



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

beisemann@
beisemann-schenk.de
www.beisemann-schenk.de

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2643-25

über das Grundstück

Kühlingstr. 31 in 58642 Iserlohn



Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**
Aktenzeichen 31P K 42/24

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-
verfahren

Wertermittlungsstichtag: 11.06.2025

Unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB **275.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 19 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

Dieses Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, einschließlich der Verbreitung von Inhalten, auch auszugsweise sowie in beschreibender Form, insbesondere in Medien jeder Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers (Sachverständigen) gestattet.

Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit

- einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden
- einem eingeschossigen rückseitigen Anbau
- zwei Garagen, davon eine mit zwei Stellplätzen hintereinander
- einem südlich an die Garage angebauten Wintergarten
- einem Gartenhaus in Holzkonstruktion

Dem Bewertungsgrundstück straßenseitig vorgelagert ist über die gesamte Breite ein kleines dreieckiges, als Wohnbaufläche ausgewiesenes Flurstück (Flurstück 761). Dieses ist nach telefonischer Aussage des Grundbuchamtes im Besitz der Stadt Iserlohn, sodass ein Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche Kühlingstraße (Flurstück 1020) gewährleistet ist und Wegrechte hier nicht bewertet werden müssen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Oestrich, Flur 24, Flurstück 92, Hof- und Gebäudefläche	
Ortstermin	11. Juni 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	11. Juni 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 92	786 m ²
Bodenwert (relativ)	210 / 15,80 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	110.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	Wohnhaus Garagen Wintergarten	BJ 1954; 80/ 25 Jahre BJ 1958/72; 60/ 20 Jahre BJ 2001; 40/ 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert	290.000,00 €	
Markanpassung	0,00 €	
sonstige Zu- und Abschläge	– 15.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	275.000,00 €	



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	14 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 10.12.2024
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 30.04.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 30.04.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2025
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 09.05.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.05.2025
 - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 29.04.2025
 - Planungsrechtliche Auskunft vom 29.04.2025
 - Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv
3. Mündliche Auskünfte:
 - telef. Auskunft des Grundbuchamtes zum Flurstück 761
4. Literatur, Medien:
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Grundstücksmarktbericht 2025
 - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
 - Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
 - Kröll, Haußmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Tag der Ortsbesichtigung	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	8
2.	Grundstück	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
2.6	Auskunft aus dem Atlaskataster / Verdachtsflächenverzeichnis	10
2.7	Feststellungen zum Ortstermin	10
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung	10
2.9	Sonstige Besonderheiten	11
3.	Gebäude	11
3.1	Allgemeines	11
3.2	Besonderheiten	12
3.3	Baubeschreibung	13
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	16
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	16
3.7	Gesamteindruck	16
4.	Außenanlagen	16
4.1	Bauliche Außenanlagen	16
4.2	Grünanlagen	17
5.	Flächen- und Massenangaben	17
5.1	Berechnungsgrundlagen	17
5.2	Verwendete Unterlagen	17
5.3	Grundstück	17
5.4	Gebäudedaten	17
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	19
7.1	Entwicklungszustand	19
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
7.3	Bodenrichtwert	20
7.4	Abweichungen	20



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7.5	Ableitung des Bodenwerts	21
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	21
8.1	Grundstücksmarktbericht	21
8.2	Kaufpreissammlung	21
8.3	Immobilienrichtwert	22
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	23
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	24
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	24
9.2	Bewirtschaftungskosten	25
9.3	Liegenschaftszinssatz	27
9.4	Restnutzungsdauer	28
9.5	Reinertrag	28
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	28
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	28
9.8	Bodenwert	29
9.9	Vorläufiger Ertragswert	29
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	29
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	29
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	29
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
12.1	Marktanpassung	30
12.2	Altlasten	30
12.3	Baumängel und -schäden	30
12.4	Zusammenstellung	30
12.5	Ableitung des Verkehrswertes	30
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	32
Anlage 2:	Luftbild	33
Anlage 3:	Bauzeichnungen	34
Anlage 4:	Fotodokumentation	37



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

"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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn
Geschäfts-Nr. 31P K 42/24
mit Beschluss vom 10.04.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck wird mit der Ermittlung des Verkehrswertes im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung festgelegt.

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von: Letmathe
Blatt: 171

Eigentümer: zu 6.1, 6.2, 6.3 in Erbengemeinschaft
[Namen werden nicht veröffentlicht]

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Katasteramt des Märkischen Kreises
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Grundstück Grundstücksfläche 786 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück	92
Flur	24
Gemarkung	1433 Oestrich

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Finanzamt Iserlohn

Lage: 03422 Kühlingstraße 31

Fläche: 786 m²

Tatsächliche Nutzung: 786 m² Wohnbaufläche

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 11.06.2025
Dauer des Termins: 10.00 – 10.35 Uhr



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. Juni 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. Juni 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Iserlohn, ca. 93.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Ortsteil Oestrich im Stadtteil Letmathe im Südwesten Iserlohns, Letmathe hat ca. 26.000 Einwohner

Baugebiet: Oestrich befindet sich zwischen den Stadtteilen Letmathe und Dröschede am Südhang des Schälks, südlich der A46. Es ist geprägt von nahezu ausschließlich durchgrünter Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Im südlichen Bereich zur Lenne hin befinden sich einzelne Gewerbeansiedlungen.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich hauptsächlich in Letmathe, ca. 500 – 1000 m südwestlich, Schulen und Kindergärten in Iserlohn sowie in Letmathe; Verwaltungs- und kulturelle Einrichtungen ebenfalls in Iserlohn.

Wohnlage: Das Grundstück befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage inmitten des Siedlungsbereichs Oestrich.

Verkehrslage: Die Kühlingstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Bushaltestelle ca. 250 m südöstlich an der Berliner Allee und ca. 260 m westlich an der Unterfeldstraße

Anschluss an die B236 und darüber an die A46 Anschlussstelle Iserlohn-Oestrich in ca. 500 m Entfernung. Von hier aus Anschluss über das Autobahnkreuz Hagen an die A45 (Sauerlandlinie).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bahnhof Iserlohn in ca. 7 km, von hier Verbindung zu
den ICE-Bahnhöfen Hagen und Dortmund

Himmelsrichtung: Kühlingstraße auf der Nordseite, Grundstück und
Wohngebäude haben im Wesentlichen eine Nord-
Süd-Ausrichtung

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Oberfläche: nach Süden abfallend

Aufwuchs: Rasenflächen, Zierstauden und -gehölze

Zuschnitt: Parallelogramm, nahezu rechteckig, Grundstücks-
breite in Ost-West-Richtung ca. 16 m, Tiefe entlang der
westlichen Grundstücksgrenze ca. 50 m und entlang
der östlichen ca. 48 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und
Abgabepflichten: Die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau, bescheinigt mit
Schreiben vom 16.05.2025, dass für das zu bewertende Grundstück Erschließungsbeiträge nach den §§
127 ff. BauGB nicht mehr anfallen.

Das Grundstück ist **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

keine Herrschvermerke

Grundbuch, Abteilung II

keine Eintragungen



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Grundbuch, Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 27.05.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 05.05.2025 mit, dass das zu bewertende Flurstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurde.

2.7 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es konnten in den nicht versiegelten Grundstücksbereichen augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Die Stadt Iserlohn, Abt. Städtebauliche Planung erteilte am 29.04.2025 folgende Auskünfte:

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Angaben im Bebauungsplan

„Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 141 „In der Vodeke“ (rechtsverbindlich seit 13.03.1982). Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt.“

Es gelten außerdem folgende Festsetzungen

- II zwei Vollgeschosse, gem. § 17 Abs. 5 BauNVO sind Ausnahmen zulässig
- o offene Bauweise



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

GRZ 0,4
GFZ 0,8

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Es wird davon ausgegangen, dass die für den Malerbetrieb genutzten Werkstatt- und Lagerräume Bestandsschutz genießen.

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße, gesamt		786,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche		258,00 m ²
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)		341,00 m ²
GRZ	258 / 786	0,33
GFZ	341 / 786	0,43

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.9 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

Wohnungsbindung

Die Stadt Iserlohn teilt am 09.05.2025 mit, dass das angegebene Objekt sich nicht in der Wohnungsbindung befindet.

Denkmalschutz

Das Gebäude Kühlingstraße 31 befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Iserlohn.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit

- einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden
- einem eingeschossigen rückseitigen Anbau
- zwei Garagen, davon eine mit zwei Stellplätzen hintereinander
- einem südlich an die Garage angebauten Wintergarten
- einem Gartenhaus in Holzkonstruktion



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Wohnhaus

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Bauschein für einen Wohnhausneubau vom 23.05.1953; Gebrauchsabnahme am 15.05.1954
- Bauschein zum An- und Aufbau von zwei weiteren Räumen vom 12.06.1961, Gebrauchsabnahme am 29.10.1962

angenommenes Baujahr:	1954
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	9 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (tlw. 2016)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung/ Einbau von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	4

Somit erfolgten am Gebäude Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 71 Jahren ca. 23 Jahre. Es wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** angesetzt.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Fiktives Baujahr: 1970
Modifizierte Restnutzungsdauer: **25 Jahre**
Fiktives Gebäudealter: 55 Jahre

Garagen

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Bauschein zum Anbau von zwei Garagen vom 06.08.1957; Gebrauchsabnahme am 18.12.1958
- Bauschein zum Neubau einer Garage vom 15.09.1970, Schlussabnahme am 18.08.1972

angenommenes Baujahr: 1958/1972
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung): 0/7 Jahre

Über Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen liegen keine Erkenntnisse vor. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin wird für die Garagen nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angesetzt.

Fiktives Baujahr: 1995
Modifizierte Restnutzungsdauer: **20 Jahre**
Fiktives Gebäudealter: 40 Jahre

Wintergarten

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Baugenehmigung vom 26.01.2001, abschließende Fertigstellung 15.05.2001

angenommenes Baujahr: 2001
Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung): 16 Jahre

Nach sachverständiger Schätzung wird eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angesetzt.

Fiktives Baujahr: 2005
Modifizierte Restnutzungsdauer: **20 Jahre**
Fiktives Gebäudealter: 20 Jahre

3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus

Fundamente,
Bodenplatte: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ortbeton



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Außenwände:	Keller: gemäß Angabe Beton übrige Außenwände: Mauerwerk aus Hohlblocksteinen, beidseitig verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Treppen:	Hauseingang: drei Stufen, massiv Innentreppen: Holzwangentreppen, Holzhandlauf und -geländer, textiler Belag Treppe in den Garten: Stahltreppe mit Stufen in Lochblech, Stahlgeländer und -handlauf Kellertreppe: massiv mit Fliesen
Decken:	Kellerdecke: Eisenträgerdecke, Beton sonstige Decken: Stahlbetondecken Dachboden: Kehlbalckenlage, gemäß Angabe mit Zwischendämmung
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 48° Dachdeckung mit Falzziegeln Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, tw. Kunststoff, tw. gestrichen Hauseingang: kleines massives Vordach Dachanbau mit Überdachung Balkon: Holzkonstruktion mit Folienabdichtung

Ausbau

Böden:	verschiedene Beläge: Textilbelag (Treppenhaus), Vinylbeläge, Fliesen in den Sanitärräumen Keller: Estrich, gestrichen Werkstattraum: Estrich gestrichen
Wände:	in der Regel glatt, tapeziert Fliesen in verschiedenen Höhen in den Bädern und Küchen
Decken:	in der Regel glatt, tlw. abgehängt mit Holz- und Holzwerkstoffpaneelen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im DG und Spitzboden dreifachverglast (2016) Rollläden
Türen:	Haustür: Holztür mit Glasfeld Wohntüren: Holztüren, tlw. mit Glasfeldern Innentüren: Holztüren, tlw. mit Glasfeldern in Holzumfassungszargen Keller: Holztüren
Bäder:	Wohnungen: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, Dusche (im EG bodengleich) Abstellraum: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschbecken



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Balkon: Balkonplatte aus Beton, Belag in Betonsteinen
Geländer und Handläufe in Stahlrohrkonstruktion mit Glasfüllungen

Installationen, Haustechnik

Elektro: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen.
Gegensprechanlage

Wasser: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen.

Heizung: Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und zusätzlichem
Warmwasserspeicher

Medien: Satellitenanlage

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

keine

Wintergarten

Systemwintergarten in Alu-Glas-Konstruktion

Bodenplatte,

Fundamente: Ortbeton

Bodenbelag: Fliesen

aufsteigende

Konstruktion: Aluminiumprofile mit Isolierverglasung
partieller Sonnenschutz auf dem Dach

Garagen

Massivbauweise

Fundamente,

Bodenplatte: Beton

Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
tlw. Glasbausteine

Decke: soweit erkennbar Stahlbeton, bituminöse Abdichtung

Türen, Tore: Doppelgarage: Stahlschwingtor, handbetrieben, seitliche
Ausgangstür

Einzelgarage: Rolltor, elektrisch betrieben, hintere Aus-
gangstür



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Erdgeschoss: Flachdach vom neuen Anbau (1961) Risse, Schimmelbildung, Wasseransammlungen

Keller Abplatzungen an Decke, Wand & Boden, Feuchteansammlung an versiegelten Kellerfenster

Außen: Putzabplatzungen unterm Balkon, Einfahrtsasphalt an Fallrohr abgesunken, Stützmauer vom Vorgarten mehrere Risse

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzungen geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist unterdurchschnittlich und entspricht nicht mehr den Anforderungen an das GEG.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Es erfolgten Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten, überaus gepflegten Zustand.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Entwässerung:	öffentliche Kanalisation	
Bodenbefestigungen:	Zuwegung, Eingang:	Betonplatten
	östl. Garagenzufahrt:	Natursteinkleinpflaster
	westl. Garagenzufahrt:	Asphalt
	hausnahe Bereiche:	Betonverbundpflaster bzw. Kleinpflaster im gartenseitigen Bereich
Einfriedungen:	straßenseitig:	keine
	gartenseitig:	tlw. Nachbarbebauung, tlw. Sichtschutzelemente, tlw. Zierstauden und -gehölze

4.2 Grünanlagen

gartenseitig:	größere Rasenfläche mit Zierstauden und -gehölzen in den Randbereichen
straßenseitig:	kleinere Beete mit Zierstauden und -gehölzen

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277/1973/87.

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Bauantragspläne aus den Jahren 1953 und 1961 vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

5.3 Grundstück

Flurstück 92: 786 m²

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche sowie der Nutzfläche
(Grundlage: Bauantragspläne Bauaktenarchiv)

[Hinweis: Da es sich um Rohbaupläne handelt, wird ein Putzabzug von 3 % in Ansatz gebracht.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnfläche:

EG	Wohnzimmer 1	14,36 m ²		
	Schlafzimmer 1	17,69 m ²		
	Wohnzimmer 2, Anbau	14,84 m ²		
	Schlafzimmer 2, Anbau	13,50 m ²		
	Küche	16,65 m ²		
	Bad	4,13 m ²		
	Flur	4,40 m ²		
	<hr/>			
	Wohnfläche EG gesamt	85,56 m ²		
	Balkon zu ½	7,02 m ²		
<hr/>				
vermietbare Fläche gesamt	92,58 m ²			
gerundet			93,00 m ²	
OG	Wohnzimmer	14,36 m ²		
	Schlafzimmer	17,69 m ²		
	Küche	16,65 m ²		
	Bad	4,13 m ²		
	Flur	4,40 m ²		
	<hr/>			
	Wohnfläche OG gesamt	85,56 m ²		
	Balkon zu ½	7,02 m ²		
	<hr/>			
	vermietbare Fläche gesamt	57,22 m ²		
gerundet			57,00 m ²	
DG	Wohnzimmer	9,76 m ²		
	Schlafzimmer	13,92 m ²		
	Küche	1,22 m ²		
	Bad	5,99 m ²		
	Flur	3,81 m ²		
	<hr/>			
Wohnfläche DG gesamt	44,70 m ²			
gerundet			45,00 m ²	
Wohnfläche gesamt			195,00 m²	
Fläche Wintergarten:			21,64 m ²	
	gerundet		22,00 m²	

Nutzfläche:

Hinweis: Es wird die vermietbare Nutzfläche der rückseitigen Räume im Untergeschoss aufgeführt.

UG	gewerbliche Fläche	24,4 m ²	
	gerundet		24,0 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Verfahrensgrundsätze und -besonderheiten sind in den §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 geregelt.

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens vor.

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Stichtag 01.01.2025; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Iserlohn
Postleitzahl:	58642
Bodenrichtwert-Nr.:	1122
Bodenrichtwert:	210,00 €/m² (ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I-II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	210,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert wurde auf Grundlage einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksbreite von 20 m ermittelt; das Bewertungsgrundstück verfügt jedoch über eine Tiefe von im Mittel ca. 50 m und eine Breite von nur ca. 16 m.

Gemäß Grundstücksmarktbericht lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten ermitteln. Dennoch ist der eine Tiefe von 30 m überschreitende Grundstücksbereich als



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

private Grünfläche zu bewerten. Hierfür wird nach sachverständiger Schätzung ein Betrag von **15,80 €/m²** angesetzt.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 786 m²

Bodenwert:

bis zu einer Tiefe von 30 m (Wohnbaufläche) = ca. 500 m² **210,00 €/m²**
darüberhinausgehend (private Grünfläche) = ca. 286 m² **15,80 €/m²**

500 m ² x 210,00 €/m ²	105.000,00 €
286 m ² x 15,80 €/m ²	4.519,00 €
	<hr/>
	109.519,00 €
gerundet	110.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt 110.000,00 €

Begründung: Wie unter Punkt 7.3 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von angepasstem Bodenrichtwert und Grundstücksgröße.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn enthält unter "5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser" folgende Vergleichswerte aus dem Jahr 2024:

Baujahr ab 1945

Kauffälle	20	
Wohn-/Nutzfläche:	150 m ²	
Vergleichswerte:	238.000 €	1.587 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche:	250 m ²	
Vergleichswerte:	306.000 €	1.224 €/m ²

8.2 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

befindet, liegt kein Immobilienrichtwert für Drei- oder Mehrfamilienhäuser, sondern lediglich für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

8.3 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt folgender Immobilienrichtwert **für Ein- und Zweifamilienhäuser vor**. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Die Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Dreifamilienhäuser aus dem vorliegenden Wert ist nicht ohne Weiteres möglich. Dennoch kann es sinnvoll sein, aus folgenden Gründen einen Wert abzuleiten:

- Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts liegt mit 195 m² im Bereich eines durchschnittlichen Zweifamilienhauses.
- Für die Nutzung als Dreifamilienhaus kann ein pauschaler Abschlag vom sachverständig ermittelten Wert eines Ein- bis Zweifamilienhauses überschlägig angesetzt werden.
- Der ermittelte Vergleichswert wird ausschließlich zur Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes herangezogen.

Am 19.09.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Iserlohn
Immobilienrichtwert-Nr.	9
Immobilienrichtwert	2.030,00 €/m ²
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (bis 4 Punkte)



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart	Ein-/Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus	0,95
Anbauweise	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1962	1954	1,00
Wohnfläche	101 - 120 m ²	195 m ²	0,74
Standard	2,6 – 3,5	2,7	1,00
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Grundstücksgröße	251 – 850 m ²	786 m ²	1,00
Boden-/Lagewert	bis 180 €/m ²	210 €/m ²	1,08
Modernisierung	bis 4 Punkte		
Sonstige Hinweise			
örtl. Fachinformationen			
Entspricht	1,0 (100 %)		0,76

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,76**.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.030,00 €/m ²
Wohnfläche:	195 m ²
Anpassungsfaktor:	0,76
Faktor für Dreifamilienhaus:	0,85

$$2.030,00 \text{ €/m}^2 \times 195,00 \text{ m}^2 \times 0,76 \times 0,85 \quad \text{ger.} \quad 255.719,00 \text{ €}$$

Garagen und Wintergarten sind separat zu berechnen. Hierzu werden die unter Punkt 9 ermittelten Ertragswerte eingesetzt:

Wintergarten	14.131,00 €
Garagen	19.617,00 €
	<u>289.467,00 €</u>
gerundet	289.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 289.000,00 €



9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung im Dachgeschoss augenscheinlich vermietet, die Wohnung im 1. OG leerstehend und die Wohnung im EG wurde von einer Miteigentümerin bewohnt. Über die Höhe der Mieten ist nichts bekannt.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundene Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Im Mietspiegel heißt es: „Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erschienen. In diesem Fall kann es zulässig sein, das Haus in eine höhere Baujahrsgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.“

Aus diesem Grund wird nach sachverständiger Schätzung nicht die Baujahresklasse „bis 1964“, sondern die nächsthöhere (1965 – 1970) bei einer mittleren Wohnlage zugrunde gelegt.

Mietspanne:	4,81 – 5,24 €/m ²	
Mittelwert:		5,03 €/m ²
Zuschlag für Stadt Iserlohn (Baujahr bis 1970)		0,27 €/m ²
		<hr/>
		5,30 €/m²

Wohnung EG

Zuschlag für alleinige Gartennutzung:	5 %	
Zuschlag für Balkon mit mind. 6 m ²	5 %	
Somit 5,30 € x 1,05 x 1,05 =		<hr/>
		5,84 €/m²

Wohnung OG keine Zu- und Abschläge **5,30 €/m²**

Wohnung DG

Zuschlag für 3-fach verglaste Isolierfenster	6 %	
Zuschlag für Wohnfläche bis 45 m ²	5 %	
Somit 5,30 € x 1,06 x 1,05 =		<hr/>
		5,90 €/m²



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Nach Gewichtung der Flächenanteile wird nach sachverständiger Schätzung eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von **5,75 €/m²** für alle Wohnungen angesetzt.

Wintergarten

Der Wintergarten wird der Erdgeschosswohnung zugeschlagen. Es wird eine Nettokaltmiete von **4,00 €/m²** angesetzt.

Werkstatträume

Ein Werkstatttraum befindet sich im Untergeschoss; er ist über eine kleine Außentreppe erreichbar. Die Ausstattung entspricht eher der eines Lagerraums. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung eine Nettokaltmiete von **3,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

Garagen

Für die Doppelgarage wird eine monatliche Miete von **80,00 €**, für die Einzelgarage von **50,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.	Wohnungen	195,00 m²
	Wintergarten	22,00 m²
	Werkstatt	24,00 m²

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnungen	5,75 €/m ² x 195,00 m ² x 12	13.455,00 €
	Wintergarten	4,00 €/m ² x 22,00 m ² x 12	1.056,00 €
	Werkstatt	3,00 €/m ² x 24,00 m ² x 12	864,00 €
	Garagen	(80 € + 50 €) x 12	1.560,00 €
	gesamt		16.935,00 €

9.2 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 3 ImmoWertV vom 14.07.2021. (Quelle: GMB Iserlohn 2025)

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Wohnungen** sind **359,00 €** anzusetzen, für **Garagen** je **47,00 €**. Für den **Wintergarten** werden keine Verwaltungskosten angesetzt, da dieser zur Erdgeschosswohnung gehört.

Werkstatt: Die jährlichen Verwaltungskosten für gewerbliche Objekte betragen **3 % des Jahresrohertrages**. (Index, Quelle: s.o.).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnungen	3 x 359,00 €/m ²	1.077,00 €
Wintergarten	zu EG-Wohnung	0,00 €
Werkstatt	864,00 € x 0,03	26,00 €
Garagen	2 x 47,00 €	94,00 €
gesamt		1.197,00 €

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von bezugsfertigen **Wohnungen** sind **14,00 €/m²** Wohnfläche anzusetzen, für **Garagen 106,00 €** jährlich. Für den Wintergarten werden 50 % der Instandhaltungskosten für Wohnungen angesetzt.

Werkstatt: Für die jährlichen Instandhaltungskosten von Gewerbeflächen, wie Lager oder Werkstatt, sind **30 %** der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung anzusetzen; diese betragen 14,00 €/m². (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	195,00 m ² x 14,00 €/m ²	2.730,00 €
Wintergarten	22,00 m ² x 14,00 €/m ² x 0,5	154,00 €
Werkstatt	24,00 m ² x 14,00 €/m ² x 0,3	101,00 €
Garagen	2 x 106,00 €	212,00 €
gesamt		3.197,00 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturebedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden, für die Garagen und die gewerblich genutzten Räume wird der gleiche Wert angesetzt (Quelle: s.o.).

Wohnungen	13.455,00 € x 0,02	269,00 €
Wintergarten	1.056,00 € x 0,02	21,00 €
Werkstatt	864,00 € x 0,02	17,00 €
Garagen	1.560,00 € x 0,02	31,00 €
gesamt		338,00 €

Zusammenstellung

	Wohnungen	Wintergarten	Werkstatt	Garagen	gesamt
Rohertrag	13.455,00 €	1.056,00 €	864,00 €	1.560,00 €	16.935,00 €
Verwaltung	1.077,00 €	0,00 €	26,00 €	94,00 €	1.197,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Instandhaltung	2.730,00 €	154,00 €	101,00 €	212,00 €	3.197,00 €
Mietausfallwagnis	269,00 €	21,00	17,00 €	31,00 €	338,00 €
BWK gesamt	4.076,00 € 30,3 % d. RE	175,00 € 16,6 % d.RE	144,00 € 16,7 % d.RE	337,00 € 21,6 %d.RE	4.732,00 € 28,7 % d.RE
Reinertrag	9.379,00 €	881,00 €	720,00 €	1.223,00 €	12.203,00 €

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn weist unter 5.2.1 Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.3 beschrieben.

Der im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2025 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung von 37 Kauffällen aus den Jahrgängen 2023 – 2024 für den Weiterverkauf von Dreifamilienhäusern.

Anzahl der Kauffälle	37	
Liegenschaftszinssatz	2,4 %	± 1,13

Kenngroßen, Mittelwert und Standardabweichung

Wohnfläche	222 m ²	± 54
Kaufpreis	1.376 €	± 327
Bew.-Kosten	28 %	± 3
Miete	5,19 €/m ²	± 1,14
RND	31 Jahre	± 5
RoEF	18,5	± 3,8

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Restnutzungsdauer von den zugrunde gelegten Spannen ab; dies wirkt sich leicht zinssenkend aus.

Daher wird nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 2,2 %** angesetzt.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 6):

Wohnungen, Werkstatt	25 Jahre
Wintergarten, Garagen	20 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Grundstücksreinertrag wurde unter Punkt 9.2 ermittelt:

Wohnungen	9.379,00 €	
Werkstatt	720,00 €	
gesamt		10.099,00 €
Wintergarten	881,00 €	
Garagen	1.223,00 €	
gesamt		12.203,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

[Hinweis: Es wird der Bodenwertanteil der Wohnbaufläche angesetzt.]

Wohnbaufläche:	500 m ² x 210,00 €/m ²	105.000,00 €
	105.000,00 € x 0,022	2.310,00 €

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

[Hinweis: Der Bodenwertanteil wird ausschließlich dem Wohnhaus mit Werkstatt zugeschlagen.]

Wohnungen/Werkstatt	10.099,00 € - 2.310,00 €	7.789,00 €
Wintergarten	881,00 € - 0,00 €	881,00 €
Garagen:	1.223,00 € - 0,00 €	1.223,00 €

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 2,2 %:	19,0727
bei RND = 20 Jahre und LZS = 2,2 %:	16,0402

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

Wohnungen/Werkstatt	7.789,00 € x 19,0727	148.557,00 €
Wintergarten	881,00 € x 16,0402	14.131,00 €
Garagen	1.223,00 € x 16,0402	19.617,00 €
gesamt		182.305,00 €
	gerundet	182.000,00 €



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **110.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	182.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>110.000,00 €</u>
	292.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	289.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	292.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Kühlingstraße 31, Gemarkung Oestrich, Flur 24, Flurstück 92

290.000,00 € (zweihundertneunzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein für Eigentumswohnungen geeignetes Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Gemäß § 24 (3) ImmoWertV 2021 entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert; gemäß § 27 (3) entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Baumängel und -schäden

Erdgeschoss: Flachdach vom neuen Anbau (1961) Risse, Schimmelbildung, Wasseransammlungen

Keller Abplatzungen an Decke, Wand & Boden, Feuchteansammlung an versiegelten Kellerfenster

Außen: Putzabplatzungen unterm Balkon, Einfahrtsasphalt an Fallrohr abgesunken, Stützmauer vom Vorgarten mehrere Risse

Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden wird nach sachverständiger Schätzung **ein Abschlag von 15.000,00 €** in Ansatz gebracht; das entspricht ca. 62,00 €/m² vermietbarer Fläche.

12.4 Zusammenstellung

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
<u>Baumängel- und -schäden</u>	<u>– 15.000,00 €</u>
Zu- und Abschläge gesamt	– 15.000,00 €

12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	290.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>– 15.000,00 €</u>
	275.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Kühlingstraße 31, Gemarkung Oestrich, Flur 24, Flurstück 92

275.000,00 € (zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Das entspricht	1.141,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohertragsfaktor:	16,21
Reinertragsfaktor:	22,53

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 50 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 19 Seiten.

Aufgestellt:

Michael Beisemann
Dipl.Ing. Architekt BDA
ö.b.u.v. Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Tel 0231 – 135 60 50
Fax 0231 – 135 60 51
beisemann@beisemann-schenk.de

Dortmund, den 09.10.2025





Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

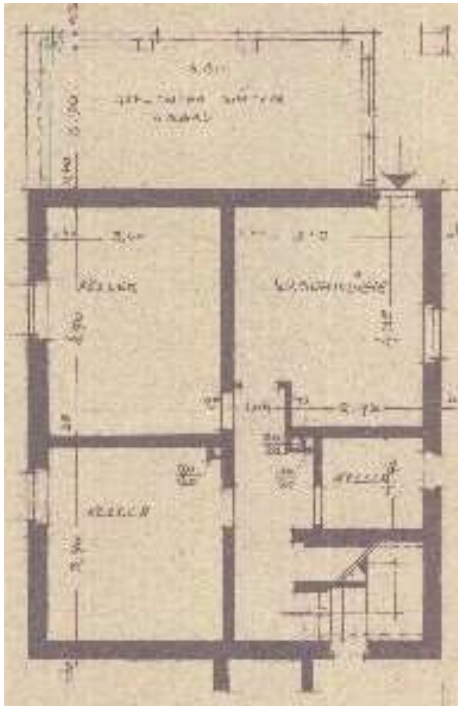
Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

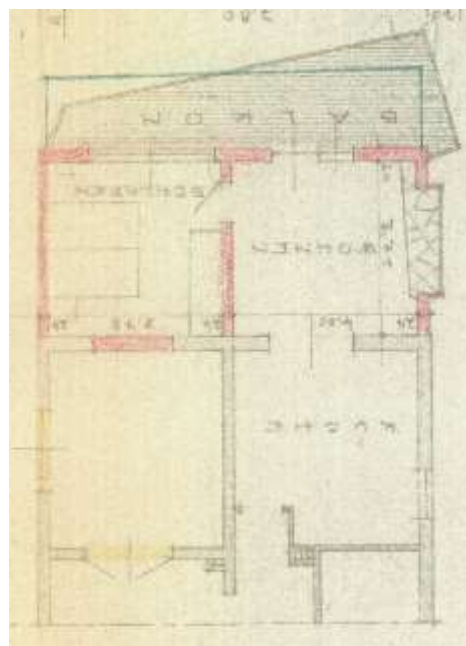
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoss (1953)



Grundriss Erdgeschoss (1953)



Grundriss Erdgeschoss mit Anbau
(1961, Ausschnitt)

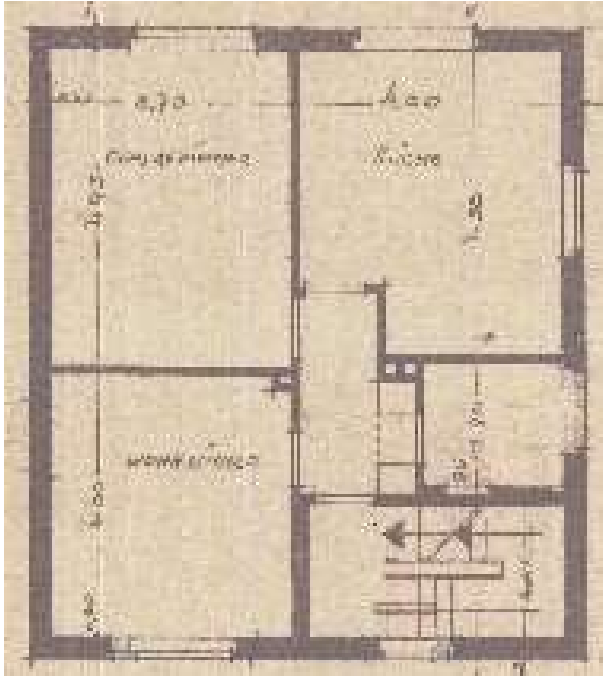


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

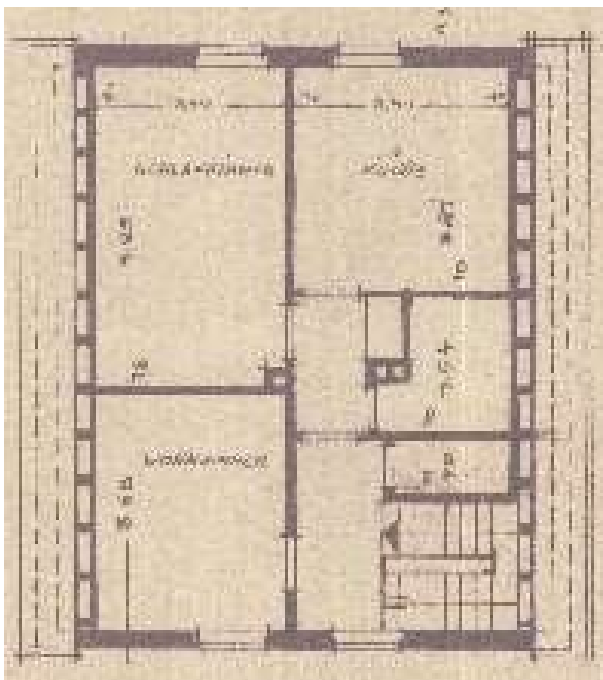
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Obergeschoss (1953)



Grundriss Dachgeschoss (1953)

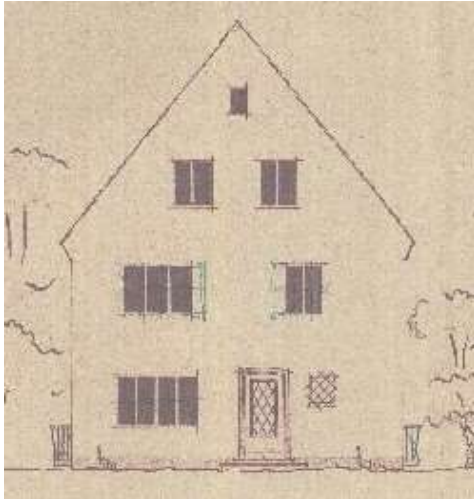


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

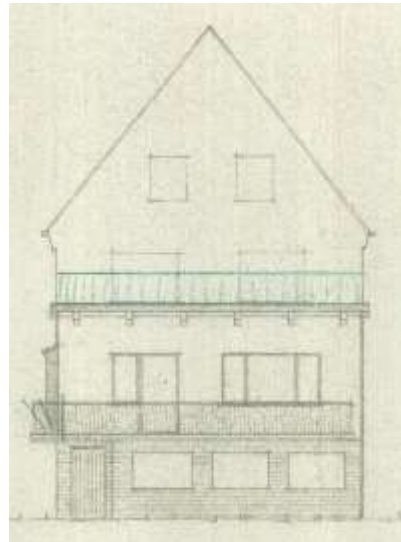
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

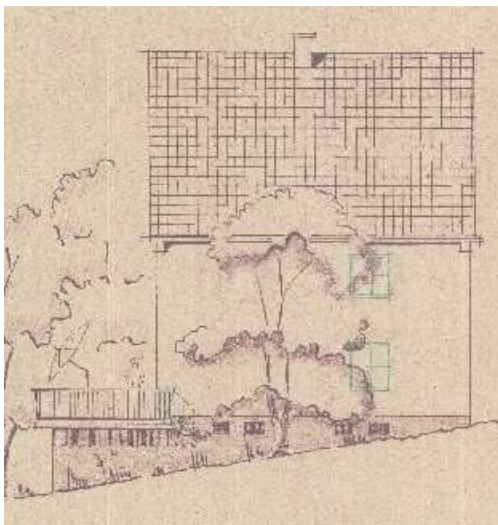
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



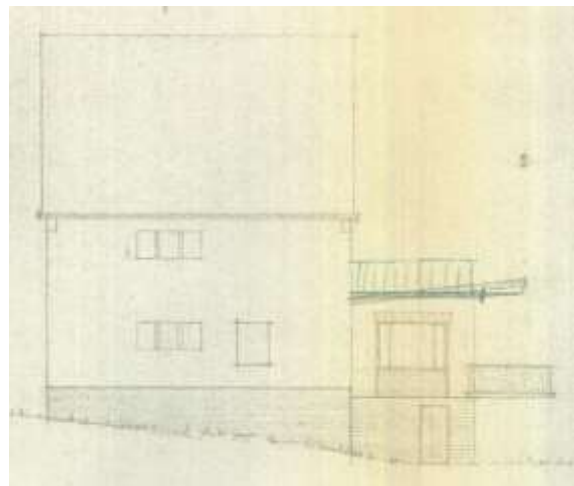
Ansicht von Norden (1953)



Ansicht von Süden 1961



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Straßenseite (Norden)



Ansicht von Nordosten



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

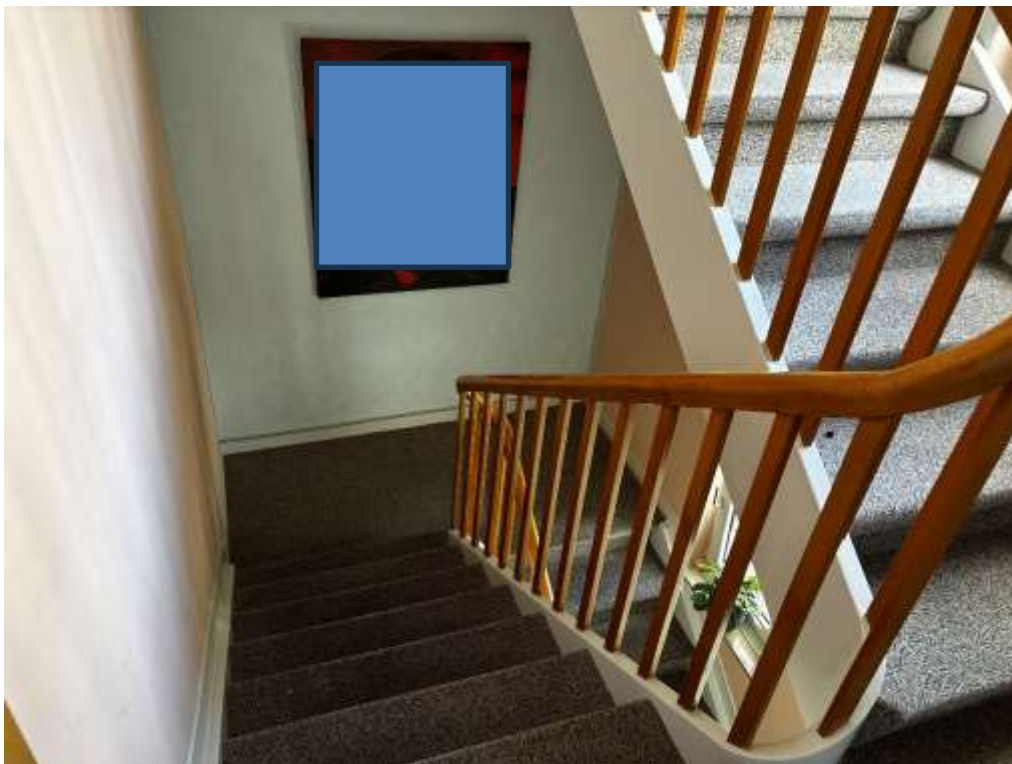
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Hauseingang



Treppenhaus



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Wohnung EG: Küche



Wohnung EG: Wohn-/Esszimmer



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Wohnung EG: Balkon



Wohnung EG: Treppe zum Garten



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Wohnung OG: Küche



Wohnung OG: Badezimmer



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Wohnung DG: Zimmer



Wohnung DG: Küche



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Wohnung DG: Badezimmer



Treppe zum Spitzboden



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Spitzboden



Abstellraum Garten



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



WC Abstellraum Garten



Keller



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Warmwasserspeicher



Gasterme



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



östliche Garage



östliche Garage innen



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



westliche Garage



Westliche Garage, innen



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Werkstatt UG



Wintergarten