

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 45/24

1913 22/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
mit einem Einfamilienwohnhaus

bebauten Grundstücks

Steubenstraße 26

58644 Iserlohn

zum Stichtag 15.05.2025

1. Gesamtübersicht

Objekt	Freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilien- wohnhaus mit nicht unterkellertem eingeschossigen Anbau in Massivbauweise mit Satteldach
- Baujahr	1930, An- und Umbauten 1948, 1953, 2007
- Wohnfläche	ca. 119 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Iserlohn Blatt 16347 Gemarkung Iserlohn, Flur 65
- Flurstück 368	Gebäude- und Freifläche, Steubenstraße 26 Größe: 341 m ²
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge BauGB, KAG fallen nicht an
Rechte und Belastungen	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastverzeichnis	Kein Eintrag im Baulastverzeichnis
Nutzung	Eigennutzung
Besonderheit	Grundstück ohne direkte Anbindung an eine öffentliche Straße

**Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen
schätze ich zum Wertermittlungstichtag 15.05.2025
den unbelasteten Verkehrswert¹ auf:**

€ 140.000,--

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	5
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Geographische Lage	5
3.2 Lagekategorie	5
3.3 Verkehrsanbindung	5
3.4 Zuschnitt	5
3.5 Beiträge BauGB, KAG	5
3.6 Planungsrecht	6
3.7 Baulast	6
4. Objektbeschreibung	6
4.1 Baubeschreibung	7
4.2 Zubehör	8
4.3 Besondere objektspezifische Merkmale	8
4.4 Bauschädlinge	11
5. Verkehrswertermittlung	12
5.1 Bodenwertermittlung	12
5.2 Sachwertermittlung	13
5.3 Verkehrswert	15
6. Auszug Liegenschaftskataster	16
7. Grundrisse – Schnitt Gartenlaube	17
8. Grundrisse Erd- Dachgeschoss	18
..9. Fotos	19
11. Abkürzungsverzeichnis	31

2. Grundlagen

2.1 Auftrag

Gemäß Beschluß des Amtsgerichtes Iserlohn ist im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 45/24 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Iserlohn Blatt 16347 lfd. Nr. 1 BV verzeichneten Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden zu erstellen.

2.1.1 Stichtag

15.05.2025

Das Grundstück und das Wohnhaus wurden am 15.05.2025, soweit einseh- und begehbar, besichtigt.

2.2 Grundbuch Abschrift:

Amtsgericht Iserlohn

Grundbuch von Iserlohn, Blatt 16347

Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr. 1

Gemarkung Iserlohn, Flur 65, Flurstück 368
Gebäude- und Freifläche, Steubenstraße 26
Größe: 341 m²

Erste Abteilung

Eigentümer:

- lfd. Nr. 2.1 - 2.3

Personenbezogene Daten sind im ZV-Verfahren nicht öffentlich.

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk AG Iserlohn 31 K 45/24.
Eingetragen am 13.12.2024

2.3 Arbeitsunterlagen

Amtsgericht Iserlohn: Grundbuch von Iserlohn, Blatt 16347, Auskunft Stadt Iserlohn zu Beiträgen nach § 127 BauGB, § 8 KAG, Auskunft Baulastverzeichnis, Auszug aus der Bauakte Stadt Iserlohn, Bauschein 101/1948 „Um- und Aufbau einer bestehenden Gartenlaube“ vom 13.09.1948, Bauschein 53/54 „Errichtung eines Anbaus“ vom 03.02.1955, Bauschein 516/2007 „Abstellraum und Aussentreppe“ vom 06.06.2007

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Geographische Lage

Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis (ca. 410.000 Einwohner) in der Stadt Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner). Der Märkische Kreis in Nordrhein-Westfalen liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen

3.2 Lagekategorie

Wohnen

Die „gute Wohnlage“ in der Stadt Iserlohn zeichnet sich durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, Fachärzte sind in der in der Stadt Iserlohn in ca. 20 Minuten Fußweg und mit dem Bus erreichbar.

3.3 Verkehrsanbindung

Bundesstraßen: Bundesstraße 236 Entfernung: ca. 4 km

Autobahnen: A46 Entfernung: ca. 6 km

Flughafen: Flughafen Dortmund Entfernung ca. 25 km

Flughafen Düsseldorf Entfernung ca. 115 km

Flughafen Frankfurt Entfernung ca. 220 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof in Iserlohn ist mit dem Bus erreichbar.

3.4 Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist annähernd rechteckig.

Die Breite an der Südseite beträgt 23 m i.M. und die Länge in Nord-Südrichtung 16 m i.M..

- Bebauung

Das Wohnhaus ist auf einer Länge von 6 m i.M. entlang der Nordgrenze grenzständig errichtet. Der Abstand zur Südgrenze beträgt 3 m i.M.

- Zuwegung

Das Grundstück hat keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße und ist ausschließlich fußläufig über eine auf dem Nachbarflurstück 367 „Steubenstraße 26 a“gelegene Aussentreppe zugänglich.

Der Werteinfluss wird unter Punkt 4.3.1 Seite 8 bewertet.

- Topografie

Das Grundstück ist von Süden nach Norden um 3 m i.M. abfallend. Der Höhenunterschied zur Straße beträgt 7 m i.M mit einer Neigung von 17°.

3.5 Beiträge BauGB, KAG

Die Stadt Iserlohn bescheinigt, daß das Grundstück nicht direkt an der Steubenstraße liegt und für dieses Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 BauGB anfallen. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG werden nicht erhoben.

3.6 Planungsrecht

Das Grundstück liegt ausserhalb einen Bebauungsplanes und die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach 34 BauGB zu beurteilen.

3.7 Baulast

Es besteht nach Auskunft der Stadt Iserlohn kein Baulasteintrag.

4. Objektbeschreibung

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

Bauhistorie / Konstruktion

Die Bauhistorie ist lückenhaft dokumentiert. Informationen zum Ursprungsbaupjahr liegen nicht vor. Das Ursprungsbaupjahr wird auf 1930 geschätzt.

1948 wurde die Baugenehmigung zum Um- und Aufbau einer bestehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Gartenlaube erteilt.

1953 wurde die ehemalige Gartenlaube um einen nicht unterkellerten, eingeschossigen, Anbau erweitert.

2007 ist der Anbau entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und Errichtung einer Aussentreppe an der Südfassade dokumentiert.

Nutzung / Aufteilung

Erdgeschoss: Eingangsdiele mit Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche

Dachgeschoss: Flur mit Zugang zur Aussentreppe, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer. Im Dachgeschoss sind Wasseranschlüsse (sowohl Frisch- als auch Abwasser) sowie Stromanschlüsse für eine zweite Küche vorhanden.

Am Stichtag ist das Wohnhaus eigengenutzt.

Wohnfläche

In der Bauakte ist keine Wohnfläche ausgewiesen. Auf Grundlage der Bruttogrundfläche wird die Wohnfläche auf 108 m² geschätzt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

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. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Fundamente / Bodenplatte	Stampflehm, Beton o.ä.
Dach	Satteldach, Gauben
Außenwände	Massivmauerwerk, Ziegel, Hohlblock o.ä.,
Fassade	Putzfassade
Haustür, Nebentür	Kunststoffkonstruktion
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen
Innenwände	Massivmauerwerk, Ziegel, Hohlblock, Trockenbau o.ä.
Decken	Kappen- Holzbalkendecken, Unterseite mit Putz Holzvertäfelung, Styroporplatten
Innentreppen	Holzwangentreppe
Innentüren	Holzzargen mit Holztürblatt, Kunststofftüren mit Isolierverglasung und Seitenteil
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbehandlung	Tapeten, Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen	
- KG	Handwaschbecken
- EG	Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne
- DG	Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Dusche
Elektrische Anlagen	Ausstattung mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, unzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Heizung	Ölheizkessel „Viessmann-Vitodens“ Einbau 2016, Stahlöltanks Einbau 1970, Stahl- Flachradiatoren
Aussentreppe	Ortbetontreppe mit Waschbetonstufen, Stahlterrasse
Aussenanlagen	gepflasterte Terrasse und Gartenwege, Stützmauer, Rasen und Sträucher

4.2 Zubehör²

Das Mobiliar, Kleingeräte und die 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 Werteeinfluss beimisst.

4.3.1 Rechte und Belastungen

Das Bewertungsgrundstück „Steubenstraße 26“ ist ohne Anbindung an eine öffentliche Straße. Der erschwerte Zugang zum Grundstück ist nur durch Überqueren des Nachbargrundstücks „Steubenstraße 26 a“ über eine ca. 24 m² große Zuwegungsfläche mit Aussentreppe möglich.

Entlang der Südgrenze fängt eine Stützmauer das höhergelegene Nachbargrundstück „Steubenstraße 26 a“ ab, um die Stabilität des Erdreichs zu gewährleisten und ein Abrutschen zu verhindern.

Ein bauordnungsrechtlich erforderlicher PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden.

Die Hausanschlussleitungen sind nicht direkt an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Grundstück wird über auf den Nachbargrundstücken gelegene Versorgungsleitungen versorgt.

Werteinfluss

Eine Regelung zu Instandhaltung und Wartung der Zuwegung, Versorgungsleitungen und zur Hangsicherung³ wurde nicht getroffen. Es liegt weder eine öffentliche-rechtliche Sicherung über Baulasten noch eine privatrechtliche Sicherung über Dienstbarkeiten vor.

Das Grundstück ist durch die Zuwegung, Leitungsrechte und die Hangsicherung gegenüber einem unbelasteten Grundstück im Wert gemindert. Aus der bisherigen Ausübung des Wege- und Leitungsrechtes kann ohne schuldrechtliche Vereinbarung kein Gewohnheitsrecht abgeleitet werden (siehe Entscheid BGH 24. Januar 2020 (Az.: V ZR 155/18))

² 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. 2 Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

³ Um ein unkontrolliertes Abrutschen von Erdmassen und damit verbundene Schäden an Gebäuden, Bäumen und weiteren Bauwerken zu verhindern ist eine Hangsicherung gemäß § 38 BauO NRW erforderlich.

Die Wertminderung durch Sicherung sowie Instandhaltungs- und Wartungspflichten werden geschätzt auf:

Beschreibung	Geschätzte Kosten / Jahr	Barwert
Wegerechtsrente	350 €/Jahr	12.000 €
Instandhaltung, Pflege	250 €/Jahr	8.500 €
Leitungen Instandhaltung, Pflege	250 €/Jahr	8.500 €
Stützmauer, Hangsicherung	150 €/Jahr	5.000 €
PKW-Stellplatz Ablöse		9.000 €
vertragliche Vereinbarungen		1.500 €
Werteinfluss		-44.500 €

4.3.2 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.

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

Das Wohnhaus und die Garagen sind in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck.

Gründung, Bodenplatte	Durch die ungedämmte Bodenplatte aus Stampflehm wird die Wärme unkontrolliert an das Erdreich abgeführt.
Dach, Terrassendach	Die Holzaussenteile zeigen durch einen unzureichenden Schutzanstrich Verwitterungs- und Holzsubstanzschäden. Auf den Wandflächen des Kaminzuges zeigen sich Versottungsschäden.
Fassade	Die Fassade weist Risse und Schmutzfahnen sowie Putzablösungen auf.

Tür- Fenster	Durch Undichtigkeiten der Haustür, Fenster und Fenstertür kommt es zu Zuglufterscheinungen mit unerwünschter Raumauskühlung.
Kelleraussenwände	Auf den Innenwandflächen der Kellerwände zeigen sich stellenweise Feuchtigkeitsschäden mit ablösenden Putzflächen.
Elektro	Die Elektroanlage zeigt verschiedene Stufen der Nachrüstung und entspricht nicht der Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 (Anzahl der Stromkreise und Absicherung). Es besteht durch die Unterschreitung der Mindestanforderungen das Risiko einer Überlast mit Brandgefahr.
Grundleitungen	Der Zustand der Grundleitungen ist nicht bekannt. Bei den verdeckt liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist von einem erhöhten Instandhaltungsaufwand auszugehen.
Schadstoffbelastung	Zerstörungsfrei ist bei dem Wohnhaus nicht erkennbar, ob PCB-, Lindan oder weitere asbesthaltige Baumaterialien (z.B. Platten, Farben, Isolierungen, Mörtel- und Spachtelmassen, Beläge, Kanäle, Kleber, usw.) und bleibelastete Rohre verbaut wurden.
Aussentreppen	Einzelne Waschbetonplatten der Aussentreppe weisen Risse und Kantenausbrüche auf. Die Stufen kippen ab. Die Standsicherheit der Absturzsicherung ist durch Korrosion nicht gewährleistet. Die Treppenwangen der Kelleraussentreppe weisen Feuchtigkeitsschäden mit Putzablösung auf. Eine Mauerkronenabdeckung ist nicht vorhanden.
Aussenanlagen	Die Stützmauer zur Stabilisierung gegen drückendes Erdreich weist Risse auf. Soweit das ohne Messung erkennbar war, weist die Stützmauer eine leichte Schräglage auf. Eine Untersuchung der Standsicherheit ist angeraten.

4.3.3 Energetische Einschätzung

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz ist bauzeitalterstypisch ausgeführt. Es besteht gemäß Gebäude-Energie-Gesetz eine Nachrüstpflicht im Verkaufsfall. Der Endenergiebedarf entspricht bei dem unsanierten Gebäude in etwa der Energieklasse G mit 250 kWh/(m²a)⁴.

⁴ Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

4.3.4 Kostenaufwand der besonderen objektspezifischen Merkmale

Die o.g. besonderen objektspezifischen Merkmale des Gebäudes werden gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV2021 durch einen marktgerechten Abschlag, über den Ansatz der Alterswertminderung hinaus, erfasst.

Gewerk	Kosten
Gründung, Mauerwerk	8.000 €
Dach, Fassade	5.000 €
Haustechnik	8.000 €
Aussentreppe	4.000 €
Aussenanlagen	5.000 €
Summe	30.000 €

4.4 Bauschädlinge

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

5. Verkehrswertermittlung ⁵

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 aus dem Sachwert 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 225 € / m² (Bezugsgröße 600 m²) ausgewiesen.

	Lage und Wert	
	Gemeinde	Iserlohn
	Postleitzahl	58644
	Bodenrichtwertnummer	1153
	Bodenrichtwert	225 €/m ²
	Stichtag des Bodenrichtwertes	2020-01-01
	Beschreibende Merkmale	
	Entwicklungszustand	Baureifes Land
	Beitragzustand	bezüglich
	Nutzungsart	reines Wohngebiet
	Baureihe	offene Bauweise
	Geschosszahl	1-0
	Tiefe	30 m
	Breite	20 m

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. Ausgewertet ist der Bodenrichtwert auf eine Fläche von 600 m². Mit Umrechnung auf die abweichende Grundstücksgröße von 341 m² ergibt sich ein Bodenwert von 260 €/m². Der Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) beträgt:

Flurstück	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert
368	341	260	88.660 €

⁵ Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBl. I S.2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist", neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

5.2 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 Baupreisindexreihen⁶ 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 werden wie folgt angesetzt:

Gebäude	NHK Typ	NHK 2010
Wohnhaus	NHK Typ 1.01	716 €/m² BGF

5.2.2 Herstellungskosten Außenanlagen⁷

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert erfasst sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten wie folgt ermittelt und den Nutzungen zugeordnet:

Gewerk	Zeitwert
Ver- und Entsorgungsleitungen	5.000 €
Aussentreppen, Terrasse, Stützmauer	10.000 €
Geräteraum, Einfriedung	3.500 €
Zeitwert der Außenanlagen	18.500 €

5.2.3 Brutto-Grundfläche⁸

Grundfläche	Geschosse	Brutto-Grundfläche
KG	34,44 m² 1	34 m²
EG-DG	88,22 m² 2	176 m²
Summe	122,66 m²	211 m²

⁶ Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, herausgegeben vom Statistisches Bundesamt.

⁷ § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021

⁸ Quelle: Bauakte

5.2.4 Alterswertabschreibung⁹

Das Wohnhaus weist nach sachverständiger Einschätzung kleine Modernisierungen¹⁰ im Rahmen der Instandhaltung auf. Zum Stichtag wird für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen eine modifizierte Alterswertminderung von 63 % 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 werden über „objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (siehe Punkt 4.3) berücksichtigt.

5.2.5 Sachwertberechnung

Bezeichnung	BGF (m ²)	Baujahr	NHK 2010	Index 2025	zum Stichtag
Wohnhaus	211	1930	716 €/m ² BGF	1,88	284.023 €
					284.023 €
Alterswertminderung	63%	aus	284.023 €	=	-178.934 €
Zuschläge / Zeitwerte					
Gauben				=	3.000 €
Anbau				=	5.000 €
Außenanlagen				=	18.500 €
Bodenwert				=	88.680 €
				=	220.269 €
Marktangepaßter Sachwert	220.269 €	x	Sachwertfaktor 1,00	=	220.269 €
Baumängel / Bauschäden				=	-30.000 €
Sachwert					190.269 €

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.

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

¹⁰ ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

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

5.3 Verkehrswert

Für das Wohnhaus stehen in erster Linie die Herstellungskosten und nicht Renditebetrachtungen im Vordergrund. Auswertbare Vergleichswerte zur Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Bei dem Wohnhaus mit Modernisierungsstau, fehlender Anbindung und PKW-Stellplatz ist eine verhaltene Markt- und Nutzungsakzeptanz zu erwarten.

Die Einbauten, das Mobiliar und Leuchten sind nicht Bewertungsgegenstand.

GB Iserlohn Blatt 16347	Flurstück 368
Sachwert	190.269 €
- Grundbuch Abt. II	0 €
- Wege- Leitungsrechte, Hang	-44.500 €
<u>Zw. Summe</u>	<u>145.769 €</u>
<u>Rundung / Marktabschlag</u>	<u>-5.769 €</u>

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

140.000 € (i.W. einhundertvierzigtausend Euro)

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

Menden, den 04.08.2025

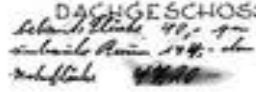
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, 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

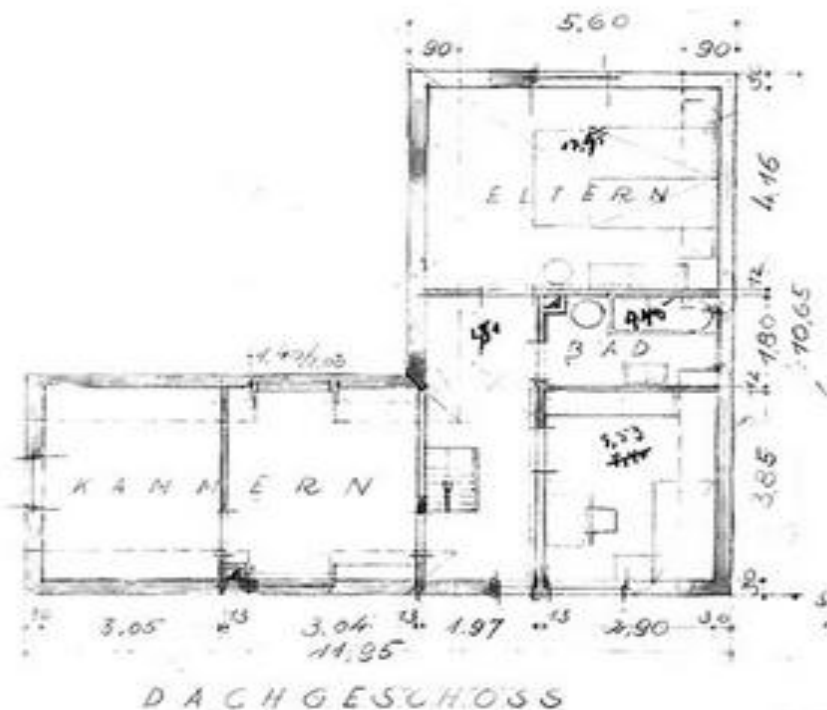
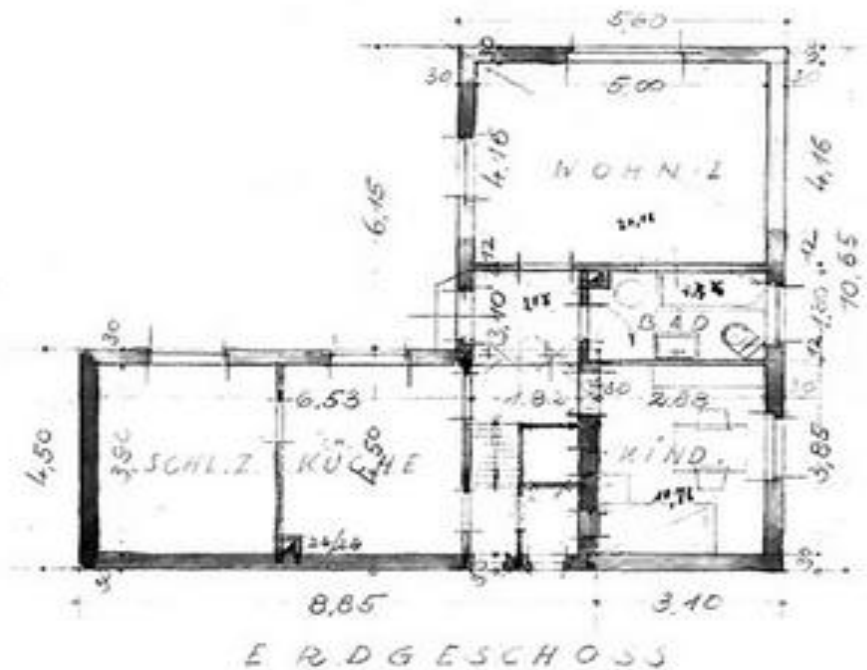


¹² Quelle: GEO-Portal NRW

¹³ Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn, Bauschein 101/1948 „Um- und Aufbau einer bestehenden Gartenlaube“



8. Grundrisse Erd- und Dachgeschoss¹⁴ (ohne Maßstab)



¹⁴ Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn, Bauschein 53 / 54 „Errichtung eines Anbaus“ vom 03.02.1955

Fotos



Foto Nr. 1 Straßenansicht auf das Wohnhaus „Steubenstraße 26 a“
Rechts verläuft der Fußweg zum Bewertungsgrundstück „Steubenstraße 26“



Foto Nr. 2 Aussentreppe auf dem Grundstück „Steubenstraße 26 a“
Hinten: Bewertungsgrundstück „Steubenstraße 26“



Foto Nr. 3 Ansicht vom Grundstück „Steubenstraße 26 a“ auf das Wohnhaus „Steubenstraße 26“



Foto Nr. 4 Hauseingang und Treppe zum Dachgeschoss



Foto Nr. 5 Terrasse mit Kelleraussentreppe

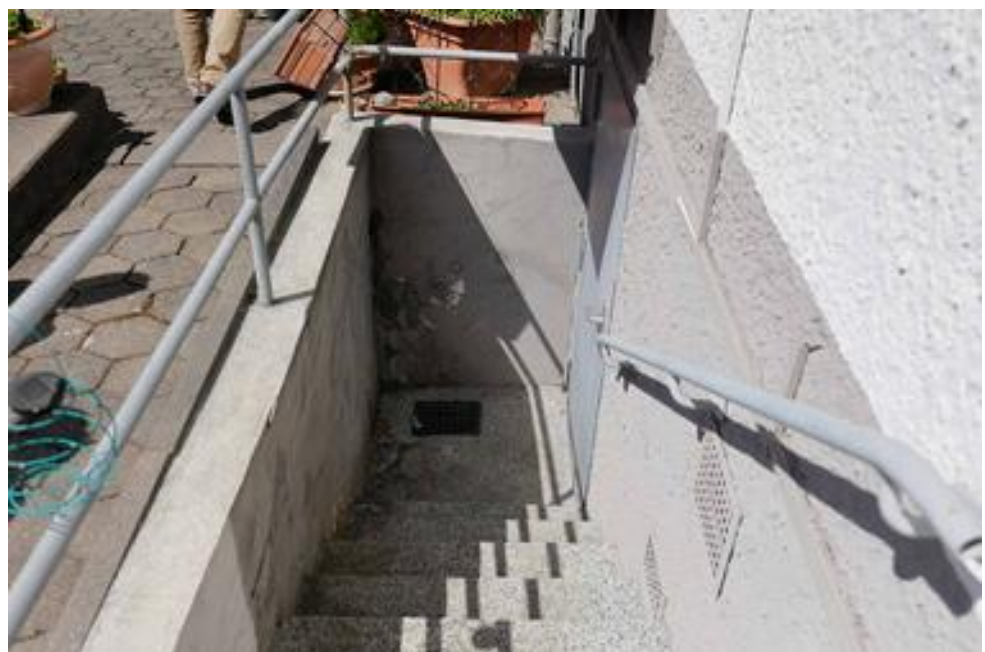


Foto Nr. 6 Kelleraussentreppe



Foto Nr. 7 Terrasse mit Überdachung an der Nordgrenze



Foto Nr. 8 Stützmauer an der Südgrenze



Foto Nr. 9 KG: Heizungskeller



Foto Nr. 10 KG: Tankraum



Foto Nr. 11 KG: Treppe zum Erdgeschoss



Foto Nr. 12 EG: Hauseingangsdiele



Foto Nr. 13 EG: Wohnzimmer



Foto Nr. 14 EG: Schlafzimmer



Foto Nr. 15 EG: Badezimmer



Foto Nr. 16 EG: Küche mit Zugang zum Esszimmer



Foto Nr. 17 EG: Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Foto Nr. 18 DG: Flur



Foto Nr. 19 DG: Flur mit Tür zur Aussentreppe



Foto Nr. 20 DG: Schlafzimmer



Foto Nr. 21 DG: Badezimmer



Foto Nr. 22 DG: Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Ankleidezimmer



Foto Nr. 23 Spitzboden: Kamin mit Versottungsschäden



Foto Nr. 24 Spitzboden Detail: Dachschrägen mit unzureichender, provisorischer Dämmung

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			