



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. 01/24 vom **15. Februar 2024** **Ausfertigung 1 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) der **Wohnungs-/ Teileigentümer Nr. 1 und Nr. 2**
mit den **51,87 / 100 und 48,13 / 100 Miteigentumsanteilen** an dem Grundstück

Grürmannsheider Straße 71 in 58642 Iserlohn

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 12.10.2023

Auftraggeber	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
Aktenzeichen	031 K 044/22 des Amtsgerichts Iserlohn
Objekt	Wohnungs-/ Teileigentümer WE Nr. 1 sowie WE Nr. 2, gelegen in einer mit gesamt zwei Miteigentumsanteilen ausgestatte- ten Wohn-/ Teileigentumsanlage
Baujahr	I) ca. 1954 (Haupthaus) II) ca. 1970 (Anbau mit Garage)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6. Februar 2024

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 13

- 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 38

- 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 42

- 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
 - 4.5.1 Bodenwert ETW/ WE Nr. 1
 - 4.5.2 Bodenwert ETW/ WE Nr. 2

5. SACHWERTVERFAHREN Blatt 47

- 5.1. Wert der baulichen Anlagen
 - 5.1.1. Normalherstellungskosten
 - 5.1.2. Alterswertminderung
- 5.2. Berechnung des Sachwertes des baulichen Anlagen ETW/WE Nr. 1
 - 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 ETW/WE Nr. 1
- 5.3. Berechnung des Sachwertes der baulichen Anlagen ETW/ WE Nr. 2
 - 5.3.1. Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)
 - 5.3.2. Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen
 - 5.3.3. Neubauwert der baulichen Anlagen
 - 5.3.4. Regionalfaktor
 - 5.3.5. Alterswertminderungsfaktor
 - 5.3.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
 - 5.3.7. Zeitwert der baulichen Außenanlagen
 - 5.3.8. Zeitwert der sonstigen Anlagen
 - 5.3.9. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen
 - 5.3.10. Sachwert ETW/WE Nr. 2

6.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	Blatt 54
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 ETW/WE Nr. 1	
6.8.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	
6.8.2	Ertragswert ETW/WE Nr. 1	
6.9.	Ertragswertermittlung ETW/WE Nr. 2	
6.9.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	
6.9.2	Ertragswert ETW/WE Nr. 2	

7.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	Blatt 62
7.1.	Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert	
7.2.	Vergleich über den Preis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	
7.3.	Vergleich über Ertragsfaktoren	
7.4.	Berücksichtigung der Marktlage	
7.5.	Verkehrswert (Marktwert)	

8.	DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT	Blatt 65
-----------	-------------------------------------	----------

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 Sondernutzungsplan sowie Aufteilungspläne aus Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungs-/ Änderungserklärungen, ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen
- VII Kopien von weiteren Lageplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

b) Wohnungs-/ Teileigentum ETW/ WE Nr. 2

Amtsgericht Iserlohn Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
von **Letmathe** Blatt **6795**

48,13 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Letmathe	Flur	29	
Flurstück	102	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Grürmannsheider Straße 71		846 m ²
Flurstück	109	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Grürmannsheider Straße 71		7 m ²
Flurstück	105	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Grürmannsheider Straße 71		131 m ²

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden sowie der freistehenden Garage (jeweils Nr. 2 des Änderungsplanes).

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Flachdach der Garage und dem Flachdach der Wohnung Nr. 1 (jeweils Nr. 2 des Änderungsplanes).

Das Sondernutzungsrecht an dem Flachdach über der Wohnung 1 ist beschränkt auf die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Fläche.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Letmathe Blatt 6794) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 13.07.1990 Bezug genommen. Eingetragen am 25.09.1990.

Zudem wird Bezug genommen auf die Änderungserklärungen vom 23.04.1996 sowie vom 13.12.2001, eingetragen am 23.04.1996 bzw. 19.04.2002.

Grundstücksgröße zu b) 48,13 / 100 Miteigentumsanteil von gesamt 984 m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis NRW) vom 25.10.2023:

Gebietszugehörigkeit	Gemeinde 05962024 Iserlohn Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Lage	03832 Grürmannsheider Straße 71
Grundstücksfläche	984 m ²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 102	Flur 29 Gemarkung 051433 Oestrich
Fläche	846 m ²
Tatsächliche Nutzung	846 m ² Wohnbaufläche
Flurstück 105	Flur 29 Gemarkung 051433 Oestrich
Fläche	131 m ²
Tatsächliche Nutzung	131 m ² Wohnbaufläche
Flurstück 109	Flur 29 Gemarkung 051433 Oestrich
Fläche	7 m ²
Tatsächliche Nutzung	7 m ² Wohnbaufläche

a) Grundbuchblatt 6794, Grundbuchbezirk 051431 Letmathe

Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1

51,87/100 Miteigentumsanteil am Grundstück mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 2

b) Grundbuchblatt 6795, Grundbuchbezirk 051431 Letmathe

Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 2

48,13/100 Miteigentumsanteil am Grundstück mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 2

Liegenschaftsbuch bzw. Bestandsnachweise 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.

1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage

1.2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn

gemäß seinem Beschluss vom 12.10.2023

Aktenzeichen: **031 K 044/22**

1.2.2 Zweck der Wertermittlung

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**

1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung

1.4.1 Allgemeines

Verkehrswertfeststellung für die im **Außenbereich** gelegenen **zwei Wohnungs-/ Teileigentümer (Nr. 1 und Nr. 2 des Aufteilungsplans)** 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 Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 zugrundeliegen.

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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Letmathe Blatt 6794 vom 28.04.2023 (Eigentümerin verstorben)
- Beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Letmathe Blatt 6795 vom 28.12.2022 (Eigentümer)
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) für Grundstücke der Stadt Iserlohn vom 21.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte NRW - i.M. 1:500 vom 25.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW - vom 25.10.2023
- Genehmigungsunterlagen - Wohnhaus-Neubau -; Bauschein Nr. 190 vom 29.03.1954; Rohbauabnahmeschein vom 05.10.1954 (Neubau eines Eigenheimes mit Einlieger-

wohnung); Bescheinigung zur Bauschein Nr. 190/54 vom 17.01.1955: Das Wohnhaus kann bezogen werden. Zur endgültigen Fertigstellung fehlen hier noch folgende Restarbeiten: Der Außenputz fehlt und soll im Sommer 1955 angebracht werden.

- Genehmigungsunterlagen - Errichtung eines Wohnhausanbaus mit PKW-Garage -; Bauschein Nr. 482/69 vom 07.04.1970; Nachtragszeichnung: Veränderte Hofansicht (Glasbausteinfenster), bauaufsichtlich genehmigt (Nachtragsgenehmigung) mit Schreiben vom 03.09.1970; Rohbauabnahmeschein vom 04.09.1970; Schlussabnahmeschein vom 04.03.1971
- Genehmigungsunterlagen vom 23.02.1970 bezogen auf die Verlegung der Klärgrube
- Genehmigungsunterlagen - Entwässerungsanlage - Benutzungsgenehmigung der Stadt Iserlohn vom 12.08.1991 bezogen auf die Grundstücksentwässerung (Benutzung der fertiggestellten Entwässerungsanlage ab sofort) für das Grundstück Grürmannsheider Straße 71.
- Genehmigungsunterlagen - Unternehmerbescheinigungen gemäß § 60 Abs. 2 BauO NW zur - Errichtung oder Änderung von Feuerungsanlagen - bis zu 1000 kw vom 27.01.1992 (neue Brennstoffart Flüssiggas) bzw. zur - Errichtung oder Änderung von Wasserheizungsanlagen - vom 27.1.1992 (17 kw Flüssiggas) nebst Fachunternehmererklärung zur Heizungsanlagenverordnung vom 27.01.1992 - Zweifamilienhaus, Grürmannsheider Straße 71 -
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Iserlohn vom 26.06.1990, bezogen auf die zwei im Aufteilungsplan mit den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 2 gekennzeichneten - Wohnungen - (Wohnungseigentümer) mit als - Garage - bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
- Teilungserklärung vom 13.07.1990 (Urkundenrolle Nr. 145/1990, Notar in Hagen)
- Änderungserklärung vom 23.04.1996 (Urkundenrolle Nr. 90/1996, Notar in Iserlohn)
- Änderungserklärung vom 13.12.2001 (Urkundenrolle Nr. 231/2001, Notar in Iserlohn)
- Aufteilungspläne nebst Lageplan zugehörig zu o.g. Teilungs- bzw. Ergänzungs-/ Änderungserklärungen
- 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, 10. Auflage 2023
- Bundesanzeiger Verlag - Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016) - 12. Auflage
- Dröge, Gebele, Zehnter - Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 4. Auflage 2020
- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummiets 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 km² und rd. 94.500 Einwohnern (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023, Stand 01.01.2023) die größte Stadt des Märkischen Kreises.
- Das zu bewertende, aus den drei Flurstücken 102, 105 und 109 bestehende Grundstück stellt sich als Hanggrundstück dar und liegt im Ortsteil Grürmannsheide des Stadtteils Letmathe, ca. 3 km nordöstlich der Haupteinkaufsstraße von Letmathe bzw. ca. 7,5 km westlich des Innenstadtbereichs von Iserlohn. Es ist bebaut mit einer in zwei Miteigentumsanteilen aufgeteilten Wohn-/ Teileigentumsanlage, welche aus einem Haupthaus (I), einem Wohnhausanbau (II) und zwei Garagen (III, IV) besteht.
- Bahnverbindungen bestehen vom Bahnhof Iserlohn-Letmathe (ca. 3 km) mit dem RE 16 (Ruhr-Sieg-Express) bzw. mit der RB 91 (Ruhr-Sieg-Bahn) über nach Siegen, Hagen, Essen und Iserlohn, vom dortigen Stadtbahnhof mit der RB 53 (Ardey-Bahn) über Schwerte nach Dortmund. 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-Oestrich sind es ca. 2,6 km - A 46 in Richtung Osten (Hemer) bzw. in Richtung Westen zum Autobahnkreuz Hagen A 46/45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg). Die Anschlussstelle Schwerte-Ergste der Autobahn A45 ist in ca. 9,2 km zu erreichen.
- Eine Bushaltestelle der Märkische Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) ist fußläufig erreichbar.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind in ca. 25 bis 30 Minuten (Dortmund), in ca. 60 bis 70 Minuten (Münster/Osnabrück bzw. Paderborn-Lippstadt) bzw. in ca. 65 bis 80 Minuten (Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Flurstück 102 befindet sich mit seiner östlichen Grundstücksgrenze unmittelbar parallel der öffentlichen Straße „Grürmannsheider Straße“, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens. Die Flurstücke 105 und 109 entsprechen Hinterliegergrundstücken.

Die verkehrstechnische Anbindung des Grundstücks der Wohn-/ Teileigentumsanlage erfolgt über eine im Westen gelegene, von Süden in Richtung Norden über gesamt drei Fremdgrundstücke führende Zuwegung. Wege-, Zufahrtsrechte o.Ä. zugunsten des zu bewertenden Grundstücks wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

- Beide in der Wohn-/ Teileigentumsanlage vorhandenen Miteigentumsanteile sind zu bewerten.

Der das Wohnungs-/ Teileigentum WE/ ETW Nr. 1 erschließende Haupteingang befindet sich an der Westfassade des Wohnhausanbaus (II). Ein Terrassenausgang ist an der Südfassade unterhalb der Terrassenüberdachung gegeben (Wohnzimmer).

Der das Wohnungs-/ Teileigentum WE/ ETW Nr. 2 erschließende Haupteingang befindet sich an der Westfassade des Haupthauses (I). Ein weiterer Ausgang zur Außenfläche ist nicht gegeben.

- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich.
- Nachbarbebauungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

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 nicht 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, aus drei Flurstücken bestehende Grundstück hat in seiner groben Gestalt spitzwinkelförmigen Zuschnitt, wobei die Spitze gen Süden orientiert ist, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Die Straßenfrontbreite des bebauten Grundstücks Flurstücks 102 beträgt ca. 75,00 m, die Grundstückstiefe parallel der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 21,00 m.
- Die Tiefe des langgezogenen, parallel der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 102 gelegene Flurstück 105 beträgt ca. 71 m. Die sich entsprechend ergebende gemittelte Breite beträgt ca. 1,85 m.
- Flurstück 109 entspricht mit 7 m² einem Splittergrundstück, welches sich im Westen des Flurstücks 105 befindet und dreieckförmigen Zuschnitt hat.
- Mit seiner Größe von gesamt 984 m² ist das Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage für die vorhandene Bebauung als noch durchschnittlich groß, aufgrund der südlich gelegenen spitzwinkligen Grundstücksecke als zumindest in dem Bereich als ungünstig zugeschnitten zu bezeichnen.

Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des Grundstücks der Wohn-/ Teileigentumsanlage fällt erheblich von Nordwesten nach Südosten. Der als Gebäudeteil II bezeichnete Wohnhausanbau wurde im Süden des Haupthauses (I) angebaut. Die Erdgeschossenebene von II befindet sich ca. drei Stufen tiefer als die Kellergeschossebene des Haupthauses. Mit seiner Ostfassade ragt das Kellergeschoss des Haupthauses nahezu vollständig aus dem Erdreich.
- Im Norden des Haupthauses (I) sowie im Süden des Anbaus (II) wurden Außenflächen geebnet, sodass ca. auf der jeweiligen Erdgeschossenebene gut nutzbare Freiflächen vorhanden sind.
- Massive Mauern zur Stützung des Geländes sind u.A. sowohl im Westen parallel der Zuwegung zur Garage Nr. 1 (IV) als auch parallel der nördlichen Grundstücksgrenze und Osten des Haupthauses gegeben.
Eine ca. geschosshohe Außentreppe führt von der nordwärts gelegenen geebneten, mit neben der Garage 2 (III) Gartenhaus und Schuppen versehenen Freifläche auf die teilweise bewaldete, parallel der „Grürmannsheider Straße“ gelegene Grundstücksfläche. Ab der Stützmauer fällt das Gelände gleichmäßig in Richtung Straße ab.
- Die Höhenlage des zu bewertenden Grundstücks zu der öffentlichen Straße „Grürmannsheider Straße“ ist im Bereich der im Süden bzw. Westen auf Fremdgrundstücken gelegenen schmalen Zuwegung, obwohl ansteigend, als normal zu bezeichnen.

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 Gesamtgrundstück besteht aus drei Flurstücken. Ob diesbezüglich zumindest bezogen auf die bebauten Flurstücke Vereinigungsbaukosten bestehen, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.
Durch Umwandlung in eine Wohn-/ Teileigentumsanlage im Jahr 1990 werden sie als ein Grundstück gewertet und entsprechen somit einer wirtschaftlichen Einheit.
- Der als Anlage II dieses Gutachtens beigefügten Flurkarte ist zu entnehmen, dass das Garagengebäude III (Garage 2) grenzübergreifend in Richtung Norden, das Garagengebäude IV (Garage 1) grenzübergreifend in Richtung Westen erstellt wurde. Da sich der überwiegende Teil der jeweiligen Garagen auf dem zu bewertenden Grundstück befindet, haben die benachbarten Fremdgrundstücke als von dem zu bewertenden Grundstück, wenn auch geringfügig, überbaut zu gelten. Die Garagen werden dementsprechend komplett den zu bewertenden, überbauenden Flurstücken zugerechnet.
Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die als gering zu bezeichnenden Überbauungen von den Eigentümern der Fremdgrundstücke auch weiterhin nicht beanstandet werden.

- Augenscheinlich erfolgt die Zuwegung zu der auf dem Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage vorhandenen Bebauung über drei Fremdgrundstücke, ausgehend von der öffentlichen „Grürmannsheider Straße“ über Flurstück 106, Flurstück 108 und Flurstück 103.
Gemäß Angabe des zuständigen Katasteramtes befänden sich die genannten Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt. Der Eigentümer der Flurstücke 103 und 106 sei, da nicht zu ermitteln, nicht bekannt.
Flurstück 108 stehe im Eigentum des Eigentümers des im Westen benachbarten Fremdgrundstücks Flurstück 107.
Ob bezogen auf die Sicherung der Zuwegung öffentliche oder privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne von Wege-, Zufahrtsrechten o.Ä. bestehen, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.
Für die nachfolgende Bewertung wird die Ausübung der Nutzung der über Fremdgrundstücke führenden Zuwegung als auch künftig gegeben unterstellt.
- 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 25.11.2021 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Für das zu bewertende Gebiet weist dieser - Fläche für die Landwirtschaft - aus.

Zudem wird mitgeteilt, dass sich das zu bewertende Gesamtgrundstück sowohl im **Landschaftsschutzgebiet** als auch im **Außenbereich** befindet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich werde im vorliegenden Fall nach § 35 Abs. 2 BauGB (Bauen im Außenbereich) entschieden. Gärtnerische Nutzungen sind möglich. Das Errichten von z.B. Schuppen, Gartenlauben u.Ä. bedürfen jedoch der Genehmigung.

Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde von der Gemeinde für den zu bewertenden Bereich nicht beschlossen.

Im **Schreiben des zuständigen Bauordnungsamtes vom 04.10.2023** 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: **Grürmannsheider Straße 71.***

2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste

Der zu bewertende Gebäudebestand sei gemäß Angabe der Stadt Iserlohn weder in der Denkmalschutzliste der Stadt Iserlohn noch in der seit ca. April 1979 bestehenden „Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Iserlohn“ des Landschaftsverbandes Westfalenlippe verzeichnet.

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

Das Grundstück der Wohn-/Teileigentumsanlage ist neben zwei Garagengebäuden (III, IV) mit einem aus zwei Gebäudeteilen bestehendem Zweifamilienwohnhaus (I, II) bebaut.

Das Haupthaus, Gebäudeteil I, wurde ca. 1954 ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet und als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Gebäudeteil II wurde ca. 1970 im Süden des Haupthauses als mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Flachdach ausgestatteten Wohnhausanbau errichtet, ebenfalls in massiver Bauweise.

Die freistehende, massiv erstellte Garage (III) befindet sich in der nordwestlichen Grundstücksecke und überbaut sowohl das Flurstück 102 als auch das Flurstück 105. Garage IV liegt im Westen der Wohn-Gebäudeteile I und II und wurde im Zusammenhang der ca. 1970 erfolgten Wohnhauserweiterung (II) angebaut.

Im Westen des zu bewertenden Grundstücks befinden sich die nicht zu bewertenden Fremdgrundstücke 106 und 108. Sie stellen sich mit ca. 3,00 m bis 3,50 m Breite als Zuwegung, ausgehend von der Straße „Grürmannsheider Straße“ in Richtung Norden dar.

Gemäß Flurkarte, siehe Anlage II dieses Gutachtens, erfolgt auch die Erschließung der zu bewertenden Wohnhausbebauung über diese Fremdgrundstücke. Diesbezügliche öffentlich- oder privatrechtliche Wege-, Zufahrtsrechte o.Ä. wurden der Sachverständigen jedoch nicht bekannt.

Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Iserlohn vom 26.06.1990 und Teilungserklärung Urk.-Rolle Nr. 145/1990 vom 13.07.1990 wurde das Grundstück „Grürmannsheider Straße 71“ in zwei Miteigentumsanteile bzw. Wohnungs-/ Teileigentümer WE/ ETW Nr. 1 und Nr. 2 umgewandelt.

Ergänzungen bzw. Änderungen zur o.g. Teilungserklärung wurden mit den Änderungserklärungen vom 23.04.1996 und vom 13.12.2001 (Urkundenrollen Nr. 90/1996 und Nr. 231/2001) vorgenommen.

Das im **Untergeschoss** (= Erdgeschoss) **und Obergeschoss des Gebäudeteils II bzw. teilweise im Kellergeschoss des Gebäudeteils I** gelegene **Wohnungs-/ Teileigentum** mit dem **51,87/100-Miteigentumsanteil** an dem o.g. Grundstück wird im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet und sei gemäß Angabe des Eigentümers nach dem Tod der Eigentümerin vor ca. vier Jahren unbewohnt.

Zum Sondereigentum gehört zudem die Garage im Untergeschoss, ebenfalls im Aufteilungsplan bzw. **Änderungsplan mit Nr. 1** bezeichnet.

Mit Änderungserklärung Nr. 231/2001 vom 13.12.2001 wurde dem Miteigentumsanteil Nr. 1 zudem das „Sondernutzungsrecht an einem Teil des Flachdaches über der Wohnung Nr. 1 (im Änderungsplan schraffiert und mit Nr. 1 bezeichnet)“ zugeordnet.

Das im **Obergeschoss** (= Erdgeschoss), **Dachgeschoss und Spitzboden des Gebäudeteils I** gelegene **Wohnungs-/ Teileigentum** mit dem **48,13/100-Miteigentumsanteil** an dem o.g. Grundstück wird im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet und wird eigen genutzt.

Zum Sondereigentum gehört zudem die freistehende Garage, ebenfalls im Aufteilungsplan bzw. **Änderungsplan mit Nr. 2** bezeichnet.

Mit Änderungserklärung Nr. 231/2001 vom 13.12.2001 wurde dem Miteigentumsanteil Nr. 2 das „Sondernutzungsrecht an dem Flachdach über der Wohnung Nr. 1“ beschränkt auf die im Änderungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Fläche in einer Tiefe von 3,50 m parallel der Südfassade zugeordnet.

Der Lageplan der Änderungserklärung vom 23.04.1996 entspricht dem **Sondernutzungsplan**, siehe Anlage VI dieses Gutachtens, worin die Aufteilung der Freiflächen wie folgt dargelegt ist:

Dem Miteigentumsanteil Nr. 2 wurde die zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und nördlicher Fassade des Wohnhausanbaus gelegene Freifläche zugeordnet, zudem die südliche, spitzwinklig geformte Freifläche in einer Tiefe von 22,00 m ab Schnittpunkt „Grürmannsheider Straße“ in Richtung Norden.

Der verbleibende, zwischen den Freiflächen Nr. 2 gelegene Bereich wurde mit einer Tiefe von aus der Flurkarte heraus gemessen ca. 32 m dem Miteigentumsanteil Nr. 1 zugeordnet.

Wohnflächen der Wohnungseigentümer ETW/WE Nr. 1 und Nr. 2 werden in den Teilungs- bzw. Änderungserklärungen nicht benannt.

In der - Berechnung zum Teilungsantrag des Wohnhauses Grürmannsheider Straße 71 - vom 25.03.1996 werden Nutzflächen aufgeführt, die Flächen von Treppen (I, II), Spitzboden (I) und Kellerräumen (I) enthalten. Daher können sie nicht, obwohl am Schluss als „Gesamtwohnfläche“ ausgewiesen, als „anrechenbare Wohnfläche“ gelten. Aufgeführt wird als Fläche zu 1) 106,31 qm, zu 2) 98,64 qm, gesamt 204,95 qm. Hierin enthalten sind auch die im Kellergeschoss des Gebäudeteils I vorhandenen, von der WE 1 aus zugänglichen Nutzflächen. Aufgrund ihrer lichten Höhe von höchstens 2,00 m gingen sie jedoch nur zu 1/2 in die Berechnung ein. Nur der WC-Raum wurde voll angerechnet. Nicht eingegangen sind Terrassenflächen der Miteigentumsanteile. Anhand des Verhältnisses dieser Flächen wurden die Miteigentumsanteile gebildet.

Die Wohnflächenberechnung der Genehmigungsunterlagen vom Nov. 1969 weist für den Wohnhausanbau (II) eine Wohnfläche von 72,79 qm (UG: 37,40 qm, OG: 35,39 qm) aus. Die Fläche der Loggia (Balkon) wurde zu 1/4 angesetzt.

Als anrechenbar wurden von der Sachverständigen überschlägig ermittelt, siehe Anlage V dieses Gutachtens, für

ETW/WE 1 gesamt rd. 103 m² Wohn-/ Nutzfläche unter Anrechnung von Loggia und Terrasse zu 1/4

ETW/WE 2 gesamt rd. 81,0 m² Wohn-/ Nutzfläche unter Anrechnung der auf der Garage 1 (IV) gelegenen, als Terrasse genutzten Fläche zu 1/4

Den Ausführungen entsprechend gehen somit bezogen auf das Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1 rd. 103 m², bezogen auf das Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 2 rd. 81,0 m² Wohn-/ Nutzfläche als anrechenbar in die nachfolgende Bewertung ein.

Die Ausnutzung durch das aufstehende Mehrfamilienwohnhaus entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,14, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,20 und wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,24.

2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zwei Garagengebäude (III, IV) vorhanden. Hierbei wurde die an das Wohnhaus angebaute Garage 1 (IV) dem Miteigentumsanteil Nr. 1, die freistehende, im Norden gelegene dem Miteigentumsanteil Nr. 2 zugeordnet. Deren scheinbar bereits seit Jahren nicht mehr genutzten Zufahrten erscheinen grundsätzlich nur über die im Westen gelegenen Fremdgrundstücke, Flurstücke 106, 108 und 103, gegeben zu sein. Die Breite dieser Zuwegung wird teilweise durch seitlichen Wildwuchs verringert.

Ob diesbezüglich Wege-, Zufahrtsrechte o.Ä. zugunsten der Wohn-/ Teileigentumsanlage bestehen, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Garage 1 erscheint aufgrund der Einfriedungen (massive Mauer, Holzzaun o.Ä.) zur Zeit kaum gegeben.

Weitere Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind ggf. parallel des Flüssiggastanks auf unbefestigter Grundstücksfläche gegeben.

2.1.8 Erschließung

Das Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage wird ortsüblich von der öffentlichen „Grürmannsheider Straße“, jedoch über eine auf den drei Fremdgrundstücken Flurstücke 106, 108 und 103 gelegene Zuwegung erschlossen.

Gemäß Angabe des zuständigen Katasteramtes befänden sich die genannten Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt. Der Eigentümer der Flurstücke 103 und 106 sei, da nicht zu ermitteln, nicht bekannt. Flurstück 108 stehe im Eigentum des Eigentümers des im Westen benachbarten Fremdgrundstücks Flurstück 107.

Ob bezogen auf die Sicherung der Zuwegung öffentliche oder privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne von Wege-, Zufahrtsrechten o.Ä. bestehen, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die nachfolgende Bewertung wird die Ausübung der Nutzung der über Fremdgrundstücke führenden Zuwegung als auch künftig gegeben unterstellt.

Die Straße „Grürmannsheider Straße“ ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Bürgersteige sind nicht vorhanden. Die üblichen Versorgungsleitungen sind verlegt.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Elektro- und Telefonanschluss. Die Befeuerung der Heizungen mit Gas erfolgt über einen Flüssiggastank, welcher sich im Süden der Bebauungen befindet.

Nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes sei es an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und entwässere im Mischsystem.

In der „Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch“ der Stadt Iserlohn (Bereich Tiefbau - Abteilung Beiträge und Gebühren) vom 24.10.2023 wird u.A. ausgeführt:

... Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Grürmannsheider Straße 71, Gemarkung Oestrich, Flur 29, Flurstücke 102 sowie 105 (Hinterlieger) und 109 (Hinterlieger) im Außenbereich liegen.

Für diese Grundstücke fallen keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der Straße „Grürmannsheider Straße“ an, da für Grundstücke im Außenbereich keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. ...

Auf Nachfrage am 07.02.2024 wurde bestätigt, dass sich das Flurstück 102 unmittelbar an der Straße „Grürmannsheider Straße“ befindet.

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

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

Das Grundstück gilt den Ausführungen entsprechend als erschließungsbeitragsfrei (ebf).

2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch** von **Letmathe Blatt 6794 (a)** ist in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- **Vererbliches Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle für den heutigen Eigentümer, Iserlohn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.04.1996 eingetragen am 17.07.1996.
- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 7/23). Einge-
tragen am 28.04.2023.

Im **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Letmathe Blatt 6795 (b)** ist in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- **Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle für die verstorbene Eigentümerin, Iserlohn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.04.1996 eingetragen am 17.07.1996.
- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 44/22). Einge-
tragen am 28.12.2022.

2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 04.10.2023 an das Amtsgericht Iserlohn seien bezogen auf das nachgefragte Objekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

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 im Haupthaus (I) gelegene Wohn-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 2 werde gemäß Angabe des Eigentümers seit Übernahme im Jahr 1996 eigen genutzt.

Wohn-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 1, gelegen im Wohnhausanbau II, und Kellergeschoss I sei von der verstorbenen Eigentümerin 2004 zur Eigennutzung erworben worden. Seit ihrem Tod Mitte des Jahres 2020 sei das Wohn-/ Teileigentum 1 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 Wohnberechtigungschein (WBS) verfügen.

Die zwei in dem Zweifamilienwohnhaus gelegenen Wohnungen wurden nachträglich auf Grundlage der Teilungserklärung vom 13.07.1990 und der Ergänzungs- bzw. Änderungs- erklärungen vom 23.04.1996 und vom 13.12.2001 in die Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1 und Nr. 2 umgewandelt.

Eine bezogen auf das zu bewertende Objekt vorhandene Wohnungsbindung wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.13 Immissionen

In der als Zone 30 ausgewiesenen Straße „Grürmannsheider Straße“ herrscht iberwiegend Anliegerverkehr 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/Verdachtsflachenverzeichnis des Märkischen Kreises - Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde - vom 26.10.2023, sei das zu bewertende Grundstück z.Zt. weder im Kataster iber altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Weiter ausgeführt wird:

... 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 iber 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 02.11.2023 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen läge.

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

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass trotz des vormaligen oberflächennahen 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 der Angaben des Anwesenden der Ortsbesichtigung.

Genehmigungszeichnungen, Bauweisen, Ausstattungen u. Ä. konnten den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Die nachfolgende 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

Das auf dem zu bewertenden Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage vorhandene Haupthaus (I) wurde ca. 1954 mit Bauschein Nr. 190 vom 29.03.1954 als - Wohnhaus-Neubau - erstellt. Der Rohbauabnahmeschein (Neubau eines Eigenheimes mit Einliegerwohnung) ist vom 05.10.1954. Die Bezugsfertigkeit wird mit Bescheinigung vom 17.01.1955 dargelegt - Das Wohnhaus kann bezogen werden. Zur endgültigen Fertigstellung fehlen hier noch folgende Restarbeiten: Der Außenputz fehlt und soll im Sommer 1955 angebracht werden. -.

Die - Errichtung eines Wohnhausanbaus mit PKW-Garage - erfolgte mit Bauschein Nr. 482/69 vom 07.04.1970. Die „Veränderte Hofansicht (Glasbausteinfenster)“ wurde bauaufsichtlich mit Schreiben vom 03.09.1970 genehmigt (Nachtragsgenehmigung). Der Rohbauabnahmeschein ist vom 04.09.1970, der Schlussabnahmeschein vom 04.03.1971. Die Genehmigung der - Entwässerungsanlage - für das Grundstück Grürmannsheider Straße 71 wurde mit Benutzungsgenehmigung der Stadt Iserlohn vom 12.08.1991 erteilt. Die eingereichten - Unternehmerbescheinigungen gemäß § 60 Abs. 2 BauO NW zur - Errichtung oder Änderung von Feuerungsanlagen - bis zu 1000 kw vom 27.01.1992 (neue Brennstoffart Flüssiggas) bzw. zur - Errichtung oder Änderung von Wasserheizungsanlagen - vom 27.1.1992 (17 kw Flüssiggas) nebst Fachunternehmererklärung zur Heizungsanlagenverordnung vom 27.01.1992 - Zweifamilienhaus, Grürmannsheider Straße 71 - weisen auf die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas-, im vorliegenden Fall Flüssiggas-Befuerung hin.

Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Iserlohn vom 26.06.1990, bezogen auf die zwei im Aufteilungsplan mit den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 2 gekennzeichneten - Wohnungen - (Wohnungseigentümer) mit als - Garage - bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Teilungserklärung Nr. 145/1990 vom 13.07.1990 wurde das bebaute Grundstück „Grürmannsheider Straße 71“ in gesamt zwei Miteigentumsanteile (Wohnungseigentümer WE Nr. 1 bis Nr. 2) umgewandelt.

Ergänzungen bzw. Änderungen zur o.g. Teilungserklärung wurden mit den Änderungs-erklärungen vom 23.04.1996 und vom 13.12.2001 (Urkundenrollen Nr. 90/1996 und Nr. 231/2001) vorgenommen.

Wohn-/ Nutzflächen des Wohnungs-/ Teileigentums ETW/ WE Nr. 1 befinden sich im Erd- und Obergeschoss des Wohnhausanbaus (II) sowie im Kellergeschoss des Haupthauses (I), Wohn-/ Nutzflächen des Wohnungs-/ Teileigentums ETW/ WE Nr. 2 im Erd- und Dachgeschoss des Haupthauses (I).

Zugeordnet wurden der WE 1 die an den Wohnhausanbau angebaute Garage Nr. 1 (IV) sowie per Sondernutzungsrecht eine Teilfläche des Flachdachs des Wohnhausanbaus (II). Der WE 2 wurden die Garage Nr. 2 (III) zugeordnet sowie als Sondernutzungsrecht die Dachfläche des Garagengebäudes Nr. 1.

Die zugeordneten Freiflächen sind dem Sondernutzungsplan in Anlage VI dieses Gutachtens zu entnehmen.

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 der zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentümer stellt sich wie folgt dar:

Wohnungs-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 1

Untergeschoss	II	Hauseingangsflur mit Abstellkammer unterhalb der Geschosstreppe;
---------------	----	--

		<p>Diele, ausgestattet mit drei zur Kellergeschossebene (Podest) des Haupthauses führenden Stufen, Podest ausgestattet mit Zugang zum im Kellergeschoss des Haupthauses gelegenen Flur 1 und zu der zum Obergeschoss führenden Treppe;</p> <p>Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer, Wohnzimmer, ausgestattet mit Zugang zur im Süden gelegenen Terrasse und einen über drei Stufen (Holztreppe) erreichbaren, offenen Durchgang zu dem als „Keller 2“ bezeichneten, als Esszimmer genutzten Raum mit einer lichten Höhe von höchstens ca. 2,00 m, „Keller 2“, Terrasse</p>
Kellergeschoss	I	<p>Flur 1, ausgestattet mit Gastherme der WE 1 und Zugang zum WC-Raum (Gäste-WC), WC-Raum, Flur 2, vom „Keller“ abgetrennter Abstellbereich, ausgestattet mit Gastherme der WE 2, mit Waschmaschinenanschluss ausgestattete Abstellkammer, als Arbeitszimmer genutzter Raum „Keller 1“</p>
Obergeschoss	II	<p>Treppenflur (Diele); Badezimmer; Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia (Balkon), Loggia</p>

Wohnungs-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 2

Erdgeschoss	I	<p>Hauseingangsflur mit Abstellkammer unterhalb der Geschosstreppe; Diele, ausgestattet mit zum Dachgeschoss führender Treppe; Küche mit offenem Durchgang zum Esszimmer, Esszimmer mit offenem Durchgang zum Wohnzimmer, Wohnzimmer (in der Diele sind die Türen zu Esszimmer und Wohnzimmer noch vorhanden und werden als Fläche für Garderobe o.Ä. genutzt), Badezimmer</p>
Dachgeschoss	I	<p>Treppenflur (Diele) mit zum Spitzboden führender Holzeinschubtreppe; als „Gast“ bezeichneter Raum, Wohnzimmer mit Zugang zu dem Flachdach des Gebäudeteils II (Sondernutzungsrecht auf einer Tiefe von 3,50 m), Schlafzimmer, Duschbad</p>

2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Beton, Stahlbeton o.Ä.
Außenwände	I) Mauerwerk - KG: Schwerbetonsteine, ansonsten Bims-hohlblocksteine / II) Mauerwerk
Innenwände	I) Mauerwerk - KG: Schwerbetonsteine, ansonsten Ziegelsteine / II) Mauerwerk, Leichtbauwände o.Ä.
Decken	I) über Keller- und Erdgeschoss: massiv Decken mit Stahleinlagen; ansonsten Holzbalkendecke / II) Stahlbeton o.Ä.

Schalldämmung Geschosstreppen	dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering I) Holz zwischen EG und DG mit Teppichbahnenware belegt; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden / II) massiv mit Natursteinbelag o.Ä. (3 Stufen zum Podest); Holz (3 Stufen) vom Wohnzimmer zum „Keller 2“
Dach und Dachdeckung	I) Satteldach in Holzkonstruktion (Dachflächenuntersicht mit kaschierten Mineralfasermatten); Dachneigung ca. 52°; Vorhangregennrinnen halbrund / II) Flachdach; Dacheindeckung: Bitumendachbahnen
Besondere Bauteile	I) Dachgauben (je Vorder- und rückseitig), Hauseingangsüberdachung mit beidseitigem Windschutz in Stahlkonstruktion mit Kunststoffplatten o.Ä. / II) Hauseingangsüberdachung durch Dachüberstand des Garagendach (IV); Edelstahlschornstein an der zum Osten orientierten Fassade des Wohnhausanbaus II für den Kaminofen WE 1

2.2.4 Ausbau

Fassaden	Putz mit Anstrich; Sockel sowie Attika (II) farblich abgesetzt
----------	--

Wohnungs-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 1 (II sowie KG I)

Hauseingangstür Fußböden	Kunststoff mit Glasausschnitten, doppelt verglast Betonwerksteinplatten im Hauseingangsflur, Diele, Gäste-WC und auf der Geschosstreppe, keramische Plattenbeläge im als Arbeitszimmer genutzten Keller 1 und auf dem Balkon, Holzparkett o.Ä. im Wohnzimmer, Kunststoffbahnenware in Küche, Natursteinplatten in OG-Diele und Badezimmer, Linoleum o.Ä. im Schlafzimmer, Beton o.Ä. in Kellerräumen
Wandbehandlung	Fliesenspiegel in der Küche; OSB-Platten o.Ä. im Gäste-WC, Natursteinplatten ca. 1,50 m hoch im Badezimmer, Holz-Nut- und -Federbekleidungen an der Trennwand zu Flur 2 und Abstellraum im als Arbeitszimmer genutzten Keller 1 und mit Anstrich als Treppenwandbekleidung; ansonsten überwiegend Tapeten, Strukturputz, Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.
Deckenuntersichten	überwiegend Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä., in Kellerräumen Beton mit Anstrich
Fenster	überwiegend Holz, doppelt verglast, teilweise mit Rollläden, Glasbausteine im Bereich der Geschosstreppe
Innentüren	überwiegend furnierte, gesperrte Türblätter o.Ä. mit entsprechenden Zargen
Besondere Einbauten	Kaminofen im Wohnzimmer (Edelstahlschornstein außen); Kücheneinrichtung, Einbauschränke, Möblierung o.Ä. gehen nicht in die Bewertung ein.

Wohnungs-/ Teileigentum ETW/WE Nr. 2 (I)

Hauseingangstür Fußböden	Holz mit Glasausschnitten, einfach verglast, Ziergitter keramische Plattenbeläge in Badezimmer und Duschbad, Kunststoffbahnenware in Küche, Teppichbahnenware auf der Geschosstreppe und in DG-Diele, OSB-Platten in DG- Wohnzimmer und Schlafzimmer, ansonsten überwiegend Laminat
Wandbehandlung	Fliesenspiegel in der Küche; Wandfliesen in Bädern, ca. 2 m hoch; ansonsten überwiegend Raufaser, Putz mit An- strich o.Ä.
Deckenuntersichten	Holz-Nut- und -Federbekleidungen o.Ä. in EG-Badezim- mer, DG-Wohnzimmer und Schlafzimmer, ansonsten über- wiegend Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.
Fenster	überwiegend Holz, doppelt verglast, teilweise mit Rolllä- den, teilweise Fenstergitter; nordwärts gelegene Giebelfas- sade Schlagläden im DG; Holz einfach verglast im Bereich der Geschosstreppe, Kunststoff doppelt verglast in DG- Diele; Dachflächenfenster Duschbad: Kunststoff doppelt verglast; Spitzboden soweit ersichtlich: Giebelfenster Holz, einfach verglast, lichtdurchlässige Dachpfannen o.Ä.
Innentüren	überwiegend lackierte Holz- bzw. abgesperrte Türblätter o.Ä. mit entsprechenden Zargen
Besondere Einbauten	2 Kaminöfen, je einer im Esszimmer (EG) und Wohnzim- mer (DG), gemäß Angabe jeweils abgenommen durch den Schornsteinfeger, zudem gelte der im DG gelegene als his- torisch und unterliege daher nicht der Immissionsschutzver- ordnung; Kücheneinrichtungen, Einbauschränke, Möblierung o.Ä. gehen nicht in die Bewertung ein.

2.2.5 Haustechnische Anlagen

Gasleitung	Anschluss an das städtische Versorgungsnetz ist nicht vor- handen. Im Vorgarten befindet sich jedoch ein das Wohnhaus mit Flüssiggas versorgender Tank.
Elektroinstallation	Versorgung durch das öffentliche Netz; WE 1: Lage des Elektro-Zähler- und Sicherungskasten nicht bekannt / WE 2: Elektro-Zähler und Sicherungen m Dach- geschoss-Treppenhausflur
Wasserleitung Heizung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung WE 1: Gasthermenheizung (Flur 1) / WE 2: Gasthermenheizung im Bereich der Abtrennung vom Keller 2 (erreichbar vom Flur 2, welcher dem Wohnungs-/ Teileigentum WE 1 zugeordnet ist) / Rippen-, Flachheizkörper o.Ä. mit Thermostatventil

Warmwasserversorgung	gemäß Angabe zentral über Gasthermen (Kombigeräte); Untertischgerät in der Küche der WE 2
Wasser-/ Sanitärinstallation	je Küche: Spülenanschluss; WE 1: WC-Raum (Gäste-WC) - WC-Spülkörper, Waschbecken; Badezimmer - Eckbadewanne, Duschwanne, WC-Spülkörper wandhängend, Waschbecken; Abstellraum (KG I) - Waschmaschinenanschluss / WE 2: Badezimmer, WC-Spülkörper, Waschbeckenanschluss (Waschbecken jedoch abmontiert); Duschbad - Duschwanne, WC-Spülkörper, Waschbecken
sonstige Anlagen	Klingelanlagen, Außenleuchten; Satellitenschüssel o.Ä. geht nicht in die Bewertung ein.

2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis	Ein Gebäudeenergieausweis wurde gemäß Angabe des Anwesenden der Ortsbesichtigung bisher nicht gefertigt. 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 bis mittel 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, Thermen o.Ä., 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 o.Ä., die älter als 30 Jahre sind, der Austauschpflicht. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, ist die o.g. Pflicht erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 von

dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach 01.02.2002.

Da der hier zu ermittelnde Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der auf dem Grundstücksmarkt zu erzielen wäre, ist fiktiv von einem Verkauf des Objektes auszugehen, d.h. der neue Eigentümer hat die Pflicht, den Heizkessel spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergabe auszutauschen.

Gemäß in der Bauakte enthaltenen Unterlagen ist die Erneuerung der Heizungsanlage mit Flüssiggasbefuerung ca. 1992 erfolgt. Ob dies für beide Gasthermen gilt, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Die Erneuerung sei auf jeden Fall vor Übernahme der WE 2 durch den heutigen Eigentümer im Jahr 1996 erfolgt.

Aufgrund ihres Alters ist eine Austauschpflicht anstehend. Eine diesbezügliche Wertminderung ca. in Höhe der anrechenbaren Kosten geht in den Bewertungsverfahren pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - ein.

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Daches (Spitzboden) wird bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz o.Ä. als ausreichend unterstellt, u.A. aufgrund der im Spitzboden vorhandenen kaschierten Mineralfasermatten (I).

Ein entsprechender Wertabschlag, der unter Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung eingeht, wird nicht angesetzt.

Den Ausführungen entsprechend ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine **Wertminderung für energetische Merkmale** (im vorliegenden Fall fehlender Energieausweis sowie anstehende Erneuerung der Heizungsanlage) angesetzt in Höhe von **pauschal rd. 8.000,- € je Wohnungs-/ Teileigentum** gerechtfertigt, die im Allgemeinen unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Berechnungsverfahren eingeht.

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.

Die zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentümer WE Nr. 1 und WE Nr. 2 befinden sich jeweils auf zwei Geschossen. Sie haben daher allein aufgrund ihrer Lage als nicht barrierefrei zu gelten.

Der Hauseingang der WE 1 ist über eine, der der WE 2 über zwei Stufen zu erreichen. Fahrstuhl, Rampeneinbau, überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duscharmöglichkeiten o.Ä. sind jeweils nicht gegeben.

2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand

Beurteilung des Gebäudes

Das Haupthaus (I) wurde ca. 1954, der Wohnhausanbau ca. 1970, je in massiver Bauweise errichtet.

Die Bauqualität ist den Bau-, Anbaujahren entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen

Größere Modernisierungen o.Ä. seien gemäß Angabe des Anwesenden der Ortsbesichtigung seit Übernahme der Wohnungs-/ Teileigentümer durch die in den o.g. Grundbüchern benannten Eigentümer (Nr. 1 im Jahr 2004, Nr. 2 im Jahr 1996,) nur vereinzelt erfolgt.

Neben allgemeinen Renovierungen o.Ä., die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Anstreicherarbeiten sowie Einbau von Kaminöfen beziehen, seien u.A. nachfolgend aufgeführte Arbeiten vorgenommen worden:

Wohnungseigentum ETW/WE Nr. 1

- Erneuerung der Terrassentür
- Errichtung der Terrassenüberdachung
- Austausch des Schlosses der Hauseingangstür

Wohnungseigentum ETW/WE Nr. 2

- Erneuerung des in der DG-Diele gelegenen Fensters ca. 2001 (Kunststoff doppelt verglast)
- Erneuerung des im Duschbad gelegenen Dachflächenfensters nebst Erneuerung von Dachpfannen nach einem Sturmschaden, gemäß Angabe im Jahr 2020

Weitere, in den letzten Jahren vorgenommene 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 äußere Erscheinungsbild von Wohnhaus und Garagen ist den jeweiligen Baujahren entsprechend mit Schmutzfahnen, Algenbildungen o.Ä. an Fassaden bzw. Bauteilen als überwiegend noch durchschnittlich zu bezeichnen.

In den Außenbereichen stehen aufgrund von Wildwuchs mit ggf. vorhandenem Totholz sowie Setzungen, Algenbildungen und Fugenbewuchs o.Ä. an Bodenbefestigungen erhebliche Pflegemaßnahmen an. Ansonsten besteht Überarbeitungs-, Ausbesserungs-, Pflegebedarf o.Ä. an Einfriedungen (teilweise provisorisch), Stützmauern und Außentreppen. U.A. weist die gen Osten orientierte Stützwand (Stützung der mit Garage III, Gartenhaus und Schuppen ausgestatteten Platzebene im Norden des Haupthauses) großflächige Putzabplatzungen auf. Die von dort zum ca. eine Geschossebene tiefer gelegenes Gelände führende Treppe ist im Bereich der Holzstufen zu überarbeiten.

Der im Süden des Grundstücks vorhandene Schuppen ist baufällig und hat als abbruchreif zu gelten.

Zudem sind bezogen auf die Hauptgebäudeteile I und II Beanstandungen u.A. wie nachfolgend aufgeführt zu benennen:

Haupthaus (I)

- Schmutzfahnen, teilweise erheblich an südlicher Giebelfassade
- Pflanzenbewuchs an Ostfassade
- Farb- und Putzabplatzungen, u.A. Hauseingangsfassade nahe der nordwestlichen Gebäudeecke im unteren Bereich und im Sockelbereich oberhalb des Garagendachs (IV)

Wohnhausanbau (II)

- Pflanzenbewuchs an Süd- und Ostfassade
- teilweise erhebliche Schmutzfahnen, besonders an Süd- und Westfassade
- Farb- und Putzabplatzungen oberhalb der Hauseingangstür und an der Untersicht des Dachüberstands der Garage 1 (IV)

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen gesamt ca. 10.000,- €,

entsprechend anteilig rd. 5.200,- € für ETW Nr. 1 / rd. 4.800,- € für ETW Nr. 2.

Das innere Erscheinungsbild des Wohnungseigentum ETW/WE Nr. 1 stellt sich mit als überwiegend noch üblich zu bezeichnenden Benutzerspuren nach Auszug von Bewohnern dar, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Anstreicherarbeiten beziehen.

Größere Beanstandungen waren für die Sachverständige u.A. wie nachfolgend aufgeführt ersichtlich bzw. wurden von dem Anwesenden der Ortsbesichtigung benannt:

Wohnungseigentum ETW/WE Nr. 1

- Der äußere Sturz-/Laibungsbereich der Hauseingangstür ist zu überarbeiten.
- Glasscheiben der Hauseingangstür sind zu erneuern (eingeschlagen und gerissen), der Schlüssel sei fehlend.
- Renovierungs-, Räumungsbedarf o.Ä.
- Das im Wohnzimmer in Richtung Norden vorhandene Fenster sei nach einem Einbruchversuch nicht mehr zu schließen. Gleiches gelte für die im Süden vorhandene Terrassentür.

- Rußfahne oberhalb des Kaminofens
- WC-Spülkörper sind zu erneuern.
- in Keller 1 teilweise sich lösende Tapeten sowie Flecken am keramischen Bodenbelag
- Feuchtespuren an der Außenwand in dem in I gelegenen Abstellraum
- Entrümplungsbedarf in der Garage
- Wildwuchs innerhalb der Loggia (hereinwachsend von der Südfassade)
- Beseitigung von erheblichen Vermoosungen, Pflanzenbewuchs o.Ä. auf der Terrasse

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen

bezogen auf die ETW/ WE 1 gesamt ca. 10.000,- €.

Wohnungseigentum ETW/WE Nr. 2

- Umfangreicher Renovierungsbedarf
- Waschbecken im EG-Badezimmer fehlend (abmontiert)
- Austauschbedarf von Sanitärobjekten bzw. Spülkasten im Duschbad, Erneuerungsbedarf von Silikonfugen o.Ä.
- Überarbeitungsbedarf an einfach verglastem Holzfenster
- Überarbeitungs-/ Ausbesserungsbedarf an Innentüren
- Überarbeitungsbedarf an Sturz und Laibungen des im Duschbad gelegenen Dachflächenfensters; gemäß Angabe sei Dach und Dachflächenfenster durch einen Sturm beschädigt worden. Die Versicherung habe den Schaden anerkannt, jedoch nicht die entsprechenden Renovierungsarbeiten ersetzt; dementsprechend noch fehlende, abgesprungene Wandfliesen sowie Farb- und Putzabplatzungen in oberen Sturz- und Laibungsbereichen des Dachflächenfensters.
- Feuchteschaden im Duschbad im Decken-/ Wandbereich oberhalb des Dachflächenfensters
- Terrassentür im DG-Wohnzimmer sei schlecht schließend o.Ä..
- Tür zum Schlafzimmer fehlend bzw. provisorisch
- Übergang von Fußbodenbelägen ohne Abdeckleisten o.Ä.
- Höhenunterschied aufgrund verschiedener Fußbodenbeläge zwischen DG-Diele und Schlaf- bzw. DG-Wohnzimmer
- fehlende Abdeckung von Leitungen an der Schwelle der im DG-Wohnzimmer gelegenen Terrassentür
- Ggf. Ausbesserungsbedarf im Spitzboden an kaschierten Mineralfaserplatten, vereinzelt geöffnete Bereiche, gemäß Angabe ggf. durch ein Tier
- Das als Terrasse genutzte Garagendach ist mit einem die Bitumenbahnen schützenden Oberbelag zu versehen. Vermoosungen von Dachbahnen und Mauereinfassung sind zu entfernen und Holzgeländer zu überarbeiten.

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen

bezogen auf die ETW/ WE 2 gesamt ca. 15.000,- €.

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

2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale

Grundrissgestaltung	Die Grundrisse des Wohnungs-/ Teileigentums WE Nr. 1 bietet dem Platzangebot entsprechend gute und zweckmäßige Nutzungsmöglichkeiten für ca. zwei Personen, die des Wohnungs-/ Teileigentums WE Nr. 2 für eine Familie mit ca. drei bis vier Personen.
Geschosshöhen	ca.-Angaben: I) KG: 2,25 m; EG: 2,75 m; DG: 2,55 m, Drempe 0,70 m bis 0,75 m; Spitzboden bis UK First: 1,60 m II) EG: 2,75 m; OG: 2,65 m
Belichtung/ Besonnung	Die Hauptnutzflächen der Wohnungs-/ Teileigentümer gelten als überwiegend ausreichend belichtet. Fensteröffnungen sind zu allen Himmelsrichtungen gegeben. Die Fenster der im Kellergeschoss des Haupthauses gelegenen Räume „Keller 1“ und „Keller 2“ führen nach Osten.
Sonstige Nachteile/Vorteile	Das Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage gilt in dem Gebiet für seine vorhandene Bebauung als noch durchschnittlich groß und aufgrund von Geländemodellierungen im Bereich der Hauptnutzflächen trotz abfallenden Geländes als noch ausreichend gut nutzbar. Terrassen- bzw. Gartennutzungsmöglichkeiten o.Ä. sind auf dem Grundstück gegeben. Der Außenbereich wurde den zu bewertenden Miteigentumsanteil Nr. 1 und Nr. 2 per Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe Sondernutzungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung in Anlage VI dieses Gutachtens). Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind für die vorhandenen Nutzungen aufgrund einer freistehenden (III) und einer angebauten Garage (IV) theoretisch in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Zufahrt zu den Garagen mit Personenkraftwagen ist entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten zumindest zur Zeit nicht möglich. Ihre Bewertung erfolgt daher sowohl für den Miteigentumsanteil Nr. 1 als auch für den Miteigentumsanteil Nr. 2 als Abstellfläche, Unterstellplatz für Motorräder o.Ä.. Die im Haupthaus gelegenen Kellerräume wurden dem Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1 zugeordnet. Keller 1 und Keller 2 sind mit Fenster (erhöhte Brüstung) und Heizkörper ausgestattet, verfügen jedoch lediglich über eine lichte Höhe von höchstens ca. 2,00 m. Im als Esszimmer genutz-

ten „Keller 2“ ist auf einer Teilfläche von ca. 4 m² lediglich eine lichte Höhe von ca. 1,88 m vorhanden. Dementsprechend geht dieser Bereich nur zu 1/2 in die nachfolgende Bewertung ein.

Die weiteren Räumlichkeiten des Kellergeschosses gelten als übliche Kellerräume.

Im Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1 ist ein Kaminofen, im Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 2 sind zwei Kaminöfen, je einer im Esszimmer (EG) und Wohnzimmer (DG), aufgestellt.

Gemäß Angabe des Anwesenden der Ortsbesichtigung gelte der im DG gelegene als historisch und unterliege daher nicht der Immissionsschutzverordnung.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass neben der Heizungsanlage auch die drei Kaminöfen prüftechnisch abgenommen wurden.

Die Darstellungen der Genehmigungs- bzw. Aufteilungspläne entsprechen vereinzelt nicht den Gegebenheiten, siehe skizzenhafte Ergänzungen in Anlage VI dieses Gutachtens. Zu nennen sind u.A. Wandabtrennungen im „Keller 2“, Wanddurchbrüche im Erdgeschoss des Haupthauses zwischen Küche und Esszimmer sowie zwischen Esszimmer und Wohnzimmer sowie Trennwand in Dachgeschoss des Haupthauses (zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer).

Der Bauakte konnte zudem eine bauordnungsrechtliche Genehmigung weder bezogen auf die im Norden gelegenen freistehende Garage noch auf die im Süden des Anbaus erstellte Überdachung (V) entnommen werden.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudeteile sowie ihre Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. sie nach Durchführung der üblichen Genehmigungsverfahren als genehmigungsfähig gelten können.

Abschließende Beurteilungen vermögen nur Bauvoranfragen oder sonstige übliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu klären.

Die bestehende Wohn-/ Teileigentumsanlage sei gemäß Angabe des Anwesenden der Ortsbesichtigung nach Kauf des Wohnungseigentums Nr. 2 im Jahr 2004 durch die verstorbene Eigentümerin eher als familienintern genutzt bzw. geführt zu bezeichnen.

Somit sei eine fachgerechte WEG-Verwaltung nicht gegeben. Jährliche Nebenkostenabrechnungen und Wirtschafts-

pläne würden nicht gefertigt, eine Instandhaltungsrücklage nicht angespart.

Zur Deckung der Kosten von ggf. notwendigen Instandsetzungs-, Instandhaltungsmaßnahmen o.Ä. am Gemeinschaftseigentum wären den Ausführungen entsprechend Sonderzahlungen der Eigentümer anstehend.

Eine Wertminderung für sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä., die in die Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingeht, ist an dieser Stelle nicht gegeben.

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. 1994 errichtet. Die Bauqualität ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel 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 bezogen **auf I) rd. 70 Jahre, auf II) rd. 54 Jahre**. Größere wertrelevante Modernisierungen sind bestätigt durch den anwesenden Eigentümer nur vereinzelt erfolgt.

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. 25 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 Instandhaltungstau. 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 € / m² Brutto-Grundfläche (BGF) eingegangen.

2.2.13 Bauliche Außenanlagen

Entwässerung	Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal; Das Grundstück entwässert im Mischsystem.
Versorgungseinrichtungen	Wasser, Strom (Freilandleitung), Gas (Flüssiggastank) und Telefon
Bodenbefestigungen	überwiegend Beton-, Waschbetonplatten o.Ä. auf der der WE 1 zugeordneten Hauseingangs-, Garagenzufahrts-, Ter- rassen- und Freifläche sowie im Hauseingangsbereich der WE 2; ansonsten nicht ersichtlich
Einfriedungen	massive Mauern zur Stützung des Geländes, u.A. parallel der nördlichen Grundstücksgrenze, im Osten der Garage III, im Westen im Bereich der angebauten Garage parallel der

	Zufahrt; teilweise Maschendrahtzaun an der Straße, Lamellenzaunelemente o.Ä. im Osten; Jäger-, weitere Holzzäune, teilweise auf Mauer zur Abgrenzung des der WE 1 zugeordneten Freifläche;
	Außentreppen, u.A. im Süden der der WE 1 zugeordneten Freifläche, im Osten des Haupthauses, ansonsten teilweise ein bis zwei massive Stufen
Gärtnerische Anlagen	Wiese, Laubbäume, Nadelholzgewächse, Sträucher und sonstige heimische Gewächse im Wildwuchs
Sonstige Anlagen	WE 1 - Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion (Dacheindeckung: lichtdurchlässige Stegplatten o.Ä.) im Süden des Wohnzimmers; Unterstellplatz für Holz o.Ä. in Holzkonstruktion nahe des Hauseingangs; Außentreppe aus Betonstufen o.Ä. gen Süden / WE 2 - Gartenhaus in Holzkonstruktion im Osten der Garage 2 (III), Gerätehaus o.Ä. in Holzkonstruktion parallel der nördlichen Giebelfassade des Haupthauses (I) und Schuppengebäude im Nordosten der zum tiefer gelegenen Gelände führende Außentreppe; Außentreppe im Osten (Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen, Podestplatte Stahlblech); Holzhütte auf dem südlichen Grundstücksteil / Gartenhäuser, Schuppen, Pergola, Holzunterstände o.Ä. gehen im Allgemeinen nicht bzw. nicht gesondert in die Bewertung ein.

2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

Garage, freistehend (III)	Baujahr nicht bekannt; Flachdachgebäude in massiver Bauweise; Fassade: Putz mit Anstrich; Fundamente, Sohle: Beton; Fußboden: Beton o.Ä.; Wände: Mauerwerk; überwiegend Putz mit Anstrich, Deckenuntersicht: Beton mit Anstrich; Dacheindeckung: Dachbahnen o.Ä.; doppelflügeliges Holztor o.Ä., Stahlfenster in Richtung Osten
Garage, angebaut (IV)	Baujahr ca. 1970; Flachdachgebäude in massiver Bauweise; Fassade: Putz mit Anstrich; Fundamente, Sohle: Beton; Fußboden: Beton o.Ä.; Wände: Mauerwerk; überwiegend Putz mit Anstrich, Deckenuntersicht: Beton mit Anstrich; Dacheindeckung: Dachbahnen o.Ä., Vorhangregenrinne halbrund; Metallschwingtor

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 die o.g. Wohnungs-/ Teileigentümer wird der Grundstücksart und obigen Ausführungen entsprechend, das Ertragswertverfahren zu Grunde gelegt.

Der Sachwert wird als zweites Verfahren grob pauschalisiert zur Ergebnisstützung ermittelt.

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 01.01.2023) enthält für den Auswertungszeitraum 01.01.-31.12.2022 für vergleichbare Grundstücke benachbarter Lage folgende Eintragung:

0,50 € / m² Lage: Grürmannsheider Straße 71
(forstwirtschaftliche Fläche)

Der Richtwert von 0,50 € / m² wurde für den Entwicklungszustand - Fläche der Land- und Forstwirtschaft - und die Nutzungsart - Forstwirtschaftliche Fläche - ermittelt.

Gemäß Planungsrecht liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich. Der seit dem 25.09.2021 rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den zu bewertenden Bereich - Fläche für die Landwirtschaft - aus.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gesamt aus drei Flurstücken bestehendes Gesamtgrundstück, welches mit einem aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Zweifamilienwohnhaus (I, II) und zwei Garagen (III, IV) bebaut ist.

Eine Privilegierung des zu bewertenden Objektes wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, wird das Bodenwertniveau bebauter Grundstücke im Außenbereich je nach örtlicher Lage und Nutzungsart mit zwischen 35,- und 70,- € / m² Grundstücksfläche bei einer in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Grundstücksfläche von ca. 800 bis 1.000 m² angegeben.

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (erweiterte Hausgärten, Obstwiesen oder land- und forstwirtschaftliche Flächen) sei selbstständig zu bestimmen und ihrer Nutzung nach wertmäßig einzustufen. Zudem werde angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal nicht bestehe.

Zudem wird ausgeführt:

... Neben den nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vorhaben im Außenbereich finden sich dort auch vereinzelt oder in kleineren Ansiedlungen Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen. ...

Die Richtwertkarte weist für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich sowohl im Nordosten als auch Südosten des zu bewertenden Grundstücks, je gelegen parallel der Straße „Leckerhorstweg“, folgende Eintragungen aus:

$$\frac{50,- \text{ € bzw. } 70,- \text{ (Außenbereich)}}{W \text{ I - II } 1.000 \text{ m}^2}$$

Die Richtwerte von 50,- € bzw. 70,- € / m² wurden für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einer im Außenbereich gelegenen Wohnsiedlung mit I- bis II-geschossiger Bebauung und einer Größe von ca. 1.000 m² ermittelt, wobei sich die Siedlung mit dem unteren Wert weiter entfernt von einem Wohngebiet liegt.

Erschließungsbeiträge fallen für den Außenbereich im Allgemeinen nicht an. Eine Änderung der Gebietsaufteilung ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Das zu bewertende, im Außenbereich gelegene, aus mehreren Flurstücken bestehende sowie mit Wohnhaus und zwei Garagen (Gebäudeteile I bis IV) bebaute Gesamtgrundstück wurde 1990 in eine aus zwei Miteigentumsanteilen bestehende Wohn-/ Teileigentumsanlage umgewandelt.

Im Außenbereich gelegene, bauordnungsrechtlich genehmigte Gebäude genießen **Bestandsschutz**. Dies wird auch für das zu bewertende Wohnhaus nebst der zwei Garagen unterstellt.

Eine Erweiterung und/ oder Aufstockung bzw. Ausbau ist hier jedoch nur gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) - Bauen im Außenbereich - denkbar und im Allgemeinen schwer durchsetzbar, wenn die Gebäude nicht einem privilegierten Betrieb dienen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich wird auf Antrag, z.B. des Eigentümers, von den beteiligten Ämtern sowohl der Stadt Iserlohn als auch des Märkischen Kreises jeweils im Einzelfall geprüft, entschieden und ggf. genehmigt.

Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde von der Gemeinde für den zu bewertenden Bereich weder beschlossen noch gilt sie als anstehend.

Flurstück 102 liegt unmittelbar an der öffentlichen „Grürmannsheider Straße“ und sei an einen öffentlichen **Schmutzwasserkanal** angeschlossen. Die Flurstücke 105 und 109 gelten als Hinterliegergrundstücke.

Die verkehrstechnische Anbindung des Grundstücks der Wohn-/ Teileigentumsanlage erfolgt zumindest teilweise über eine im Westen gelegene, von Süden in Richtung Norden über gesamt drei Fremdgrundstücke führende Zuwegung. Diesbezügliche Wege-, Zufahrtsrechte o.Ä. zugunsten des zu bewertenden Grundstücks wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die Erschließung des zu bewertenden bebauten Grundstücks als öffentlich bzw. privatrechtlich gesichert gilt.

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 350 m entfernt von dem im Norden parallel der „Schälkstraße“ gelegenen Wohngebiet mit Bodenrichtwertausweisung 130,- €/ m².

Für das von dort über die „Grürmannsheider Straße“ gut erreichbare Grundstück der Wohn-/ Teileigentumsanlage, zudem für das Vorhandensein eines Kanalanschlusses wird zunächst der höhere der für den Außenbereich genannten Bodenrichtwerte in Höhe von 70,- €/ m² als angemessen erachtet.

Bei nennenswerten Übergrößen, besonders aber bei Übertiefen, ungünstigen Grundstückszuschnitten bzw. weiteren Besonderheiten lassen sich jedoch Abschläge und somit ein geringerer Wertansatz für das Gesamtgrundstück begründen.

Trotz grundsätzlich guter Erreichbarkeit ist die Anfahrbarkeit des zu bewertenden Grundstücks von Norden aufgrund der beengten Spitzkehre nur erschwert gegeben, sodass aufgrund schlechter Einsehbarkeit zur Vermeidung von Unfällen das Wenden des Fahrzeugs in einem nahe gelegenen Kreuzungsbereich ratsam ist, um dann von Süden auf die o.g. Grundstückszuwegung zu fahren.

Dieser Umstand rechtfertigt einen Abschlag in Höhe von ca. 10 % vom o.g. Bodenrichtwert Außenbereich (70,- €/ m²). Zudem wird aufgrund der Hangigkeit des Grundstücks gen Osten ein Abschlag in Höhe von ca. 5 % als angemessen erachtet. Dies entspricht einem Baulandwert in Höhe von 60,- €/ m² Grundstücksfläche.

Im vorliegenden Fall wird die als Bauland zu bewertende Fläche (Bebaute Fläche nebst Umgriffsfläche bezogen auf die Gebäudeteile I bis IV) in einer Größe von rd. 800 m² als angemessen erachtet.

Dies entspricht einer Grundstückstiefe von ca. 45 m ausgehend von der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden.

Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Vorder-, Hinter-, Gartenland o.Ä. gewertet, welche im sog. Innenbereich im Allgemeinen mit ca. 20 bis 30 % des angrenzenden Wohnbaugrundstücks gehandelt werden.

Ausgehend von ca. 25 % des o.g. Bodenwertes ergibt sich ein Wert in Höhe von 15,- €/ m² Grundstücksfläche.

4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohngrundstücke, Wohnungs-/ Teileigentum o.Ä. ist in Iserlohn im Allgemeinen gegeben mit über Jahre stagnierender, dann über Jahre ansteigender Tendenz.

Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage ist nunmehr ein Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen. Dies gilt im Allgemeinen wegen der u.A. durch Planungs- und Baurecht eingeschränkten Nutzungs- und unbestimmten Erweiterungsmöglichkeiten erst recht für im Außenbereich gelegene Objekte.

Sowohl in Iserlohn als auch im Märkischen Kreis ist ein hinreichendes Angebot an vergleichbaren Grundstücken zu erkennen.

Die Bodenrichtwerte 50,- € und 70,- € / m² berücksichtigen die Lage im Außenbereich. Zeitbedingte Wertänderungen des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag werden als nicht gegeben unterstellt.

4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen

Die in Abteilung II der o.g. Grundbuchblätter vorhandenen Eintragungen von Verkaufsrechten und Zwangsversteigerungsvermerken gilt im Allgemeinen als nicht Verkehrswert beeinflussend.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis seien gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Iserlohn an das Amtsgericht Iserlohn vom 04.10.2023 nicht vorhanden.

Somit sind wertbeeinflussende Einträge zulasten des Grundstücks der Wohn-/ Teileigentumsanlage nicht gegeben.

Ob Baulasten zugunsten der zu bewertenden Flurstücke eingetragen sind, wurde der Sachverständigen nicht bekannt, auch bezogen auf Vereinigungs- und Erschließungsbaulasten, die im Allgemeinen aufgrund von flurstücksübergreifenden Bebauungen bzw. zur Sicherung der Erschließung notwendig sind.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die Erschließung des Grundstücks der Wohn-/ Teileigentumsanlage über die im Westen gelegenen nicht zu bewertenden Fremdgrundstücke Flurstücke 106, 108 und 103 auch künftig als öffentlich- bzw. privatrechtlich gesichert zu gelten hat.

4.5. Bodenbewertung

4.5.1 Bodenwert ETW/ WE Nr. 1

Flurstücke 102, 105, 109	984 m ² gesamt			
davon	Teilfläche	800 m ² x 60,00 € x 51,87 / 100	=	24.898,- €
	Teilfläche	184 m ² x 15,00 € x 51,87 / 100	=	<u>1.432,- €</u>
				26.330,- €

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

Bodenwert ETW/ WE Nr. 1, erschließungsbeitragsfrei, gesamt rd. 26.300,- €

4.5.2 Bodenwert ETW/ WE Nr. 2

Flurstücke 102, 105, 109	984 m ² gesamt			
davon	Teilfläche	800 m ² x 60,00 € x 48,13 / 100	=	23.102,- €
	Teilfläche	184 m ² x 15,00 € x 48,13 / 100	=	<u>1.328,- €</u>
				24.430,- €

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

Bodenwert ETW/ WE Nr. 2, erschließungsbeitragsfrei, gesamt rd. 24.400,- €

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 m² 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)

I) Freistehende Einfamilienhäuser, Standardstufe rd. 1,9

- KG, EG, DG voll ausgebaut

Angemessener Kostenkennwert, gemittelt rd. 720,- €/ m²

Korrekturfaktoren zu I)

Abschlag niedrige Geschosshöhe KG = 0,950

Zuschlag KG teilweise aus Erdreich = 1,050

II) Flachdachanbau, Standardstufe rd. 2,2

- EG, OG

Angemessener Kostenkennwert, gemittelt rd. 850,- €/ m²

Korrekturfaktoren zu II)

Abschlag entfällt ./.

Zuschlag entfällt ./.

Preisindex für Wohngebäude in Deutschland 2010 = 100

⇒ letzte Veröffentlichung Nov. 2023 (2015 = 100),
prozentuale Anpassung auf 2010 = 100, ca. 1,791

Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für

I)	rd. 1.285,- €/ m ²
II)	rd. 1.520,- €/ m ²

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. 25 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,31**.

5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen ETW/ WE Nr. 1

5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

Die anteiligen Brutto-Grundflächen wurden in Anlage III dieses Gutachtens ermittelt.

I) Haupthaus	rd. 85,5 m ²	x 1.285,- €	=	109.868,- €	
II) Anbau	rd. 54,0 m ²	x 1.520,- €	=	<u>82.080,- €</u>	= 191.948,- €

5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile / Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen

pauschaler Zuschlag für Hauseingangsüberdachung (Dachüberstand Garage), Kaminofen, Edelstahlschornstein außen, o.Ä., ansonsten in den Herstellungskosten enthalten, gesamt rd.

					+ <u>7.000,- €</u>
--	--	--	--	--	--------------------

5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen 198.948,- €

5.2.4 Regionalfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor nicht ausgewertet. Die regionale Anpassung wird als komplett in dem unter Ziffer 5.2.10 aufgeführten Sachwertfaktor enthalten unterstellt, daraus folgt

				x	1,00
--	--	--	--	---	------

5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) von ca. 25 Jahren entspricht der Alterswertminderungsfaktor 0,31, daraus folgt

				x	<u>0,31</u>
--	--	--	--	---	-------------

5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 61.674,- €

Übertrag 61.674,- €

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. 4 - 6 %, für aufwendige Anlagen bis ca. 8, ggf. ca. 10 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.

Im vorliegenden Fall werden ca. 8 % angesetzt, anteilig pauschal rd.	+	5.000,- €
Pauschaler Zuschlag für Terrassenüberdachung o.Ä., rd.	+	1.500,- €

5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Pauschaler Zuschlag für Garage 1 (IV), rd.	+	<u>3.500,- €</u>
--	---	------------------

5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		71.674,- €
--	--	-------------------

5.2.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend)	gemäß Ziffer 4.5.	26.300,- €
-------------------------------	-------------------	-------------------

Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen	gemäß Ziffer 5.2.9	+	<u>71.674,- €</u>
---	--------------------	---	--------------------------

Vorläufiger Sachwert		97.974,- €
-----------------------------	--	-------------------

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden für das Berichtsjahr 2022 Sachwertfaktoren für Wohnungs-/ Teileigentum nicht, für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt genannt:

Vorläufige Sachwerte -

200.000,- €: 1,26 / 300.000,- €: 1,18 / 400.000,- €: 1,12

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund Nutzung, Baujahr und Lage ein Sachwertfaktor in Höhe von ca. 1,25 als angemessen erachtet, daraus folgt ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von rd.

	+	<u>25.000,- €</u>
--	---	-------------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		122.974,- €
--	--	--------------------

Übertrag 122.974,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale, rd.	–	8.000,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä.		
Gemeinschaftseigentum, Außenbereich anteilig, rd.	–	5.200,- €
Wohnungseigentum, gesamt pauschal rd.	–	10.000,- €
Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale	-/+	<u>--,- €</u>
		99.774,- €

Sachwert ETW/ WE Nr. 1 **rd. 100.000,- €**

5.3. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen ETW/ WE Nr. 2

5.3.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

Die anteiligen Brutto-Grundflächen wurden in Anlage III dieses Gutachtens ermittelt.

III) Haupthaus	rd. 79,5 m ² x 1.285,- € =	102.158,- €	
IV) Anbau	rd. 50,0 m ² x 1.520,- € =	<u>76.000,- €</u>	= 178.158,- €

5.3.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile / Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen

pauschaler Zuschlag für Hauseingangsüberdachung, Gauben, Kaminöfen o.Ä., ansonsten in den Herstellungskosten enthalten, gesamt rd.	+	<u>7.500,- €</u>
---	---	------------------

5.3.3 Neubauwert der baulichen Anlagen **185.658,- €**

Übertrag 185.658,- €

5.3.4 Regionalfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor nicht ausgewertet. Die regionale Anpassung wird als komplett in dem unter Ziffer 5.2.10 aufgeführten Sachwertfaktor enthalten unterstellt, daraus folgt

x 1,00

5.3.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) von ca. 25 Jahren entspricht der Alterswertminderungsfaktor 0,31, daraus folgt

x 0,31

5.3.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

57.554,- €

5.3.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen pauschale Zuschläge von ca. 4 - 6 %, für aufwendige Anlagen bis ca. 8, ggf. ca. 10 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.

Im vorliegenden Fall werden ca. 8 % angesetzt, anteilig pauschal rd.

+ 4.500,- €

Pauschaler Zuschlag für Sonstiges entfällt

+ --,- €

5.3.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Pauschaler Zuschlag für Garage 2 (III), rd.

+ 4.000,- €

5.3.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

66.054,- €

5.3.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend)	gemäß Ziffer 4.5.		24.400,- €
Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen	gemäß Ziffer 5.2.9	+	<u>66.054,- €</u>
Vorläufiger Sachwert			90.454,- €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden für das Berichtsjahr 2022 Sachwertfaktoren für Wohnungs-/ Teileigentum nicht, für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt genannt:

Vorläufige Sachwerte -

200.000,- €: 1,26 / 300.000,- €: 1,18 / 400.000,- €: 1,12

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund Nutzung, Baujahr und Lage ein Sachwertfaktor in Höhe von ca. 1,25 als angemessen erachtet, daraus folgt ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von rd.

+ 23.000,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **113.454,- €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	-	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale, rd.	-	8.000,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä.		
Gemeinschaftseigentum, Außenbereich anteilig, rd.	-	4.800,- €
Wohnungseigentum, gesamt pauschal rd.	-	15.000,- €
Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale	-/+	<u>--,- €</u>

85.654,- €

Sachwert ETW/ WE Nr. 2 **rd. 86.000,- €**

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.

6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert wird im vorliegenden Fall auf Grundlage des „Allgemeinen Ertragswertverfahrens“ ermittelt. Hierfür sind die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten, zu beurteilen. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu vermindern, der resultierende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen auf Grundlage von Barwertfaktoren über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Reinertragsanteils des Bodens sind Teilflächen des Grundstücks, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt und/ oder selbstständig genutzt und verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Sowohl für die Verzinsung des „rentierlichen“ Bodenwertes als auch für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der Liegenschaftszinssatz (LZS) zugrunde zu legen.

6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Im Gutachten werden zur Bewertung die von der Sachverständigen, ggf. auch unter Berücksichtigung von in Plan- oder sonstigen Unterlagen dargelegten Gebäude- bzw. Raummaßen o.Ä., überschläglich ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zugrunde gelegt.

Wohnungs-/ Teileigentum WE Nr. 1 sei von der Eigentümerin bis zu ihrem Tod vor ca. vier Jahren eigen genutzt worden. Seitdem sei es gemäß Angabe des Anwesenden der Ortsbesichtigung unbewohnt.

Wohnungs-/ Teileigentum WE Nr. 2 werde seit Übernahme des Objektes im Jahr 1996 eigen genutzt.

Mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

6.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen des zu bewertenden Objektes.

Bei seiner Ermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge, nicht zwingend die tatsächlichen Erträge anzusetzen.

6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge

Der aktuelle **Mietspiegel** für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum **des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.01.2021)** gibt als monatliche Mietbasis Werte an für Wohnraum verschiedener Baujahrsklassen in einfacher, mittlerer und guter Wohnlage, ggf. zuzügl. Zuschlag je nach Baujahrsklasse von 0,25 € bis 0,30 € für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte.

Die Angaben in €/ m² Wohnfläche beziehen sich auf folgenden Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 m²
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Je nach Ausstattung können prozentuale Zuschläge bzw. Abschläge vorgenommen werden. Bei Wohnungen mit einer Größe von bis zu 45 m² bzw. vorhandenem Gäste-WC ist es z.B. gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um 5 % bzw. 4 bis 8 % zu überschreiten, bei Wohnungen über 100 m² ist regelmäßig ein Abschlag von 5 %, über 120 m² einer in Höhe von ca. 10 % vorzunehmen.

Nach wertverbessernden Maßnahmen ist es gerechtfertigt, das Objekt in eine „höhere“ Baujahrsklasse einzustufen.

Folgende Angaben werden in dem o.g. Mietspiegel u.A. genannt:

Wohnungen Baujahr	1965 - 1970	mittlere Wohnlage	4,81 bis 5,24 €/ m ²
			Mittelwert: 5,03 €

Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Für die nachfolgende Bewertung wird bezogen auf die als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen für die ETW/WE 1 zunächst ein Mietansatz in Höhe von pauschal 5,24 €/ m², für die WE 2 einer in Höhe von pauschal 5,03 €/ m², je zuzügl. Stadtzuschlag in Höhe von 0,27 € zugrunde gelegt.

Eine Erhöhung des sich ergebenden Werts in Höhe von pauschal ca. 10 % trägt dem Vorteil der Nutzungsmöglichkeit von Terrassen- und zugeordneten Garten-, privaten Grünfläche o.Ä., von pauschal ca. 5 % für das Vorhandensein eines Gäste-WC o.Ä. bzw. eines zweiten Badezimmers und ggf. von pauschal ca. 2 % für Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander o.Ä. Rechnung.

Die im Kellergeschoss I gelegenen Nutzflächen der WE 1 gehen aufgrund der niedrigen lichten Höhe mit einem Abschlag in Höhe von 20 % des Mietansatzes ein.

Bezogen auf die Hauptnutzflächen ergibt sich für die ETW/ WE Nr. 1 ein pauschaler Zuschlag in Höhe von ca. 17 %, für die ETW/ WE Nr. 2 einer in Höhe von ca. 15 %.

Für die Garage 1 (IV) werden pauschal 30,- €/ Monat, für die Garage 2 (III) pauschal 35,- €/ Monat angesetzt.

6.5. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu zählen die Verwaltungskosten, welche die Kosten von zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die von Aufsicht und Geschäftsführung sowie die den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit umfassen, die Instandhaltungskosten, welche im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen, das Mietausfallwagnis, welches das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen umfasst einschließlich des Risikos von uneinbringlichen Zahlungsrückständen, uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung o.Ä., sowie die Betriebskosten im Sinne des §556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB.

Die durch Umlagen zu deckenden Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - werden sie als umlagefähige Nebenkosten komplett auf die Mieter umgelegt und voll von diesen getragen.

Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnungen werden in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. zweite Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, zur Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen gilt die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004.

Das Mietausfallwagnis wird bei der vorliegenden Nutzung mit 2 % angesetzt.

6.6. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Grundstücksart und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen und wird vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 33 ImmoWertV 2021 ist er auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt anzupassen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz).

In dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden zur Anwendung im Ertragswertverfahren **Liegenschaftszinssätze** basierend auf der Auswertung der Kauffälle von 2021 und 2022 (gesamt 297) für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen wie folgt nebst Standardabweichung genannt:

LZS	ø WF	ø KP m ² WF	ø Bew.-Ko.	ø Miete	ø RND
2,1 %	78 m ²	1.566,- €	26 %	6,06 €	38 Jahre
± 1,48	± 21	± 490	± 4	± 0,72	± 10

Für die zu bewertenden **Wohnungs-/ Teileigentümer** wird aufgrund von u.A. Nutzung, Baujahr und Lage ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,0 %** zugrunde gelegt.

6.7. Marktüblich erzielbare Erträge bei nachhaltiger Nutzung

Unter Berücksichtigung der als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen (WF) ergibt sich für die zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentümer

ETW/ WE Nr. 1	rd. 81,0 m ² x 5,50 €	=	rd. 445,- €		
	zuzügl. ca. 17 %	=	<u>rd. 75,- €</u>	=	rd. 520,- €
KG-Räume	rd. 22,0 m ² x 4,40 €			=	rd. 95,- €
Garage 1	pauschal			=	<u>rd. 30,- €</u>
					645,- €
ETW/ WE Nr. 2	rd. 81,0 m ² x 5,30 €	=	rd. 430,- €		
	zuzügl. ca. 15 %	=	<u>rd. 65,- €</u>	=	rd. 495,- €
Garage 2	pauschal			=	<u>rd. 35,- €</u>
					530,- €

Für die nachfolgende Bewertung wird für die **WE 1** eine Miete in Höhe von gemittelt **rd. 645,- € / Monat**, für die **WE 2** eine in Höhe von **rd. 530,- € / Monat** als marktüblich erzielbar angesetzt.

6.8. Ertragswertermittlung ETW/ WE Nr. 1

6.8.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag	645,- € x 12	=	7.740,- €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	5,0 %		
Instandhaltungskosten	19,0 %		
Mietausfallwagnis	<u>2,0 %</u>	= 26,0 %	- <u>2.012,- €</u>
Jahresreinertrag			5.728,- €

Übertrag 5.728,- €

Abzügl. Verzinsungsbetrag des rentierenden Bodenwertes
(ausgehend vom objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz)

2,0 % von 26.300,- € – 526,- €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 5.202,- €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Der Barwertfaktor beträgt bei einem Liegenschaftszins von 2,0 %
und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren: 19,52.

Ertragswert der baulichen Anlagen 5.202,- € x 19,52 = 101.543,- €

6.8.2 Ertragswert ETW/ WE Nr. 1

Bodenwert (rentierend) gemäß Ziffer 4.5. **26.300,- €**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 101.543,- €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 127.843,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag – --,- €

Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale, rd. – 8.000,- €

Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä.

Gemeinschaftseigentum, Außenbereich anteilig, rd. – 5.200,- €

Wohnungseigentum, gesamt pauschal rd. – 10.000,- €

Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale -/+ --,- €

104.643,- €

Ertragswert ETW/ WE Nr. 1 rd. 105.000,- €

Übertrag 106.130,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale, rd.	–	8.000,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä.		
Gemeinschaftseigentum, Außenbereich anteilig, rd.	–	4.800,- €
Wohnungseigentum, gesamt pauschal rd.	–	15.000,- €
Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale	-/+	<u>--,- €</u>
		78.330,- €

Ertragswert ETW/ WE Nr. 2 **rd. 78.000,- €**

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Aufgrund der Aufteilung der Miteigentumsanteile (a = ETW/WE 1, b = ETW/ WE 2) sowie ggf. unterstellten Zuordnungen von Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechten o.Ä. weichen die ermittelten Werte ggf. mehr als üblich voneinander ab.

Die angewendeten Verfahren führen zu folgenden Werten:

a) Sachwert: rd. 100.000,- € / Ertragswert: rd. 105.000,- €

b) Sachwert: rd. 86.000,- € / Ertragswert: rd. 78.000,- €

Die ermittelten Werte Sach- und Ertragswerte der zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentümer bewegen sich in einer noch vergleichbaren Größenordnung.

7.2. Vergleich über den Preis pro m² - Wohn-/ Nutzfläche

a) Sachwert: 100.000,- € : ca. 103 m² Wohn-/ Nutzfläche = 971,- € / m²
Ertragswert: 105.000,- € : ca. 103 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.019,- € / m²

b) Sachwert: 86.000,- € : ca. 81 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.062,- € / m²
Ertragswert: 78.000,- € : ca. 81 m² Wohn-/ Nutzfläche = 963,- € / m²

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-Kaltmiete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses hat Ertragsfaktoren für Wohnungs-/ Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nicht veröffentlicht.

Der ermittelte Ertragswert für das Wohnungs-/ Teileigentum entspricht zu a) rd. dem 13,5 - fachen und zu b) rd. dem 12,3 - fachen des Jahresrohertrages.

7.4. Berücksichtigung der Marktlage

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden **Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen** in Abhängigkeit von Baujahrsklasse und Wohnfläche incl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlagen im Innenbereich, für eine Wohnfläche von 60 m² bis 100 m² u.A. wie folgt angegeben:

2022	Kauffälle 128	Baujahrsklasse 1950 - 1974:	1.280,- €
		Baujahrsklasse 1975 - 1994:	1.820,- €
		Baujahrsklasse 1995 - 2009:	2.235,- €

Ansonsten wurde im Marktbericht noch der mittlere Kaufpreis für den Weiterverkauf 2022 wie folgt veröffentlicht (Baujahr und Wohnfläche, je als Durchschnittswert):

Baujahrsklasse 1950 - 1974 (Kauffälle 39)

Baujahr 1972; Wohnfläche 70 m²; normierter Kaufpreis: 1.436,- € / m² Wohnfläche

Die Baujahrsklassen entsprechen den Vorgaben des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, die sich an den wesentlichen Zäsuren der Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnung orientieren.

Veröffentlichte Vergleichswerte o.Ä. sind aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von zu bewertenden Objekten ggf. nur bedingt anwendbar (u.A. bezogen auf Lage im Außenbereich, Baumängel/ Bauschäden, Wohnungsgröße, Wohnungs-/ Teileigentum in einem Zweifamilienhaus, familieninterne bzw. vergleichbare Nutzung der Wohn-/ Teileigentumsanlage o.Ä.).

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden **Immobilienrichtwerte** sowohl für den Teilmarkt „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ als auch für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ veröffentlicht. Dies gilt jedoch nicht für im Außenbereich gelegene Objekte.

In der Wohn-/ Teileigentumsanlage erfolgte in den letzten Jahren kein Weiterverkauf. Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbarem Wohnungs-/ Teileigentum in der Nachbarschaft des zu bewertenden Objektes ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnendem Wohnungseigentum ein nunmehr allmählicher Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

Dies gilt erst recht für vernachlässigte Wohnungs-/ Teileigentümer mit fehlender Instandhaltungsrücklage.

7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei den zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentümern handelt es sich um Objekte, bei dem neben der Eigennutzung auch Renditeüberlegungen des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund stehen.

Als Bewertungsgrundlage wird daher entsprechend der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten der Ertragswert 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 Wohnungs-/ Teileigentümer mit fehlender Instandhaltungsrücklage ein Risikoabschlag in Höhe von ca. 5 % gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes, dem Vorbehalt, dass größere als die genannten Baumängel/ Bauschäden o.Ä. nicht vorhanden sind, die Angaben des Anwesenden der Ortsbesichtigung und die Annahmen der Sachverständigen den Gegebenheiten entsprechen sowie aufgrund der sonstigen dargelegten Begründungen bewerte ich den Verkehrswert für die o.g. Wohnungs-/ Teileigentümer Nr. 1 und Nr. 2 des Aufteilungsplans, gelegen in der Wohn-/ Teileigentumsanlage

Grürmannsheider Straße 71 in 58642 Iserlohn

zum Wertermittlungsstichtag 6. Februar 2024 mit gesamt

174.000,- €

(in Worten: einhundertvierundsiebzigttausend EURO).

- davon entfallen auf a) **Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 1** rd. **100.000,- €**
- davon entfallen auf b) **Wohnungs-/ Teileigentum Nr. 2** rd. **74.000,- €**

8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Das Gutachten umfasst 65 Blatt, 41 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 82 Aufnahmen und 7 Anlagen mit gesamt 33 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, 15. Februar 2024



Dipl.-Ing. Heike Bermes

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

