baldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.  
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **3.4. Begründung der Verfahrenswahl**

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich im Allgemeinen nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Anzahl an in Art und Nutzung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken sowie den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Für das zu bewertende Objekt liegt keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren, zeitnahen Kaufpreisen vor.

Das Vergleichswertverfahren kann aus diesem Grunde für dieses Objekt nicht angewendet werden.

**Der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für das o.g. zu bewertende Grundstück wird im vorliegenden Fall der Rohbauwert des Wohnhaus als Bewertungsansatz (Sachwertverfahren) zu Grunde gelegt, siehe hierzu Ziffer 2.2.9 dieses Gutachtens.**

**Aufgrund des Bewertungsansatzes des Gebäudebestands als Rohbau erübrigt sich bei dem zu bewertenden bebauten Grundstück eine Ertragswertermittlung.**

## 4. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

### 4.1. Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 ImmoWertV 2021 Abs. 2 verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Quadratmeter Grund und Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und werden von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Abweichungen in wertbeeinflussenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe sowie Beeinträchtigung durch außergewöhnliche starke Immissionen o.Ä., sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Richtwertkarte für Grundstücke der Gemeinde Iserlohn (Stand 01.01.2022) enthält für den Auswertungszeitraum 01.01.-31.12.2021 für vergleichbare Grundstücke benachbarter Lage folgende Eintragung:

<u>300,-</u>	Lage: Hohler Weg u.A.
MK III g 12/20	

Der Richtwert von 300,- € / m<sup>2</sup> wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Kerngebiet mit III-geschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 12 m und einer Grundstückstiefe von ca. 20 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 240 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die überwiegend mit dreigeschossigen Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden bebaute Lage ist als mittel bis gut und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen.

Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert wird für das zu bewertende bebaute Grundstück somit zunächst unterstellt.

Das zu bewertende, aus drei Flurstücken bestehende Grundstück ist gesamt jedoch erheblich größer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück:

Flurstücke 19, 150 und 120, gemittelt ca.	9,40 m x 46,00 m	=	434 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertgrundstück	12,00 m x 20,00 m	=	240 m <sup>2</sup>

Erfahrungsgemäß ist es bei gut geschnittenen bzw. gut nutzbaren Wohnhausgrundstücken i.A. nur bedingt üblich, einen Wertzuschlag für kleinere bzw. Wertabschlag für größere Grundstücke zu erheben, wenn sich Frontbreiten und Grundstückslängen in etwa in der Größenordnung für Wohngrundstücke bewegen.

Bei sehr großen Flächen, besonders aber bei nennenswerten Übertiefen sowie ungünstigen Grundstückszuschnitten lassen sich jedoch Abschläge und somit ein geringerer Wertansatz für das Gesamtgrundstück begründen.

Das zu bewertende Gesamtgrundstück umfasst drei Grundstücke (Flurstücke 19, 150 und 120).

Das straßenseitig gelegene **bebaute Flurstück 19** gilt als intensiv genutzt. Die vorhandene Bebauung entspricht in etwa der für ein Kerngebiet üblichen Ausnutzung und geht somit mit dem vollen **Bodenrichtwert in Höhe von 300,- € / m<sup>2</sup>** in die Bewertung ein.

Die rückwärtigen, hintereinandergelegenen **Flurstücke 150 und 120** sind **unbebaute Hinterliegergrundstücke**, die öffentlich rechtlich als nicht erschlossen gelten und sich als wild bewachsene Gartenflächen o.Ä. darstellen. Die wirtschaftliche Einheit der Flurstücke ist daher zu unterstellen.

Flurstück 150 ist ausschließlich über das straßenseitig gelegene Flurstück 19, Flurstück 120 über das Flurstück 150 zu erreichen, ggf., wenn durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt, über Fremdgrundstücke.

Auf dem **Flurstück 150** erscheint zumindest theoretisch eine Bebauung bis zu der Tiefe des westlich grenzständigen Nachbargebäudes denkbar, jedoch nur ein-, ggf. zweigeschossig, um wiederum die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche zur ostwärts gelegenen Grundstücksgrenze einhalten zu können.

Aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit wird für die Fläche des Flurstücks 150 einen **Abschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von ca. 30 %** als gerechtfertigt erachtet, entsprechend **rd. 210,- € / m<sup>2</sup>**.

**Flurstück 120** ist nahezu ausschließlich als Hinterland zu werten.

Hinter-, ggf. auch Vorderland bzw. Gartenland als nicht erforderliche Freifläche o.Ä. gehen i.A. mit ca. 15 bis 30 % des Bodenwertes in die Bewertung eines Grundstücks ein. Im vorliegenden Fall wird ein Wert in Höhe von **ca. 30 % des Bodenrichtwertes** angesetzt. Dies entspricht **rd. 90,- € / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

#### 4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohngrundstücke ist in Iserlohn im Allgemeinen gegeben mit über Jahre stagnierender, nunmehr seit Jahren stetig ansteigender Tendenz.

Sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis ist z.Zt. eine steigende Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden Mehrfamilienhausgrundstücken zu erkennen.

Ein nachhaltig negativer Effekt auf den Grundstücksmarkt von Wohnimmobilien durch die weiterhin vorherrschende Covid-19-Pandemie lässt sich bisher nicht erkennen. Der Bodenrichtwert berücksichtigt bereits die Lage in einem Mischgebiet an der öffentlichen „Hohler Weg“.

Zeitbedingte Wertänderungen des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungstichtag werden als nicht gegeben unterstellt.

#### **4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen**

Bei dem ersten Eintrag in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts, siehe Blatt 18 dieses Gutachtens, handelt es sich um die nachbarschaftliche **Nutzung einer gemeinschaftlichen Mauer**.

Sowohl Rechte als auch Pflichten beruhen auf Gegenseitigkeit. Diesbezügliche genauere Angaben wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass eine Wertbeeinflussung durch diesen Alteintrag aus dem Jahr 1893 zulasten des zu bewertenden Gesamtgrundstücks nicht oder höchstens unwesentlich gegeben ist, sodass er nicht weiter in die Bewertung eingeht.

Die ansonsten in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts vorhandenen Eintragungen von **Erwerbsvormerkung** und **Zwangsversteigerungsvermerk** gelten im Allgemeinen als nicht Verkehrswert beeinflussend.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis** seien gemäß Auskunft der Stadt Iserlohn **nicht vorhanden**.

**Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass wertbeeinflussende öffentlich- bzw. privatrechtliche Vereinbarungen weder zulasten noch zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden sind.**

#### 4.5. Bodenbewertung

##### Bodenwert, rentierend

Flurstück 19	148 m <sup>2</sup> x	300,- €	=	44.400,- €
Flurstück 150	185 m <sup>2</sup> x	210,- €	=	<u>38.850,- €</u>
				83.250,- €

##### Bodenwert Vorder-, Hinter-, Gartenland o.Ä.

Flurstück 120	101 m <sup>2</sup> x	90,- €	=	<u>9.090,- €</u>
				92.340,- €

Der zum Vergleich herangezogene Richtwert ist ein erschließungsbeitragsfreier Wert, daher sind Erschließungskosten nicht mehr zu berücksichtigen.

**Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei, gesamt** **rd. 92.500,- €**

- davon entfallen auf Flurstück 19 rd. 44.500,- €
- davon entfallen auf Flurstück 150 rd. 39.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 120 rd. 9.000,- €

Die drei zu bewertenden Flurstücke bilden aufgrund ihrer Lage und Nutzung eine **wirtschaftliche Einheit**.

#### 4.6. Kommunalabgabenbeitragspflicht

Der unter Ziffer 4.1. genannte Bodenrichtwert ist nicht nur ein erschließungsbeitragsfreier (ebf), sondern auch ein kommunalabgabenbeitragsfreier Wert.

In der „Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch“ der Stadt Iserlohn (Bereich Tiefbau - Abteilung Beiträge und Gebühren -) vom 10.05.2022 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Gesamtgrundstück direkt an der öffentlichen Straße „Hohler Weg“ liege und Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht mehr anfielen.

Allerdings seien für dieses Grundstück noch Beiträge nach KAG (Kommunalabgabengesetz) in Höhe von 885,12 Euro offen.

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind von den Anliegern zu tragende Geldleistungen, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen, bei Straßen, Wegen und Plätzen, auch ggf. deren Verbesserung, dienen.

Eine solche Verbesserung erfolgte vor wenigen Jahren an der öffentlichen Erschließungsanlage „Hohler Weg“, sodass hierfür Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) berechnet wurden, die, solange nicht beglichen, als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Da für das zu bewertende Grundstück „Hohler Weg 23“ noch Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) zu entrichten sind, gilt das zu bewertende Grundstück als **kommunalabgabenbeitragspflichtig**.

**Die Berücksichtigung des ausstehenden, somit noch zu leistenden Kommunalabgabenbeitrag, im vorliegenden Fall in Höhe von gesamt rd. 900,- €, erfolgt in den Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.**



## **5. SACHWERTVERFAHREN**

Im Sachwertverfahren wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Hierbei ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor, der der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit nicht bereits anderweitig erfasst, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, welche vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden und das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angeben, zu berücksichtigen.

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021 ergibt sich im Allgemeinen der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Ansonsten kann nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### **5.1. Wert der baulichen Anlagen**

Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Gebäudestandard sowie ggf. Korrekturfaktoren nach durchschnittlichen, gewöhnlichen Herstellungskosten je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF), üblicherweise nach DIN 277 ermittelt, abzuleiten. Dies erfolgt in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010).

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Baunebenkosten (BNK), u.A. Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung, sind bereits prozentual in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

### 5.1.1 Normalherstellungskosten (in Anlehnung an die NHK 2010)

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE / Standardstufe 3 / 825,- €/ m<sup>2</sup>

Aufgrund von nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Wertabschlag vorzunehmen, im vorliegenden Fall in Höhe von ca. 15 %;

angemessener Kostenkennwert somit gemittelt rd. 700,- €/ m<sup>2</sup>

Korrekturfaktor Grundrissart Einspanner (überwiegend) = 1,050

Wohnungsgröße, gemittelt = 0,980

Preisindex für Wohngebäude in Deutschland 2010 = 100

⇒ letzte Veröffentlichung Mai 2022 (2015 = 100),  
prozentuale Anpassung auf 2010 = 100, ca. = 1,634

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag: rd. 1.175,- €/ m<sup>2</sup>

Ausgehend vom Wertansatz „Rohbau“ ist die Verteilung der Gebäudekosten von Rohbau und Ausbau ins Verhältnis zu setzen.

Im Allgemeinen beträgt bei Wohngebäuden das Verhältnis Rohbau zu Ausbau rd. 40 % zu 60 %, daraus folgt als

Korrekturfaktor Rohbau, pauschal 0,40

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag als Rohbauansatz **rd. 470,- €/ m<sup>2</sup>**

### 5.1.2 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aufgrund von Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe erfahren.

Für deren Festsetzung ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht.

Bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von gemittelt rd. 15 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,19**.

**5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** **50.901,- €**

Übertrag 50.901,- €

### 5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen pauschale Zuschläge von ca. 2 - 3 %, für aufwendige Anlagen bis ggf. ca. 5 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.

Im vorliegenden Fall werden ca. 4 % angesetzt, pauschal rd.	+	2.000,- €
Pauschaler Zuschlag für Sonstiges entfällt	+	--,- €

### 5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Keine, pauschaler Zuschlag entfällt	+	<u>--,- €</u>
-------------------------------------	---	---------------

<b>5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen</b>		<b>52.901,- €</b>
--	--	-------------------

### 5.2.10 Sachwert

<b>Bodenwert (rentierend)</b>	gemäß Ziffer 4.5.	<b>83.500,- €</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen</b>	gemäß Ziffer 5.2.9	+	<b><u>52.901,- €</u></b>
---	--------------------	---	--------------------------

<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>136.401,- €</b>
-----------------------------	--	--------------------

### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Gebäude o.Ä. nicht genannt.

Für das zu bewertende Objekt wird daher eine Marktanpassung nicht vorgenommen, somit ein Sachwertfaktor nicht angesetzt.

-/+	<u>--,- €</u>
-----	---------------

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>136.401,- €</b>
--	--	--------------------

Übertrag 136.401,- €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Pauschaler Abschlag für ausstehenden Kommunalabgabenbeitrag	–	900,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale entfällt	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., im vorliegenden Fall ca. 20 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Rohbauwertansatz), rd.	–	10.000,- €
Pauschaler Abschlag für ausstehende bauordnungsrechtliche Genehmigungen o.Ä., rd.	–	1.500,- €
Pauschaler Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale:		
Flurstück 120 - Bodenwert, rd.	+	9.000,- €
- Bodenbefestigung entfällt	+	--,- €
Pauschaler Ab- bzw. Zuschlag für Sonstiges	–/+	<u>--,- €</u>
		133.001,- €

**Sachwert** **rd. 133.000,- €**

- davon entfallen auf Flurstück 19 rd. 85.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 150 rd. 39.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 120 rd. 9.000,- €

## 6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens wird gemäß § 27 ImmoWertV 2021 der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Ausgangsgröße ist der für eine nachhaltige Nutzung marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten), dessen Basis in der Regel die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ist.

Der Jahresreinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu vermindern und mit dem Barwertfaktor (in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) zu kapitalisieren. Bodenwert sowie Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen führen zum vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren oder das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird gemäß § 28 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird gemäß § 29 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Soweit Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf Grundlage unterschiedlich periodischer Erträge ermittelt werden.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann gemäß § 30 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf dem Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

**Aufgrund der Bewertung des Mehrfamilienhauses über Rohbauwertansatz, siehe Ziffer 2.2.9 dieses Gutachtens, entfällt die Ermittlung des Ertragswertes.**

## **7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

### **7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert**

Entfällt

### **7.2. Vergleich über den Preis pro m<sup>2</sup> - Wohn-/ Nutzfläche**

Sachwert (im vorliegenden Fall Rohbauwertansatz):

$$133.000,- \text{ €} : \text{ca. } 305 \text{ m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} = 436,- \text{ € / m}^2$$

### **7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren**

Seriöse Makler gehen bei der Ermittlung von Verkaufspreisen i. d. R. nach einer Überschlagsformel vor, wonach der Rohertrag eines Objektes mit einem Faktor multipliziert den Wert des Objektes ergibt. Der o.g. Faktor gibt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (= Netto-Kaltniete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Entfällt

### **7.4. Berücksichtigung der Marktlage**

Im Grundstücksmarktbericht für Iserlohn 2022, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden für das Berichtsjahr 2021 Vergleichswerte für Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945 incl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil in Abhängigkeit von Wohn-/ Nutzfläche wie folgt angegeben:

- Kauffälle in 2021: 27
- Wohnfläche 150 m<sup>2</sup> : 208.000,- € - 1.387,- € / m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 250 m<sup>2</sup> : 289.000,- € - 1.156,- € / m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 350 m<sup>2</sup> : 370.000,- € - 1.057,- € / m<sup>2</sup>

Die aus ausgewerteten Kaufpreisen resultierenden Vergleichswerte beziehen sich (als Norm abgestellt) auf unterkellerte Wohngebäude in vorwiegend innerstädtischer Lage mit angemessen großem, beitragsfreiem Grundstück und baujahrstypischer Wohnungsausstattung, die im Laufe der Zeit entsprechend dem jeweiligen Wohnstandard modernisiert wurde, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, normaler Unterhaltungszustand.



Die genannten Vergleichswerte sind jedoch für das zu bewertende Gebäude aufgrund seiner besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (u.A. Rohbauwertansatz, umfangreicher Instandhaltungsstau, Entrümplungsbedarf) nicht anwendbar.

Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbaren Mehrfamilienhausgrundstücken in der Nachbarschaft des zu bewertenden Objektes ist nicht bekannt.

Sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis ist z.Zt. eine eher steigende Nachfrage bei rückläufigem Angebot an Mehrfamilienhausgrundstücken zu erkennen. Dies gilt jedoch weniger für Mehrfamilienhausgrundstücke mit u.A. erheblichen Instandhaltungsstau und nicht vorhandenen Kfz-Stellplatzmöglichkeiten.

## 7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Objekt, bei dem aufgrund seiner Mehrfamilienhausbebauung überwiegend Renditeüberlegungen des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund stehen.

Aufgrund seines aktuellen Zustands mit erheblichem Instandhaltungsstau bezogen auf alle Gewerke entspricht die Bebauung jedoch einem am ehesten mit einem Rohbau vergleichbaren Gebäude.

Als Bewertungsgrundlage wird daher im vorliegenden Fall der Sachwert mit Rohbauwertansatz des bebauten Grundstücks berücksichtigt und zur Verkehrswertbestimmung herangezogen.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Allerdings führen ermittelte Sach- oder Ertragswerte nicht zwangsläufig zum Verkehrswert von Liegenschaften.

Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt für ein seit ca. fünfzehn Jahren unbewohntes und entsprechend ungepflegtes Mehrfamilienhaus in Verbindung mit der fehlenden Besichtigung des Kellergeschoss ein **Risikoabschlag in Höhe von ca. 10 %** gerechtfertigt.

**Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes mit erheblichem Instandhaltungstau, unter dem Vorbehalt, dass größere Baumängel/ Bauschäden o.Ä. als die genannten bzw. unterstellten nicht vorhanden sind, die Annahmen der Sachverständigen den Gegebenheiten entsprechen sowie aufgrund der sonstigen dargelegten Begründungen bewerte ich den Verkehrswert für das o.g. bebaute Grundstück**

## **Hohler Weg 23 (21, 21a) in 58636 Iserlohn**

zum Wertermittlungsstichtag 11. August 2022 mit

**120.000,- €**

(in Worten: einhundertzwanzigtausend EURO).

- davon entfallen auf Flurstück 19 rd. 77.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 150 rd. 35.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 120 rd. 8.000,- €

### **8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT**

Das Gutachten umfasst 50 Blatt, 26 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 52 Aufnahmen und 6 Anlagen mit gesamt 20 Blatt.

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.**

**Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung, auch einzelner Teile des Gutachtens, ist nicht gestattet.**

Iserlohn, 26. August 2022

**Dipl.-Ing. Heike Bermes**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

