

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

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

31 K 44 / 24

1933 42/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
**mit einem Wohnhaus mit Anbau,
Stallgebäuden und
PKW-Garage**

bebauten Grundstücks
**Leckingser Straße 66
58640 Iserlohn - Hennen**

zum Stichtag 07.08.2025

1. Gesamtübersicht

Objekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbau in Massivbauweise mit Satteldach drei nicht unterkellerte, eingeschossige Stallgebäude in Massivbauweise mit Pult- und Satteldach sowie PKW-Reihengarage in Massivbauweise mit Flachdach.
- Baujahr	Wohnhaus geschätzt 1930, Stallgebäude geschätzt 1930, Garagen 1981
- Wohnfläche	ca. 333 m ² (überschlägige Ermittlung, kein Aufmass)
- Nutzfläche	ca. 1.590 m ² (überschlägige Ermittlung, kein Aufmass)
Grundbuch	von Hennen Blatt 339
- lfd. Nr. 80 BV	Gemarkung Hennen, Flur 33
- Flurstück 169	Landwirtschaftsfläche, GBF, Leckingser Straße 66 Größe: 6.291 m ²
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge BauGB, KAG fallen nicht an
Rechte und Belastungen	Geh- und Fahrrecht
Baulastverzeichnis	Leitungs,- Geh- und Fahrrecht
Altlastverzeichnis	Kein Eintrag im Altlastkataster
Besonderheiten	Ohne direkte Anbindung an die öffentliche Straße, fehlende Baugenehmigung, keine landwirtschaftliche Nutzung
	Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 den unbelasteten Verkehrswert¹ auf:
	€ 100.000,--

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gesamtübersicht	2
2. Grundlagen	4
2.1 Auftrag	4
2.1.1 Wertermittlungsstichtag	4
2.2 Grundbuch	4
2.3 Arbeitsunterlagen	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Geographische Lage	5
3.2 Lagekategorie	5
3.3 Verkehrsanbindung	5
3.4 Zuschnitt	6
3.5 Beiträge BauGB, KAG	6
3.6 Planungsrecht	7
3.7 Baulast	7
3.8 Altlast	7
4. Objektbeschreibung	8
4.1 Baubeschreibung	10
4.2 Zubehör	12
4.3 Besondere objektspezifische Merkmale	12
4.4 Bauschädlinge	13
5. Verkehrswertermittlung	14
5.1 Bodenwertermittlung	14
5.2 Sachwertermittlung	16
5.3 Rechte und Belastungen	19
5.4 Verkehrswert	20
6. Auszug Liegenschaftskataster	21
7. Luftbild Gebäude	22
8. Grundriss Anbau Schweinestall	23
9. Fotos	24
10. Abkürzungsverzeichnis	28

2. Grundlagen

2.1 Auftrag

Gemäß Beschluß des Amtsgerichtes Iserlohn ist im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 44/24 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Hennen Blatt 339 lfd. Nr. 80 BV verzeichneten Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden zu erstellen.

2.1.1 Stichtag

07.08.2025

Das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden wurde am 07.08.2025, soweit einseh- und begehbar, besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der Eigentümer war nicht anwesend.

2.2 Grundbuch Abschrift:

Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Hennen, Blatt 339
Hof gemäß Höfeordnung²

Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr. 80

Gemarkung Letmathe, Flur 23, Flurstück 25
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Leckingser Straße 66
Größe: 6.291 m²

Erste Abteilung

- lfd. Nr. 6

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

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk AG Iserlohn 31 K 44/24.
Eingetragen am 13.12.2004

2.3 Arbeitsunterlagen

Amtsgericht Iserlohn: Grundbuch von Hennen, Blatt 339, Auskunft der Stadt Iserlohn zu Beiträgen nach § 127 BauGB, § 8 KAG, Auszug aus der Bauakte Stadt Iserlohn, Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, Auskunft zu Gewerbeanmeldung, Auskunft Märkischer Kreis zu Einträgen im Altlastenkataster.

² Der Hofvermerk begründet ein besonderes Erbrecht für Landwirte. Es soll verhindern, daß landwirtschaftliches Vermögen durch Erfolge zersplittert wird. Im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Geographische Lage Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis (ca. 409.000 Einwohner) in der Stadt Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner) im Ortsteil Leckingsen, ca. 6 km nord-westlich der Stadt Iserlohn. Der Märkische Kreis im Nordwesten des Sauerlands gelegen gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

3.2 Lagekategorie

Wohnen

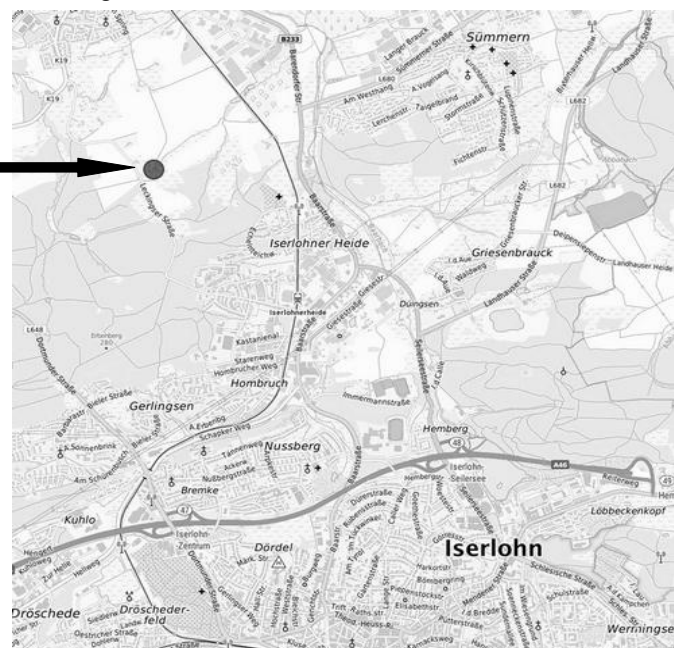
Die ausserhalb der Stadt Iserlohn gelegene Bebauung zwischen den Orten Hennen und Iserlohner Heide ist umgeben von Wald-, Acker- und Grünlandflächen. Das Grundstück hat eine für den Aussenbereich typische Wohnlage mit landwirtschaftlichen Betrieben, Forstwirtschaft, Dienstleistungsbetrieben sowie vereinzelt Wohnhäuser. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, Fachärzte befinden sich in der Stadt Iserlohn.

3.3 Verkehrsanbindung

Bundesstraßen:	Bundesstraße 233	Entfernung: ca. 3 km
Autobahnen:	A 46	Entfernung: ca. 6 km
Flughafen:	Flughafen Dortmund	Entfernung ca. 25 km
	Flughafen Düsseldorf	Entfernung ca. 90 km
	Flughafen Frankfurt	Entfernung ca. 260 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mangelhaft. Der Bahnhof in der Stadt Iserlohn ist ca. 6 km entfernt und mit dem Bus erreichbar. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 25 Minuten erreichbar.

Leckingser Straße 66

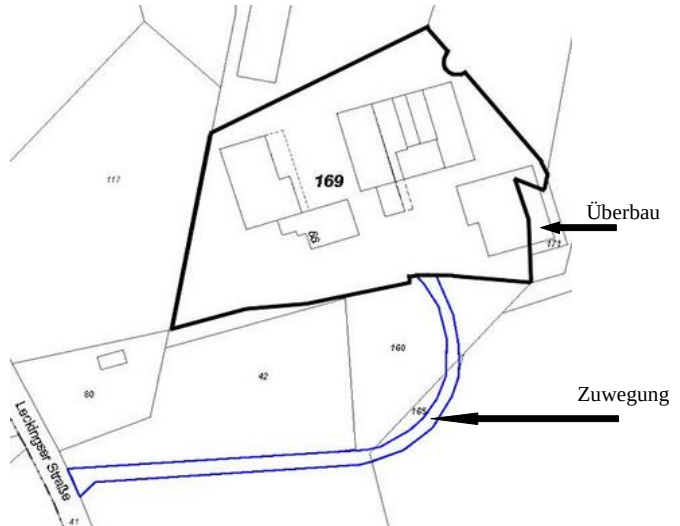


Ausschnitt Strassenkarte
Quelle: GeoServer NRW

3.4 Zuschnitt

Der Zuschnitt des Flurstücks 169 ist unregelmäßig.

In West-Ostausrichtung hat das Flurstück eine Ausdehnung von 100 m i.M. und in Nord-Südrichtung 70 m i.M.



- Bebauung

Das Flurstück 169 ist zu ca. 34 % mit einem Wohnhaus und drei Stallgebäuden sowie einer Reihengarage bebaut.

- Überbau

Es besteht ein ca. 106 m² grosser Überbau des an der Süd-Ostgrenze errichteten Stallgebäudes auf das Flurstück 171. Der Werteeinfluss wird unter Pkt. 5.3.2 Seite 19 bewertet.

- Zuwegung

Das Bewertungsgrundstück hat keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße und ist ausschließlich über die im Privatbesitz befindlichen Flurstücke 160, 165 zu erreichen. Die Zufahrt ist ein über Acker- und Grünlandflächen angelegter ca. 2 m breiter Weg.

- Hausanschlüsse

Das Geh- und Fahrrecht ist öffentlich-rechtlich im Baulastenverzeichnis (siehe Punkt 3.7 Seite 7) gesichert.

Das Grundstück wird von der öffentlichen Straße „Leckinger Straße mit einer über die Flurstücke 160 und 65 unterirdisch verlegten Trinkwasserleitung versorgt. Eine Gasleitung ist nicht vorhanden.

Die Stromversorgung des Grundstücks erfolgt über eine Freilandleitung.

3.5 Beiträge BauGB, KAG

Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 BauGB nicht an, da sich das Grundstück im Aussenbereich befindet.

3.6 Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Aussenbereich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 Abs. 1, Nr. 1 BauGB (Privilegierte Vorhaben) zu beurteilen. Das Grundstück liegt im Landschaftschutzgebiet Nr. 4 „Iserlohn“.

Alle geplanten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

3.7 Baulast

Für das begünstigte Bewertungsflurstück 169 besteht nach Auskunft der Stadt Iserlohn ein im Baulastblatt Hennen Blatt 1279 gesichertes Entwässerungsleitungs,- Geh- und Fahrrecht über die belasteten Flurstücke 160 und 169.

Neben dem Recht die Zufahrt zur öffentlichen Straße über das fremde Grundstück zu nutzen gehört auch die Pflicht der Instandhaltung des Weges und die damit verbundenen Kosten sowie die Winterräumung.

- Werteeinfluss

Der geschätzte Werteeinfluss, bei einem Jahresbetrag von 150 €/Jahr, Zins 3 %, unendlich, errechnet sich auf 33,33 x 150 € gerundet auf 5.000 €.

3.8 Altlast

Nach Auskunft des Märkischen Kreis, Umweltamt ist das Grundstück zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Südosten auf einem ehemaligen, mit unbekanntem Material teilverfüllten Geländeeinschnitt liegt.

- Werteeinfluss

Es ist weder Ausmass noch der Grad der Auffüllung bekannt. Nicht auszuschliessende Verunreinigungen gehen entweder auf einen Eintrag von schädlichen Substanzen (Düngemittel, Mineralölprodukte, Lösemittel) oder auf das Aufbringen von schadstoffbelastetem Material (Bauschutt, Abfälle) zurück. In der Vergangenheit wurden ehemalige Gruben und Gräben oft durch Auffüllung nivelliert. Hierzu wurden Bauschutt, Schlacken, Produktionsreste, Grünschnitt, Hausmüll o.ä. eingefüllt. Diese Auffüllungen und hiermit verbundene Inhomogenität, lockere Lagerung und organische Anteile weisen oft ungünstige und örtlich stark wechselnde Baugrundeigenschaften auf.

Der Werteeinfluss wird gegenüber einem unbelasteten Grundstück auf 5.000 € geschätzt.

4. Objektbeschreibung

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

Übersicht Gebäude
Quelle: Geodatenportal
Märkischer Kreis



Bauhistorie / Konstruktion

Die Dokumentation der Gebäude in der Bauakte ist lückenhaft. Zum Wohnhaus (1) liegen keine Bauakten vor. Das Baujahr ist nicht bekannt. Anhand der schlichten und funktionalen Optik wird das Baujahr des Wohnhauses und der Stallgebäude (2, 3, 4) wahrscheinlich in den 1920-er Jahren liegen.

Das Stallgebäude (6) und die Überdachung (7) sind mit Baujahr 1977 dokumentiert. 2002 wurde eine Baugenehmigung für die Erweiterung eines Abferkelstalles (5) erteilt. Eine Reihengarage (8) wurde 1981 an den Stall mit Schleppehdach angebaut.

Für das Stallgebäude (9) liegt keine Baugenehmigung vor. Das Baujahr wird auf 2002 geschätzt.

Anhand des äusseren Erscheinungsbildes ist nicht davon auszugehen, daß es sich um eine bewirtschaftete Hofstelle handelt.

Nutzung

Es ist nicht bekannt, ob das Wohnhaus und die Stallgebäude vermietet oder eigengenutzt sind.

Zum Ortstermin wurde das Bewertungsgrundstück mit aufstehenden Gebäuden nicht landwirtschaftlich genutzt. In den Stallgebäude befanden sich keine Tiere.

Die Hof- und Freiflächen sowie die Stallgebäude dienen Lager- und Abstellzwecken.

Eine gewerbliche Nutzung als Reifenservice ist nach Auskunft der Stadt Iserlohn auf dem Grundstück angemeldet. Es ist nicht bekannt auf welches Gebäude sich die Nutzung bezieht.

Wohnfläche

In der Bauakte ist keine Wohnfläche für das Wohnhaus (1) ausgewiesen.

Auf Grundlage der Bruttogrundfläche wird die Wohnfläche auf ca. 333 m² geschätzt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Nutzfläche³

In der Bauakte ist keine Nutzfläche für die Stallgebäude und die Garage ausgewiesen.

Auf Grundlage der Bruttogrundfläche wird die Nutzfläche auf gesamt ca. 1.590 m² geschätzt. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Besonderheiten

Zum Ausbau- und Instandhaltungszustand des Wohnhauses und der Stallgebäude kann wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Baugenehmigungen liegen für das Stallgebäude (9) sowie zur Nutzungsänderung der Stallgebäude und Garage (2 – 9) nicht vor.

³ Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn

4.1 Baubeschreibung

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

Wohnhaus und Anbau (1)	Baujahr	vermutlich 1920
	Wohnfläche*	ca. 333 m ²
	Nutzfläche*	ca. 26 m ²
	* Alle Angaben sind ca. Angaben	
Fundamente / Bodenplatte	Stampfbeton o.ä.	
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung	
Wände, Fassade	Massivmauerwerk, Ziegel, o.ä.	
Haustür, Nebentür	Holztürblatt mit Holzzarge	
Fenster	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine	
Innenwände	Massivmauerwerk, Trockenbau o.ä.	
Decken	Kappen- Holzbalkendecken	
Innentreppen	nicht bekannt, vermutlich Holzwangentreppe	
Innentüren	nicht bekannt, vermutlich Holzzargen mit Holztürblatt	
Bodenbeläge	nicht bekannt, vermutlich Hobeldielen, Fliesen	
Wandbehandlung	nicht bekannt, vermutlich Tapeten, Fliesenspiegel	
Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt, vermutlich Bad mit Waschtisch, Badewanne oder Dusche, Gäste-WC	
Elektrische Anlagen	nicht bekannt, vermutlich Ausstattung mit nicht zeitgemäßer Ausstattung, wenigen Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen	
Heizung	nicht bekannt, vermutlich Ölheizkessel, Stahlradiatoren	

Stallgebäude (2) - (9)	Gebäude	Baujahr	BGF*	Nutzfläche*
	Stall (2)	1920	391 m ²	313 m ²
	Dach (2)	1920	100 m ²	100 m ²
	Stall (3)	1920	256 m ²	205 m ²
	Stall (4)	1920	122 m ²	97 m ²
	Stall (5)	2002	139 m ²	112 m ²
	Stall (6)	1977	209 m ²	167 m ²
	Dach (7)	1977	116 m ²	116 m ²
	Garage (8)	1981	57 m ²	45 m ²
	Dach (8)	1981	19 m ²	19 m ²
	Stall (9)	2003	488 m ²	390 m ²

* Alle Angaben sind ca. Angaben

Fundamente / Bodenplatte	Stampfbeton, Stahlbeton o.ä.
Dach	Sattel- Schleppdach mit Pfannendeckung oder Trapezblech
Wände, Fassade	Massivmauerwerk, Ziegel, o.ä.
Tor	Scheunentor in Trapezblech oder als Holzbrettertor
Fenster	Stallfenster Eisen, Einfachglas, Glasbausteine
Innenwände	nicht bekannt, vermutlich Fachwerkkonstruktion mit Ziegel
Innentreppen	nicht bekannt, vermutlich Holzwangentreppe
Innentüren	nicht bekannt, vermutlich Brettertüren
Bodenbeläge	nicht bekannt vermutlich Lehm Böden, Stampflehm, Estrich
Wandbehandlung	nicht bekannt, vermutlich Kalkputz
Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt, vermutlich Trinkwasseranschluss
Elektrische Anlagen	nicht bekannt, vermutlich Ausstattung mit nicht zeitgemäßer Ausstattung, wenigen Steckdosen und Lichtauslässen
Heizung	nicht bekannt, vermutlich keine

4.2 Aussenanlagen Zufahrt und Hoffläche befestigt, Baum- und Strauchbestand, Wiese

4.3 Zubehör⁴

Am Tag der Objektbesichtigung befanden sich ein Schlepper, Schlepperanbauteile, mehrere PKW, PKW-Anhänger, Transporter, einige Kleingeräte (Schubkarren, Sackkarren, IBC-Tank, Mörtelfässer auf dem Grundstück.

Auf der Hofffläche und den Zufahrten zu den Ställen lagern neben abgängigen, nicht mehr nutzbaren und zu entsorgenden Gegenständen, PKW-Reifen sowie gartenbauliche Abfälle.

Es ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt, ob besonders zu bewertende Zubehörteile vorhanden sind.

Schlepper mit Zubehör, PKW, Mobiliar, Kleingeräte und Leuchten sind nicht bewertet und nicht Bestandteil des Verkehrswertes.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

4.3.1 Baumängel und Schäden

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

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

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

Das Wohnhaus, die Ställe und die Garagen sind, soweit von aussen erkennbar, in einem dem Alter entsprechenden Instandhaltungszustand mit entsprechendem Modernisierungs- und Sanierungsstau (z.B. Erneuerung schadhafter Dachbeläge, -entwässerung, Wand-Deckenkonstruktion, Fassade, Fenster und Türen, Erneuerung der wesentlichen Haustechnik u.s.w.).

Baumängel	Der Modernisierungsstau wird auf 200 €/m ² /BGF für das Wohnhaus mit Anbau sowie für die Stallgebäude auf 100 €/m ² BGF geschätzt.
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁴ Zubehör sind gemäß § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Baumängel	Gebäude	Einzelwert	BGF	Kosten
	Wohnhaus (1)	200 €/m ² x	646 m ² =	129.200 €
	Anbau (1)	200 €/m ² x	35 m ² =	7.000 €
	Stall (2)	100 €/m ² x	391 m ² =	39.100 €
	Dach (2)	100 €/m ² x	100 m ² =	10.000 €
	Stall (3)	100 €/m ² x	256 m ² =	25.600 €
	Stall (4)	100 €/m ² x	122 m ² =	12.200 €
	Stall (5)	100 €/m ² x	139 m ² =	13.900 €
	Stall (6)	100 €/m ² x	209 m ² =	20.900 €
	Garage (8)	100 €/m ² x	57 m ² =	5.700 €
	Stall (9)	100 €/m ² x	488 m ² =	48.800 €
	Summe			312.400 €

Risikoabschlag Wegen fehlender Innenbesichtigung wird für versteckte Mängel und Schäden werden folgende Risikoabschläge angesetzt:

Gebäude	Risikoabschlag
Wohnhaus + Anbau (1)	30.000 €
Stall (2)	5.000 €
Stall (3)	5.000 €
Stall (4)	5.000 €
Stall (5)	5.000 €
Stall (6)	5.000 €
Garage (8)	2.500 €
Stall (9)	5.000 €
Summe	62.500 €

Baugenehmigung Für den ohne Baugenehmigung erstellten Stall (9) werden Gebühren in Höhe von geschätzt 5.000 € berücksichtigt.

4.3.2 Energetische Einschätzung

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf wird bei dem unsanierten Wohnhaus in etwa in die Energieklasse G zwischen 200 bis 250 kWh/(m²a)⁵ einzuordnen sein.

4.4 Bauschädlinge

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

⁵ Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

5. Verkehrswertermittlung ⁶

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

5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV der Bodenrichtwert herangezogen. Der Gutachterausschuss Stadt Iserlohn hat für diesen Bereich einen Richtwert von 40 €/ m² ausgewiesen.

	Lage und Wert	
	Gemeinde	Iserlohn
	Postleitzahl	58640
	Bodenrichtwertnummer	1184
	Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01	
Beschreibende Merkmale		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragfrei	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich	
Geschosszahl	I-II	
Fläche	1000 m ²	

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

5.1.1. Bodenwertableitung

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

Im Bereich des Grundstücks ist ein beitragsfreier Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Aussenbereich von 40 €/m² mit einer Fläche von 1.000 m² ausgewiesen.

Ackerland ist mit 5 €/m², Grünland mit 3 €/m² und für Forst mit 0,6 €/m² ausgewiesen.

Für die bebaute Fläche im Außenbereich mit einer Größe von 6.291 m² erfolgt eine Ableitung vom ausgewiesenen Bodenrichtwert für Aussenbereichsgrundstücke unter Berücksichtigung der abweichenden Größe und eingeschränkten Nachnutzung.

⁶ Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBl I S.2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I. S.2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist", neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

Für die hier vorliegende, sehr einfache ca. 1.500 m² große Hof- und Gebäudefläche mit Wohnnutzung wird der Bodenrichtwert von 40 €/m² in Ansatz gebracht.

Bewertet wird die Übergroße, mit einem Abschlag von 10 % des Bodenrichtwertes, was einem Bodenwert von 35 €/m² entspricht.

Für die einfache landwirtschaftliche Hoffläche ohne Wohnnutzung wird der 2,5-fache Richtwert von Ackerland, dies entspricht 12,50 €/m², herangezogen.

Der Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) beträgt:

Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert
169	Hof- Gebäudefläche	1.500	35	52.500 €
	Landwirtschaft	4.791	12,5	59.888 €
		6.291		112.388 €

5.2 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Unter dem Sachwert versteht man auch den Substanzwert.

Dieser setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen nach den Normalherstellungskosten abgeleitet aus den Raummeterpreisen der Normalherstellungskosten 2010 und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden mit Baupreisindexreihen⁷ auf die Preisverhältnisse zum Stichtag umgerechnet. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.2 nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Dabei kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.2.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten für die Gebäude werden wie folgt angesetzt:

Gebäude	NHK Typ	NHK 2010
Wohnhaus	1.12	635 €/m ² BGF
Wohnhausanbau	1.22	654 €/m ² BGF
Stall (2 – 7)	18.3.2	415 €/m ² BGF
Garage (8)	14.1	245 €/m ² BGF
Stall (9)	18.1.1	235 €/m ² BGF

5.2.3 Brutto-Grundfläche⁸

Gebäude	Grundfläche	Geschosse	Brutto-Grundfläche*
Wohnhaus (1)	162 m ²	4	646 m ²
Anbau (1)	35 m ²	1	35 m ²
Stall (2)	391 m ²	1	391 m ²
Dach (2)	100 m ²	1	100 m ²
Stall (3)	256 m ²	1	256 m ²
Stall (4)	122 m ²	1	122 m ²
Stall (5)	139 m ²	1	139 m ²
Stall (6)	208 m ²	1	208 m ²
Garage (8)	57 m ²	1	57 m ²
Stall (9)	488 m ²	1	488 m ²

* Alle Angaben sind ca. Angaben

⁷ Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, herausgegeben vom Statistisches Bundesamt.

⁸ Quelle: Bauakte

5.2.2 Herstellungskosten Außenanlagen⁹

Der Sachwert der baulichen Außen- und Nebenanlagen (Befestigungen/Zufahrt) sowie die bestehende Erschließung (hier nur öffentlicher Treinkwasser- und Stromanschluss) wird mit einem Zuschlag von 5 % des Zeitwertes der Gebäudesubstanz berücksichtigt.

5.2.4 Alterswertabschreibung¹⁰

Bei dem Wohnhaus ist nach sachverständiger Einschätzung von kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung auszugehen. Zum Stichtag wird für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen eine modifizierte Alterswertminderung von 75 % bei einem modifizierten Alter von 60 Jahren angesetzt. Die Alterswertminderung für die Stallgebäude (2 – 7) sowie für die Garage (8), wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren mit 90 % angenommen.

Das Baujahr des Stallgebäudes wird mit 22 Jahren angenommen. Die Alterswertminderung wird mit 55 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Die Addition des Bodenwertes und der Sachwerte der baulichen Anlagen führt unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors¹¹ zum vorläufigen Sachwert. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder besondere Unterhaltungszustände sowie unwirtschaftliche Grundrißzuschnitte sind als sogenannte „objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

⁹ § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021

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

¹¹ § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 Aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht vom zuständigen Gutachterausschuss.

5.2.5 Sachwertberechnung

Bezeichnung	BGF (m ²)	Baujahr	NHK 2010	Index 2025	zum Stichtag
Wohnhaus	646 m ²	1920	635 €/m ² BGF	1,88	771.195 €
Wohnhausanbau	35 m ²	1920	654 €/m ² BGF	1,88	43.033 €
Stall (2)	391 m ²	1920	415 €/m ² BGF	1,88	305.058 €
Dach (2)	100 m ²	1920	150 €/m ² BGF	1,88	28.200 €
Stall (3)	256 m ²	1920	415 €/m ² BGF	1,88	199.731 €
Stall (4)	122 m ²	1920	415 €/m ² BGF	1,88	95.184 €
Stall (5)	139 m ²	1920	415 €/m ² BGF	1,88	108.448 €
Stall (6)	208 m ²	1977	415 €/m ² BGF	1,88	162.282 €
Dach (7)	116 m ²	1977	150 €/m ² BGF	1,88	32.712 €
Garage (8)	45 m ²	1981	245 €/m ² BGF	1,88	20.727 €
Stall (9)	488 m ²	2002	235 €/m ² BGF	1,88	215.598 €
					1.982.169 €
Alterswertminderung	75%	aus	814.228 €	=	-610.671 €
Alterswertminderung	90%	aus	952.342 €	=	-857.108 €
Alterswertminderung	40%	aus	215.598 €	=	-86.239 €
Zuschläge / Zeitwerte					
Aussenanlagen				=	17.126 €
Bodenwert				=	112.388 €
					= 557.665 €
Sachwertfaktor					
Marktangepaßter Sachwert	557.665 €	x	90 %	=	501.898 €
Baumängel, Bauschäden, Modernisierungsstau					= -312.400 €
Sachwert					189.498 €

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für Wohnhäuser, nicht aber für landwirtschaftliche Gebäude Marktanpassungsfaktoren ausgewertet und veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit (Baurecht nach § 35 BauGB) ist ein Abschlag von - 10 % markt- und sachgerecht.

5.3 Rechte und Belastungen

5.3.1 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht

Im Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 25 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des Flurstücks 18 eingetragen. Das dienende Flurstück 169 und das herrschende Flurstück 18 haben keine direkte Verbindung. Zwischen den Flurstücken 169 und 170 liegt das Flurstück 170 mit einer Länge von 170 m i.M..

Die belastete, mittig über den Hof führende Wegefläche wird auf 420 m² geschätzt und mit einem Abschlag von 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche bewertet.

Der Werteinfluss beträgt: ca. 420 m² x 12,50 €/m² x 25/100 = 2.625 €.

Der Werteinfluss ist nachrichtlich ausgewiesen und im Verkehrswert ohne Berücksichtigung.

5.3.2 Überbau Halle (9)

Vom Flurstück 169 besteht ein ca. 100 m² grosser Überbau des Stallgebäudes (9) auf das Flurstück 171. Es ist von einem unentschuldigten Eigengrenzüberbau auszugehen.

Die auf das Flurstück 171 überbaute Fläche bleibt wesentlicher Bestandteil des Flurstück 169.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 40 Jahre bestehen bleibt, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird. Der Berechnung ist der vorschüssige Rentenbarwertfaktor in Höhe von 23,11 (40 Jahre, 3%) zu Grunde zu legen. Bei einem Bodenwert von 20 €/m² zum Zeitpunkt des Überbaus 2002 errechnet sich ein Barwert von 1.380 €.

Der Werteinfluss des Überbaus für das Flurstück 169 wird gerundet auf 1.500 € geschätzt.

Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

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

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück wird aus dem Sachwert abgeleitet, da in erster Linie die Herstellungskosten und nicht Renditebetrachtungen im Vordergrund stehen. Mangels ausreichender Vergleichswerte bzw. nicht hinreichend vergleichbarer Objektmerkmale ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes ungeeignet.

Die Drittverwendungsfähigkeit des Grundstück im Aussenbereich ist stark eingeschränkt. Eine Wiederaufnahme oder Fortsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung oder eine maßvolle Umnutzung der Stallgebäude scheint am wahrscheinlichsten.

Die Zulässigkeit der Nutzung und Nutzungsänderungen sind in jedem Fall mit der zuständigen Baubehörde zu klären.

Zum Stichtag ist aufgrund der Lage, zu erwartende Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten für das unsanierte Wohnhaus, fehlende Baugenehmigung eine verhaltene Markt- und Nutzungsakzeptanz zu erwarten.

GB Hennen Blatt 339	Flurstück 169
Sachwert	189.498 €
- Baulast (Pkt. 3.7)	-5.000 €
- Grundbuch Abt. II (Pkt. 5.3.1)	0 €
- Überbau (Pkt. 5.3.2)	-1.500 €
- Altlast	-5.000 €
- Baugenehmigung	-5.000 €
- Risikoabschlag	-62.500 €
<u>Zw. Summe</u>	<u>110.498 €</u>
Rundung	-10.498 €

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

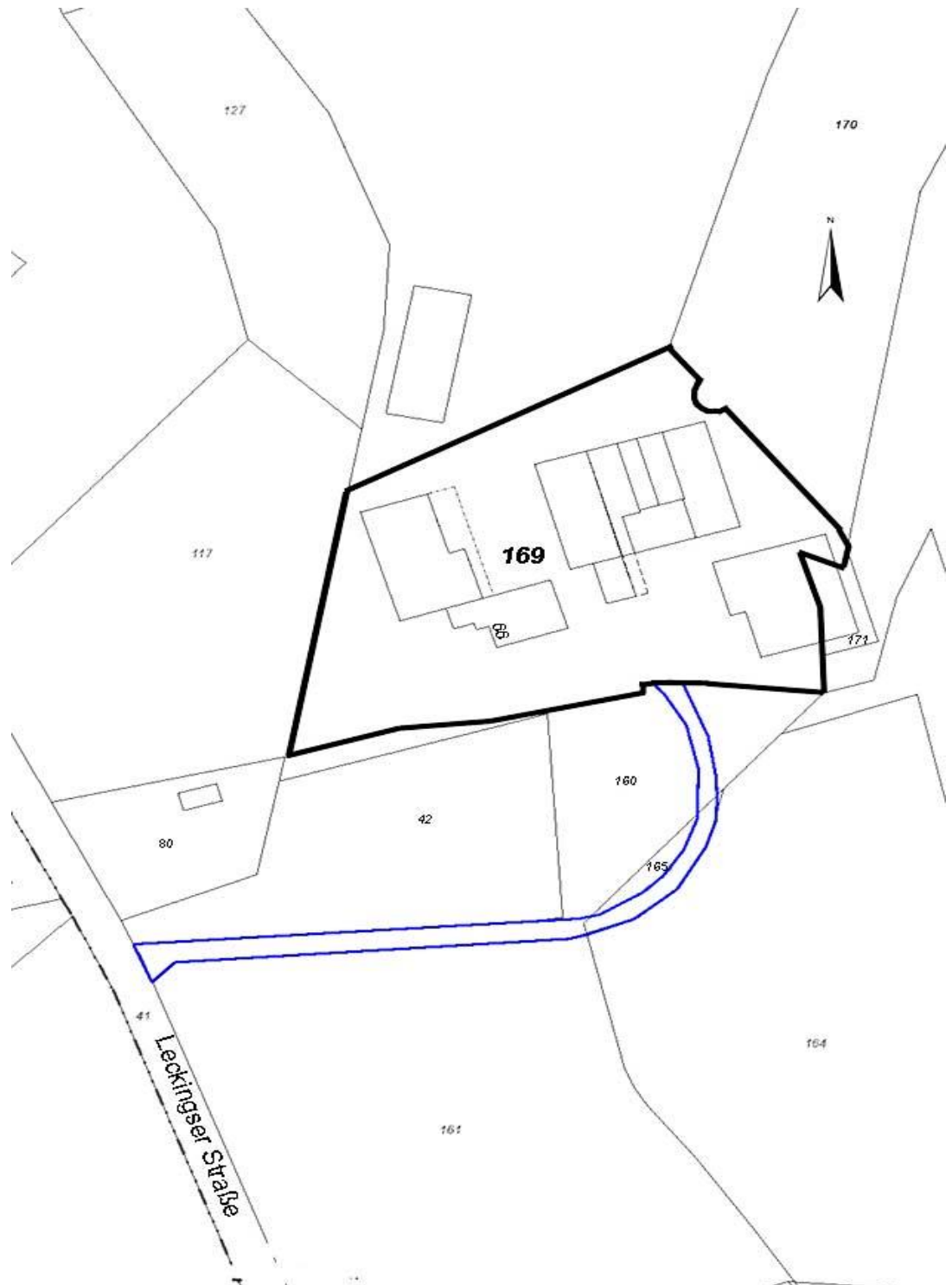
100.000 € (i.W. einhunderttausend Euro)

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

Menden, den 17.11.2025

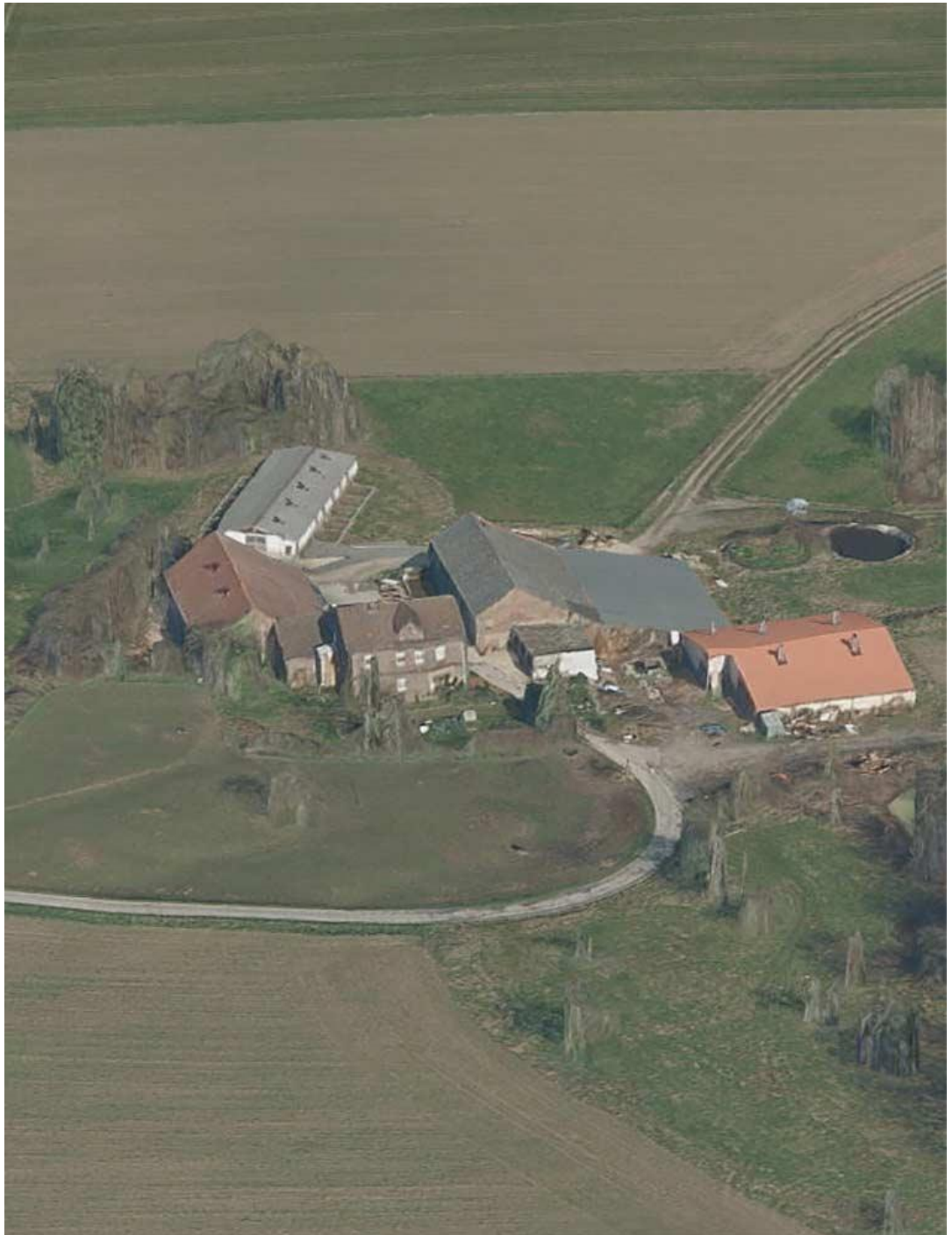
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen,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

6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)¹²



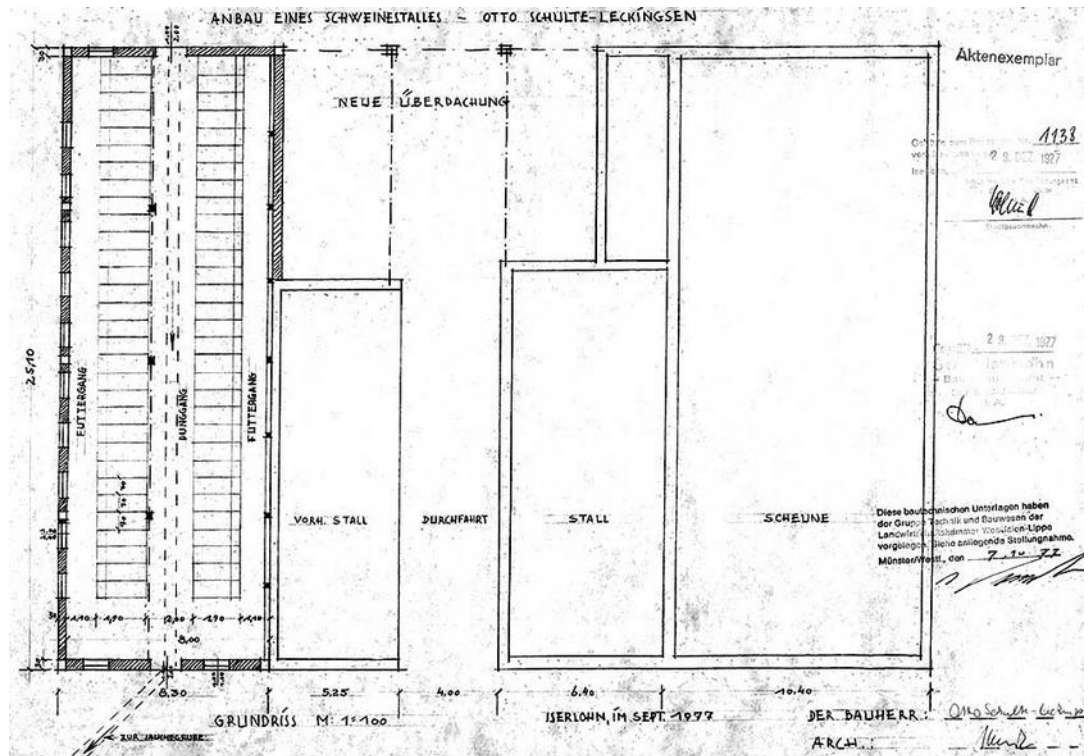
¹² Quelle: Geodatenserver Märkischer Kreis

7. Luftbild (ohne Maßstab)¹³



¹³ Quelle: Geoserver NRW

8. Grundriss Anbau Schweinestall (ohne Maßstab)¹⁴



¹⁴ Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn Baugenehmigung Nr. 1138 „Anbau Schweinestall“ vom 07.10.1977

Fotos



Foto Nr. 1 Blick von der Leckinger Straße auf das Grundstück.
Vorne die Zufahrt über das Flurstück 160 (nicht Bewertungsgegenstand).



Foto Nr. 2 Zufahrt zu den Gebäuden auf dem Flurstück 169.
Rechts: Stall (9)



Foto Nr. 3 Hoffläche
Mitte: Wohnhaus (1)
Rechts: Stall (2)
Links: Stall (3)



Foto Nr. 4 Hoffläche mit Stall (2)



Foto Nr. 5 Stall (3)



Foto Nr. 6 Garagen (8)



Foto Nr. 7 Stall (4 - 6)



Foto Nr. 8 Stall (9)

Abkürzungsverzeichnis

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