

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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

31 K 41/24

1908 17 / 25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
Eigentumswohnung WE Nr. II
im Obergeschoss des
Mehrfamilienhauses
auf dem Grundstück
Westfalenstraße 84, 84a
58636 Iserlohn

zum Stichtag 07.05.2025,
Tag der Besichtigung 07.05.2025

1. Gesamtübersicht

Objekt	Eigentumswohnung Nr. II im Obergeschoss des unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses in Massivbauweise mit Satteldach aufgeteilt in 10 Wohnungen
- Baujahr	1957
- Wohnfläche WE Nr. II	ca. 47,48 m ² (Quelle: Bauakte)
- Gesamtwohnfläche	ca. 597,68 m ² (Quelle: Grundakte, kein Aufmass)
Grundbuch	von Iserlohn Blatt 12396 79,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 92, Flurstück 396, Westfalenstraße 84, 84a, Größe: 1.061 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Haus Westfalenstraße 84a nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht am PKW-Einstellplatz Nr. 9
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Baulast	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Altlast	Als Verdachtsfläche gekennzeichnet
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage nicht an
	Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 den unbelasteten Verkehrswert¹ auf:
	€ 50.000,--

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gesamtübersicht	2
2. Grundlagen	4
2.1 Auftrag	4
2.1.1 Wertermittlungsstichtag	4
2.2 Grundbuch	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Geographische Lage	5
3.2 Lagekategorie	5
3.3 Verkehrsanbindung	5
3.4 Zuschnitt	5
3.5 Planungsrecht	5
3.6 Beitragszustand	6
3.7 Baulast	6
3.8 Altlast	6
3.9 Baugrund	6
4. Objektbeschreibung	7
4.1 Baubeschreibung	8
4.2 Baumängel und Bauschäden	9
5. Verkehrswertermittlung	11
5.1 Bodenwertermittlung	11
5.2 Ertragswertermittlung	12
5.3 Vergleichswert	14
5.4 Verkehrswert	15
6. Auszug Liegenschaftskataster	16
7. Lageplan PKW-Stellplätze	17
8. Grundriss Kellergeschoss	18
9. Grundriss Obergeschoss, Wohnung WE Nr. II	19
10. Fotos	20
11. Abkürzungsverzeichnis	23

2. Grundlagen

2.1 Auftrag

Im Auftrag des Amtsgerichtes Iserlohn ist im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des im Grundbuch von Iserlohn Blatt 12396 verzeichneten Sondereigentums – Wohnung Nr. II mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht durch ein schriftliches Verkehrswertgutachten zum Stichtag zu ermitteln.

2.1.1 Stichtag

Das Grundstück und die Wohnung Nr. II im 1. Obergeschoss und das Kellergeschoß wurden am Stichtag 07.05.2025, soweit einseh- und begehbar, besichtigt. Der Mieter untersagte die Veröffentlichung der Innenraumfotos.

2.2 Grundbuch Abschrift:

Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr. 1

Amtsgericht Iserlohn, Grundbuch von Iserlohn Blatt 12396
Gemarkung Iserlohn, Flur 92
79,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Iserlohn, Flur 92, Flurstück 396, Westfalenstraße
84, 84a, Größe: 1.061 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoss Haus Westfalenstraße 84a nebst 1 Kellerraum
(jeweils Nr. II des Aufteilungsplanes).
.... Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts
des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom
23.06.92/07.07.93/30.07.93/14.09.93 Bezug genommen.
Eingetragen am 24.09.1993.
Dem Miteigentum ist das Sondernutzungsrecht, die im
Lageplan mit Nr. 9 bezeichnete Fläche als PKW-Einstellplatz
zu nutzen, zugeordnet.
Eingetragen am 03.07.1997.

Erste Abteilung

- lfd. Nr. 4.1 ff

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

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk 31 K 41 / 24.
Eingetragen am 13.12.2024

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Geopgrphische Lage Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis (ca. 409.000 Einwohner) in der Stadt Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner).

Der Märkische Kreis im Nordwesten des Sauerlands gelegen gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

3.2 Lagekategorie

Wohnen

Die Lage im Ortsteil „Wermingsen“ ist durch Geschößwohnungsbau und Gewerbebetriebe geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten, Fachgeschäfte, Fachärzte, Krankenhaus, weiterführende Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadt Iserlohn zu Fuß in ca. 30 Minuten und mit dem Bus erreichbar.

Die Wohnlage ist als „normale“ Wohnlage einzustufen.

3.3 Verkehrsanbindung

Bundesstraßen:	Bundesstraße 7	Entfernung: ca. 3 km
Autobahnen:	A 46 Hemer-Hagen	Entfernung: ca. 5 km
	A 45 Dortmund-Frankfurt	Entfernung: ca. 275 km
Flughafen:	Flughafen Düsseldorf	Entfernung ca. 100 km
	Flughafen Paderborn	Entfernung ca. 80 km
	Flughafen Dortmund	Entfernung ca. 30 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof in Iserlohn ist zu Fuß in ca. 40 Minuten und mit dem Bus erreichbar.

3.4 Zuschnitt

Das zu ca. 24 % bebaute Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Mit einer Breite von 32 m i.M. grenzt das Grundstück nördlich an die Straße „Westfalenstraße“. In Nord- Südrichtung hat das Grundstück eine Tiefe von 31 m i.M.

- Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist annähernd eben.

- Bebauung

Das Wohnhaus ist mit einem Abstand von 16 m i.M. zur Straßenseite errichtet.

3.5 Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 211 „Hofstraße neu“. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück richtet sich nach den Vorschriften des § 30 BauGB (WA-Gebiet, III, 0,4, 1,0).

- 3.6 Beitragszustand** Nach Auskunft der Stadt Iserlohn wird das Grundstück durch die Straße „Westfalenstraße“ erschlossen, für welche nach heutiger Rechtslage keine Erschließungskostenbeiträge nach dem BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können nach heutiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden.
- 3.7 Baulast** Es besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
- 3.8 Altlast** Der Märkische Kreis – Fachdienst 44 Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, daß das Grundstück im Süden auf einer Verdachtsfläche liegt, welche unter Nr. 06/0242 im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreis geführt wird. Die Verdachtsfläche ist als ehemaliges Erzbergbaugebiet (Galmeilagerstätte) gekennzeichnet. Aus diesem Grund ist in diesem Gebiet historisch/gezogen bedingt mit Bodenbeeinträchtigungen zu rechnen. Bei Untersuchungen 2006/2007 in der Umgebung ergaben sich Hinweise auf erhöhte Schwermetallgehalte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung für Wohngebiete. Ob das Grundstück durch die Verdachtsfläche beeinträchtigt ist, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.
- Werteeinfluss Der Werteeinfluss wird auf - 1.000 € für den Miteigentumsanteil am Grundstück geschätzt.
- 3.9 Baugrund** Baugrunduntersuchungen wurden zum Stichtag nicht durchgeführt. Bei der Bewertung wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten), Kampfmitteln, Bergbauschäden und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

4. Objektbeschreibung

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

Bauhistorie / Konstruktion

1957 wurde die Baugenehmigung für das unterkellerte, zweigeschossige dreispännige Mehrfamilien-Doppel-Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach erteilt. Das Wohnhaus wurde 1958 fertiggestellt.

1993 wurde das Mehrfamilien-Doppel-Wohnhaus „Westfalenstraße 84“ und „Westfalenstraße 84 a“ in 10 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Im Kellergeschoss befinden sich die jeder Wohnung zugeordneten Kellerräume, Heizungskeller, Hauswirtschaftsraum. Vor dem Haus sind PKW-Stellplätze angelegt.

Wohnung WE Nr. II

Die zu bewertende Wohnung WE Nr. II befindet sich im 1. Obergeschoss des Wohnhauses „Westfalenstraße 84a“.

Die Wohnung teilt sich auf in einen Flur, eine Wohnküche, Balkon, Schlafzimmer und Badezimmer.

Die Wohnfläche beträgt 47,48 m². (Einzelaufstellung Punkt 5.2.1 Seite 12)

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird durch eine ortsansässige Hausverwaltung durchgeführt.

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt 345 €.

4.1 Baubeschreibung

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

Gemeinschaftseigentum

Fundamente / Bodenplatte	Beton
Außenwände	Massivmauerwerk, Schwerbetonsteine, Hochlochziegel o.ä. Putzfassade
Innenwände	Massivmauerwerk, Hochlochziegel, Kalksandstein, HBL, Bimsbauplatten o.ä.
Decken	Stahlbetondecken
Innentreppen	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Dach	Satteldach mit Betonpfannen, Dachflächenfenster
Außentüren	Alu- Kunststoffkonstruktion mit Seitenteil, Klingel- Gegensprech- und Briefkastenanlage, FH-Tür
Hausanschlüsse	Das Wohnhaus ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal abgeführt.

Sondereigentum

Wohnungseingangstür	Holztürblatt mit Holzzarge
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster
Innentüren	Holzzargen mit Holztürblatt, FH-Tür
Deckenbelag	Putz, Holzpaneele
Fußbodenbelag	Fliesen, Laminat
Wandbelag	Tapeten, Fliesenspiegel
Heizung	Gaszentralheizung „Buderus“ Baujahr 1998, Flachheizkörper Stahlradiatoren. Die Heizung ist Sondereigentum der Wohnungen WE Nr. I und WE Nr. II.
Sanitäre Einrichtungen	mittlere Ausstattung: Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken,
Elektrische Anlagen	mittlere Ausstattung mit wenigen Steckdosen und Lichtauslässen, einfache Unterverteilung und Absicherung, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer.

4.2 Baumängel und Schäden

welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Alter des Gebäudes auch der bauliche Zustand der einzelnen Gewerke von besonderer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf spricht man von Bauschäden. Unter Bauschäden versteht man alle Einflüsse am Gebäude, die den Gebrauchswert mindern und dem Eigentümer, Mieter oder berechtigten Dritten abweichend von den normalen Instandhaltungskosten zusätzliche Kosten verursachen. Unabhängig ob diese durch Schäden, durch Fehler bei der Ausführung des Gewerks, durch Witterung oder sonstige äußere Einflüsse eingetreten sind. Ein Baumangel ist z.B. das Fehlen der Dämmung gegen Schall, Wärme, Feuchtigkeit, unzuverlässige Baustoffe.

Die Beschreibung beschränkt sich auf die allgemeine visuelle Inaugenscheinnahme zum Ortstermin ohne Öffnungen und Freilegungen. Unsichtbare Mängel bleiben unberücksichtigt. Nachfolgend sind die Baumängel und Bauschäden aufgeführt, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Gemeinschaftseigentum

Fassade	Auf der Fassade zeigen sich Risse und Schmutzfahnen sowie Putzablösungen. Der Sockelputz weist Risse und Feuchtigkeitsschäden auf.
Grundleitungen	Der Zustand der Grundleitungen ist nicht bekannt. Bei den verdeckt liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist von einem erhöhten Instandhaltungsaufwand auszugehen.
Innentreppe	Einzelne Stufen der Innentreppe haben abgebrochene Kanten und Risse.
Schadstoffbelastung	Zerstörungsfrei ist bei dem Wohnhaus nicht erkennbar, ob PCB-, Lindan oder weitere asbesthaltige Baumaterialien (z.B. Platten, Farben, Isolierungen, Mörtel- und Spachtelmassen, Beläge, Kanäle, Kleber, usw.) und bleibelastete Rohre verbaut wurden.

Sondereigentum

Bodenbelag	Die Bodenfliesen im Badezimmer weisen Risse und Glasurabplatzungen auf. Im Sockelbereich sind Fliesen defekt bzw. fehlen.
Sanitär	Die Sanitärgegenstände weisen Gebrauchsspuren auf. Die Emailbeschichtung der Badewanne weist Kratzer und Abplatzungen auf.

4.3 Bauschädlinge

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

4.4 Energetische Einschätzung

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz ist bauzeitalterstypisch ausgeführt. Es besteht gemäß Gebäude-Energie-Gesetz eine Nachrüstpflicht im Verkaufsfall. Der Endenergiebedarf entspricht bei dem unsanierten Gebäude in etwa der Energieklasse G mit 200 - 250 kWh/(m²a)².

4.5 Kostenaufwand der besonderen objektspezifischen Merkmale

Die o.g. besonderen objektspezifischen Merkmale des Gebäudes werden gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV2021 durch einen marktgerechten Abschlag, über den Ansatz der Alterswertminderung, für den Anteil am Gemeinschaftseigentum mit - 2.000 € (anteilig 79,44/1.000 MEA) sowie Sondereigentum WE Nr. II mit - 5.000 € erfasst.

² Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

5. Verkehrswertermittlung^{3 4}

Zur Ableitung des Verkehrswertes stehen das Vergleichs-, das Ertrags-, und das Sachwertverfahren (§ 6 Abs. 1 Satz 1 - 3 ImmoWertV 2021) zur Verfügung.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird das Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen.

5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 24 ImmoWertV 2021 der Bodenrichtwert herangezogen. Der Gutachterausschuss Stadt Iserlohn hat einen Bodenrichtwert von 150 €/m² für mehrgeschossiges Wohnbauland mit einer Tiefe 30 m und Breite 20 m ausgewiesen.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und § 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

5.1.1. Bodenwertableitung

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

				79,44/1.000	
Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	€/m ²	Wert €	Miteigentumsanteil
396	Wohnbauland	1.061 m ²	150	159.150 €	12.643 €

³ Vorliegende Unterlagen: Grundbuch von Iserlohn Blatt 12396 vom 17.12.2024, Auszug aus der Grundakte Teilungserklärung vom 23.06.1992, Auszug aus der Bauakte Stadt Iserlohn Bauschein 526/58 „Doppelwohnhaus“, Stadt Iserlohn Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, Auskunft zu Beiträgen BauGB, KAG, Wohnungsbindung, Gutachterausschuß Stadt Iserlohn, Bodenrichtwert, Vergleichstwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszins.

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

5.2 Ertragswertermittlung

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus wird aus dem „allgemeinen Ertragswert-verfahren“⁵ basierend auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge und dem Bodenwert ermittelt. Im Rohertrag sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Miete) aus dem Grundstück erfasst. Mietsteigerungen sind nicht zu berücksichtigen. Die für die Ertragswertberechnung wirtschaftlich anzusetzende Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren angesetzt.

5.2.1 Aufstellung Wohnfläche⁶

Wohnung Nr. II 1.OG	Summe
Wohnen / Kochen	22,77 m ²
Schlafen	17,42 m ²
Bad	4,54 m ²
Flur	3,47 m ²
Balkon	0,75 m ²
	48,95 m ²
- 3%Putzabzug	-1,47 m ²
Wohnfläche WE Nr. II	47,48 m ²

5.2.2 Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss Stadt Iserlohn hat Liegenschaftszinssätze ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum ist mit 2,3 % (Standardabweichung 1,7) ausgewiesen. Mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatz von 2,5 % werden das finanzielle Risiko und die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

⁵ § 17 - 20 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

⁶ Quelle: Grundakte, Teilungserklärung vom 23.06.1993

5.2.3 Marktübliche Erträge

Abgeleitet aus dem Mietspiegel und dem Ausstattungs- und Modernisierungsstand, ergibt sich für die Wohnung Wen NR. II im 1.Obergeschoss ein Mietzins von 6,50 €/m².

5.2.4 Ertragswertberechnung

	Fläche m ²	Miete €/m ²	Rohertrag € / Monat	€ /Jahr
Wohnung Nr. II 1.OG	47,48	6,50	309 €	3.703 €
PKW-Stellplatz			20 €	240 €
Rohertrag	47,48		309 €	3.943 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten Wohnen			=	-617 €
Verwaltungskosten Wohnen			=	-359 €
Mietausfallwagnis 2% Wohnen			=	-74 €
BewK Stellplatz			=	-50 €
Bewirtschaftungskosten gerundet	28 %			-1.100 €
Rohertrag abzgl. BewK				2.843 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	12.643 €	x	2,50%	=
				-316 €
Jahresreinertrag				2.527 €
kapitalisiert mit Vervielfältiger				
			18,42	
Liegenschaftszins				
und Restlaufzeit (Jahre):			2,50%	
			25	
	2.527 €	x	18,42	=
				46.559 €
Abzug b.o.G Gemeinschaftseigentum			=	-2.000 €
Abzug b.o.G Sondereigentum			=	-5.000 €
Bodenwertanteil			=	12.643 €
Ertragswert			=	52.202 €

5.3 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Zur Ableitung des Vergleichswertes wird der vom Gutachterausschuss Stadt Iserlohn ausgewertete Immobilienpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Iserlohn herangezogen. Der Auswertung lagen Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten mit zeitgemäßer Ausstattung, zu Grunde. Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende Norm abgestellt: Eigentumswohnung inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlagen im Innenbereich. Ausgangsdaten des Immobilienrichtwertes Gutachterausschuss Stadt Iserlohn und Umrechnung auf die Daten der zu bewertenden Eigentumswohnung WE Nr. II:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1240 €/m ²		
Gemeinde	Iserlohn		
Immobilienrichtwertnummer	16		
Baujahr	1962	1958	0,0 %
Wohnfläche	61-100 m ²	48 m ²	-3,2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	5-100	10	0,0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6,5 %
Boden-/Lagewert	175 €/m ²	150 €/m ²	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.120 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		54.000 €	

Anhand der Ausgangsdaten des Immobilienrichtwertes errechnet sich für die Eigentumswohnung WE NR. II ein Immobilienpreis von 1.120 €/m² /Wohnfläche gerundet 54.000 €. In dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert sind die objektspezifischen Merkmale nicht enthalten.

Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

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

5.4 Verkehrswert

Für die Eigentumswohnung WE Nr. II im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses stehen in erster Linie Renditebetrachtungen und nicht die Herstellungskosten im Vordergrund.

Der Vergleichswert basierend auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen und der auf Grundlage des Mietertrages ermittelte Ertragswert weisen eine marktspezifische Übereinstimmung auf. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Die Einbauten, das Mobiliar und Leuchten sind nicht Bewertungsgegenstand.

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art, der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Verkehrswert gerundet auf:

GB Iserlohn Blatt 12396	79,44/1.000 MEA am Flurstück 396
Ertragswert	52.202 €
- Altlast	-1.000 €
<u>Zw. Summe</u>	<u>51.202 €</u>

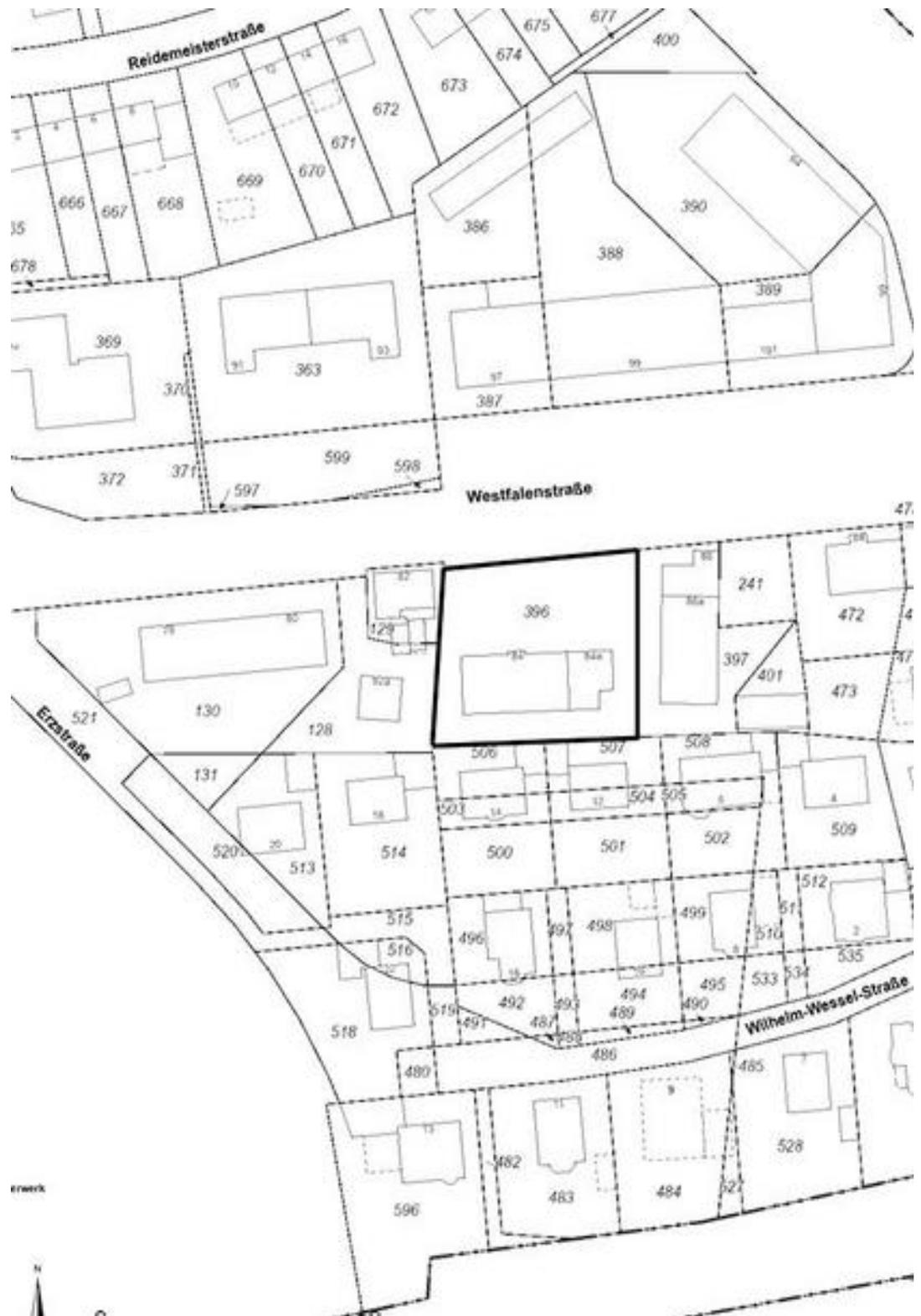
50.000 € (i.W fünfzigtausend Euro)

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

Menden, den 03.07.2025

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

6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)⁷



⁷ Quelle: Geoportal NRW

8. Grundriß Kellergeschoss (ohne Maßstab)⁹

Der Eigentumswohnung ist der Kellerraum Nr. II zugeordnet

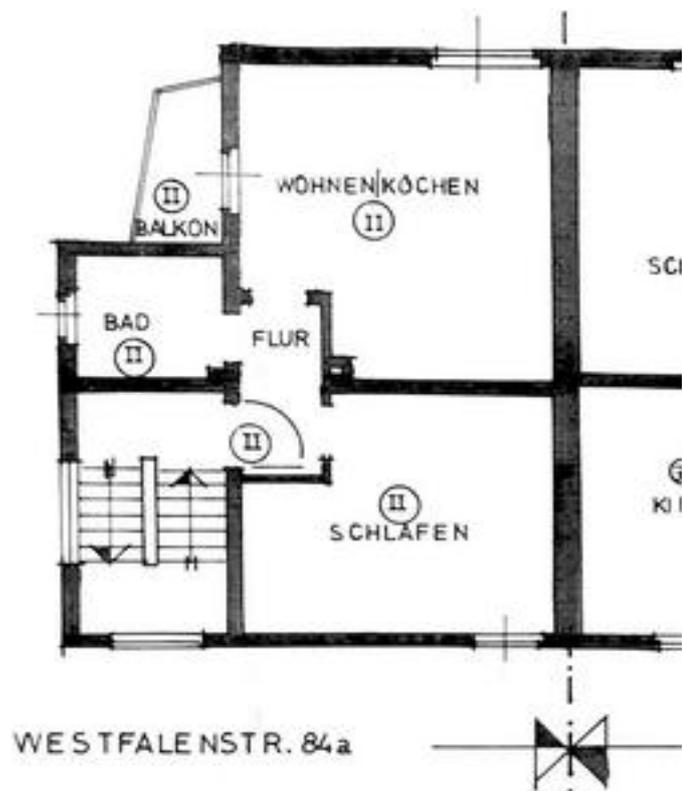


⁹ Quelle: Grundakte Teilungserklärung

9. Grundriß 1. Obergeschoß Wohnung WE Nr. II (ohne Maßstab)¹⁰



Wohnung Nr. II



¹⁰ Quelle: Grundakte Teilungserklärung

Fotos



Foto Nr. 1 Straßenansicht mit Zugang zum Hauseingang und Zufahrt zu PKW-Stellplätzen



Foto Nr. 2 EG: Hauseingang



Foto Nr. 3 KG: Kellerflur



Foto Nr. 4 KG: Gemeinschaftswaschküche



Foto Nr. 5 KG: Kellerflur



Foto Nr. 6 1.OG: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. II

Abkürzungsverzeichnis

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