



DIPL.-ING. UND ARCHITEKT

von der südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon 02374 – 915026
Telefax 02374 – 915027

inhaber@architekt-sternberg.de
www.architekt-sternberg.de
Seite 1

Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des im Erdgeschoss im Haus B gelegenen und im Aufteilungsplan mit der
Nummer 2 bezeichneten Wohnungseigentums des Anwesens

Lage	: Untergrüner Straße 52, 52a und 52b 58644 Iserlohn
Gutachten-Nummer	: WG 769-24
Zweck des Gutachtens	: Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch - BauGB) in einem Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Eigentümer	: XXX XXX
Insolvenzverwalter	: XXX XXX
Objektart	: Eigentumswohnung nebst einem Kellerraum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 65 Wohneinheiten in 3 Häusern und 14 Pkw-Reihengaragen
Bewertungsstichtag	: 1. August 2024
Qualitätsstichtag	: 1. August 2024
Auftraggeber	: Beschluss vom 25.04.2024 Amtsgericht Iserlohn Friedrichstraße 108-110 58636 Iserlohn
Geschäfts-Nr.	: 31 K 002/24

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen
Ortsbesichtigung
Grundbuch / Kataster
Objektbezogene Arbeitsunterlagen
Literatur / Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

2 Grundstücksbeschreibung

Ortscharakter / Kleinräumige Lage
Demographie / Entfernungen
Planungsrechtliche Ausweisung
Zuschnitt / Beschaffenheit
Erschließung / Entwicklungszustand
Lasten und Beschränkungen / Baulasten
Altlasten, Bergschäden, Denkmalschutz, Baumschutz

3 Gebäudebeschreibung

A. Objektbeschreibung
B. Rohbau
C. Ausbau
D. Haustechnik
E. Besonderheiten
F. Beurteilung
G. Außenanlagen

4 Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert

6 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

7 Vergleichswertberechnung

A. Vergleichspreise
B. Vergleichsfaktoren
C. Vergleichswert

8 Rechte und Belastungen

- A. Insolvenzvermerk
- B. Zwangsversteigerungsvermerk

9 Verkehrswert

- Grundsätze, Wahl des Ermittlungsverfahrens
- Ausgangswert
- Abschließende Beurteilung
- Verkehrswert nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

Anlagen

- Anlage 0 Übersichtsplan
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 5.1 Auszug aus den Aufteilungsplänen
- Anlage 6 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 7 Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
- Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Anlage 11 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 12 Fotos

1. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen

: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den vertraglichen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung auch ausschnittsweise ist nicht gestattet. Die vertragliche oder vertragsähnliche Haftung für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - ist gegenüber dem Auftraggeber und auch gegenüber Dritten im Schutzbereich des Vertrages oder des Gutachtens oder gegenüber anderen Dritten - auch im Wege der Abtretung - beschränkt auf eine mangelhafte Ausarbeitung oder auf unerlaubte Handlungen die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Gleiches gilt für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

Dieses Wertgutachten ist in der europäischen Einheitswährung Euro (€) verfasst. Alle verwendeten und dem Gutachten zu Grunde liegenden Geldwerte die nur in Deutsche Mark (DM) vorlagen, wurden mit dem amtlichen Umrechnungsfaktor von 1,95583 auf Euro umgerechnet und ggf. kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Gegebenheiten wurden tlw. auch nur mündlich eingeholt. Es wird daher darauf hingewiesen, derartige Gegebenheiten von den zuständigen Stellen schriftlich bestätigen zu lassen, da sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben könnten.

Dieses Wertgutachten ist ausschließlich für die Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertermittlung verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt worden sind.

Ortsbesichtigung

: 01.08.2024	15.03 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	15.05 Uhr	Beginn der Besichtigung
	16.05 Uhr	Ende der Besichtigung

Dabei wurde das Anwesen von außen, die Eigentumswohnung Nr. 2 nebst zugehörigem Kellerraum, sowie das Treppenhaus und die Kellerflure und die Gemeinschaftsräume im Haus B auch von innen besichtigt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in der Anlage zu diesem Wertgutachten befindlichen Bauzeichnungen nicht in allen Einzelheiten den Grundrisszustand wiedergeben müssen.

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den Zustand bei der Ortsbesichtigung.

Teilnehmer

: Bei der Besichtigung waren anwesend:
Frau XXX, Mieterin, nicht die ganze Zeit
Der Sachverständige

Grundbuch	:	Amtsgericht Iserlohn Grundbuch von Letmathe Blatt 3726	Wohnungsgrundbuch 514/100.000 Miteigentumsanteil															
Kataster	:	<table><thead><tr><th>Gemarkung</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Nutzung</th><th>Fläche qm</th></tr></thead><tbody><tr><td>Oestrich</td><td>16</td><td>766</td><td>GF, Wohnen Untergrüner Str. 52, 52A, 52B</td><td>3.528,00 qm</td></tr><tr><td colspan="4">insgesamt:</td><td>3.528,00 qm</td></tr></tbody></table>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche qm	Oestrich	16	766	GF, Wohnen Untergrüner Str. 52, 52A, 52B	3.528,00 qm	insgesamt:				3.528,00 qm	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche qm														
Oestrich	16	766	GF, Wohnen Untergrüner Str. 52, 52A, 52B	3.528,00 qm														
insgesamt:				3.528,00 qm														
WEG-Verwaltung	:	Hausverwaltung Reinecke GmbH, Freiligrathstraße 6, 58636 Iserlohn																
Insolvenzverwalter	:	RA Sven Krüger, Roekstraße 40, 23568 Lübeck																
Objektbezogene Arbeitsunterlagen	:	Flurkarte im M = 1 : 500 / 1 : 1000 vom 02.05.2024 (Katasteramt) Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte) Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte) Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte) Baugenehmigung vom 13.06.1973 (aus der Bauakte) Rohbauabnahmeschein vom 14.02.1974 (aus der Bauakte) Schlußabnahmeschein vom 20.09.1974 (aus der Bauakte) Teilungserklärung vom 02.08.1973 (aus der Grundakte) Grundbuchausdruck vom 26.01.2024 (Amtsgericht) Jahresabrechnung 2023 (01.01 - 31.12.2023) der Hausverwaltung Reinecke GmbH Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.07.2024 Angaben der Mieterin, Frau Sandra Kraemer während der Ortsbesichtigung																
Literatur	:	Kleiber, Wolfgang 6. Auflage 2009 "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2006 "WertR 06" Kröll, Ralf 2. Auflage 2003 "Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Schwirley, Peter 2. Auflage 2006 "Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten" Bischoff, Bernhard 1. Auflage 2021 "ImmoWert V 2021" GuG "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" zweimonatliche Zeitschrift Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl.- Ing. Wolfgang Kleiber																

Schriftenreihe "Standardmodelle der AGVGA.NRW" (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Berichtszeitraum 2023

Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten: www.wegweiser-kommune.de Recherche vom 01.08.24

Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie der Stadt Schwerte gemeinsam erstellt gem. § 2 MHG durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V. und dem Deutschen Mieterbund der Mietervereine in NRW e.V. gültig ab 01.01.21

Gesetze

- : Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Landesbauordnung NRW (BauONW)
- Nachbarrechtsgesetz (NachbGNW)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GeG)

Rechtsverordnungen

- : Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Richtlinien, DIN-Normen

- : Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 06)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- MF-B und MF-H Mietflächen von Büro- und Handelsräumen
- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen

2. Grundstücksbeschreibung

- Ortscharakter** : Iserlohn ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 94.000 Einwohner
- Iserlohn gehört zum Märkischen Kreis
- Kleinräumige Lage** : Das Objekt liegt im Stadtteil "Untergrüne" direkt südlich des "Grüner Baches" in der Nähe der "Dechenhöhle".
- Demographie** :
- | | |
|---|------------|
| Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre | 0,9 % |
| Bevölkerungsentwicklung bis 2030 | -4,7 % |
| Durchschnittsalter | 45,4 Jahre |
| Durchschnittsalter 2030 | 45,3 Jahre |
| Anteil unter 18-jährige | 17,2 % |
| Anteil unter 18-jährige 2030 | 16,9 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige | 15,1 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige 2030 | 18,2 % |
| Anteil ab 80-jährige | 7,0 % |
| Anteil ab 80-jährige 2030 | 6,9 % |
- Entfernungen** :
- Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 2,0 km
 - Stadtzentrum Iserlohn: ca. 4,3 km
 - Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,2 km
 - Bahnhof in Letmathe: ca. 2,0 km
 - Bahnhof in Iserlohn: ca. 3,8 km
 - Flughafen in Dortmund: ca. 30,0 km
 - BAB A 46: ca. 2,0 km AS Iserlohn-Oestrich
 - BAB A 45: ca. 10,0 km AK Hagen
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs** : Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Iserlohn in einem Umkreis von ca. 2,0 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 3,5 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 4,0 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten** : im Stadtzentrum Iserlohn oder im Stadtteilzentrum Letmathe oder im nahegelegenen Lebensmittelsupermarkt: ca. 0,9 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
- Öffentl. und kulturelle Einrichtungen** : im Stadtzentrum Iserlohn oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 14,0 km oder Dortmund: ca. 30,0 km
- Darstellung im Flächennutzungsplan** : Wohnbaufläche
- Bauliche Nutzung** : Bebauungsplan der Stadt Iserlohn Nr. L44
WA VI - VIII, allgemeines Wohngebiet, sechs- bis achtgeschossig,
GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; Flachdach

- Nachbarbebauung** : Die nähere Umgebung ist mit vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern tlw. mit gleichartigen Wohn- und Bürohäusern bebaut.
- Entwicklung Tendenzen** : Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
- Wohnlage** : mittlere Wohnlage
- Geschäftslage** : keine Geschäftslage
- Grundstückszuschnitt** : unregelmäßiges Vieleck
- Straßenfrontbreite** : ca. 20,00 m zur "Untergrüner (Neben)-Straße"
- Grundstücksbreite** : im Mittel ca. 80,00 m
- Grundstückstiefe** : im Mittel ca. 44,00 m
- Topographie** : nahezu eben
- Baugrund** : Annahme, tragfähiger Boden
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
- Grundwasserstand** : Annahme, unterhalb der Kellergeschoss-Sohle, bzw. Erdgeschoss-Sohle
Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
- Lage der Erschließungsstraße** : im Norden und im Osten des Grundstücks
- Erschließung** : Haupteerschließung im Norden zur "Untergrüner Straße"
- Die "Untergrüner Straße" ist eine öffentliche Bundesstraße B 7, dreispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, mit Fahrbahnmarkierungen, im Bereich des Wertermittlungsobjektes mit Linksabbiegerspur, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.
- Nebenerschließung im Osten zur "Untergrüner (Neben)-Straße"
- Die "Untergrüner (Neben)-Straße" ist eine öffentliche Gemeindestraße zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.
- Das Bewertungsobjekt grenzt nicht direkt an die öffentliche Bundesstraße "Untergrüner Straße". Die Erschließung ist nur über die öffentliche Gemeindestraße "Untergrüner (Neben)-Straße" gesichert.
- Verkehrsaufkommen** : "Untergrüner Straße": innerstädtische Hauptdurchgangsstraße zwischen den Stadtteilen Iserlohn und Letmathe als auch Richtung Altena und der BAB A46 mit entsprechend erhöhtem Pkw-Verkehr und mäßigem Lkw-Verkehr
- "Untergrüner (Neben)-Straße" innerstädtische Neben-Durchgangsstraße übw. für Anlieger der benachbarten Wohnhäuser mit entsprechend wenig Pkw-Verkehr und keinem Lkw-Verkehr

- öffentliche Parkplätze** : Parkplätze sind nur entlang der "Untergrüner (Neben)-Straße" im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als nicht ausreichend zu bezeichnen.
- öffentliche Grünbereiche** : hoher Baumbewuchs beidseitig der "Untergrüner Straße" und im Verlauf des "Grüner Baches", entlang der "Untergrüner (Neben)-Straße" kein Straßenbegleitgrün vorhanden
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem benachbarten Kinderspielplatz ausreichend vorhanden
- Naherholung** : besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
- Sonstige Immissionen** : Nördlich des Bewertungsobjektes in einer Entfernung von i.M. ca. 100 m verläuft die eingleisige Eisenbahn-Nebenstrecke von Iserlohn nach Letmathe. Mit entsprechend wenn auch geringen Geräuschen ist zu rechnen.
- Der Sachverständige hat während der Ortsbesichtigung ans. keine größeren störenden Geräusche oder Gerüche feststellen können, noch sind solche dem Sachverständigen bekannt oder bekannt geworden.
- öffentliche Ver- und Entsorgung** : Wasser-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
öffentliche Kanalisation
Telefon-Leitungsnetz
Breitbandkabelnetz eines Privatanbieters
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Gerres, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr an.
- nach Kommunalabgabengesetz:
Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob alle Abgaben bezahlt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Bescheide weder in der letzten Zeit ergangen, noch solche in der näheren Zukunft zu erwarten sind.
- Straßenlandabtretung** : Dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als baureifes Land.
- Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) wird das zu bewertende Wohnungseigentum unter der lfd.-Nr. 1 geführt.
- Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) sind keine

Herschvermerke eingetragen.

Dem Sachverständigen sind keine Rechte an fremden Grundstücken im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt bekannt oder bekannt geworden.

Eigentümer des Grundbuches (Abt. I) : XXX

Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (Abt. II) : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 8.):

lfd.-Nr. 1: gelöscht

lfd.-Nr. 2: Insolvenzvermerk, eingetragen am 30.07.2021

lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 26.01.2024

Eintragungen in das Grundbuch (Abt. III) nur soweit wertbeeinflussend : keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Frau Apan, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden (Anlage 9).

Dem Sachverständigen sind auch keine Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes bekannt geworden.

schädliche Bodenveränderungen : Altlasten:
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist nicht davon auszugehen, dass im Baugrund Altlasten vorhanden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bodenuntersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

In der Altlastenkarte der Stadt Iserlohn sind keine Eintragungen vorhanden.

Bergschäden:

Bergschäden hat der Sachverständige nicht vorgefunden. Bei seiner Wertermittlung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine bergbaubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Entsprechende Untersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Sollten genauere Angaben zu schädlichen Bodenveränderungen erwünscht werden, müßten entsprechende über die Wertermittlung hinausgehende spezielle Untersuchungen vorgenommen werden.

Denkmalschutz : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Frau Apan, sind keine Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.(Anlage 9).

Baumschutzsatzung : In der Stadt Iserlohn gibt es eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Ein eventueller Baumbestandsschutz ist durch die zuständigen Verwaltungsstellen der Stadt Iserlohn zu prüfen.

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bezeichnung	:	Eigentumswohnung nebst einem Kellerraum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 65 Wohneinheiten in 3 Häusern	
Baujahr	:	Erstbezugsfertigkeit 1974	
Bauweise	:	offene Bauweise, drei aneinander gebaute Gebäudeteile, das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss des mittleren Hauses B	
Bauart	:	Massivbau aus Mauerwerk	
Geschossigkeit	:	Haus A:	6-geschossig
		Haus B:	8-geschossig
		Haus C:	7-geschossig
Dachform	:	Haus A:	Flachdach
		Haus B:	Flachdach
		Haus C:	Flachdach
Unterkellerung	:	Haus A:	voll unterkellert, 100 %
		Haus B:	voll unterkellert, 100 %
		Haus C:	voll unterkellert, 100 %

B. ROHBAU

Anmerkung	:	Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil, Haus B	
Gründung	:	Streifenfundamente aus Beton	
Bodenplatte	:	Ortbeton	
Außenwände	:	Kellergeschoss:	24,0 - 36,5 cm Mauerwerk
		Geschosse:	24,0 - 30,0 cm Mauerwerk
		Gebäudetrennwände:	2 x 24,0 bzw. 30,0 cm Mauerwerk mit 2,0 cm Fuge
Innenwände	:	tragend:	24,0 cm Mauerwerk
		nicht tragend:	9,5 cm Mauerwerk
		Wohnungstrennwände:	1 x 24,0 cm Mauerwerk
Geschossdecken	:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
		Geschosse:	Stahlbeton
Dachkonstruktion	:	Stahlbeton-Flachdachdecke mit mehrlagiger bituminöser Bahnenabdichtung vermutl. mit Kiesschicht	
Dachentwässerung	:	innenliegende Entwässerung	
Außenfassade	:	Edelputz mit Strukturoberfläche als Münchener Rauputz gestrichen Sockel in Glattputz gestrichen	

C. AUSBAU

- Anmerkung** : Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Wohnungseigentum und auf das Gemeinschaftseigentum
- Innenputz** : Wohnung: glatter Wand- und Deckenputz
Kellerraum: Rapputz an Wänden und Decken, tlw. Fugenglattstrich
Treppenhaus: glatter Wand- und Deckenputz
- Fenster** : Holz-Fenster gestrichen mit Doppelverglasung festverglast
- Fenstertür** : Holz-Fenstertür gestrichen mit Zweihandbeschlag und Doppelverglasung
- Treppenhausfenster** : Beton-Rahmenfenster gestrichen mit einfachornament-Festverglasung mit Drehflügel aus Aluminium mit Einhandbeschlag und einfachornament-Verglasung
- Hauseingangstür** : Aluminium mit großem Glasausschnitt, doppelverglast (ornament), mit gleichartigem feststehenden Seitenteil ornament-doppelverglast und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion aus Alu, mit gleichartigem feststehenden Oberlicht ornament-doppelverglast
- Kellerhalstür** : Aluminium mit oberem Glasausschnitt ornament-doppelverglast und unterer Füllung aus Aluminiumplatte
- Kellerfenster** : Stahlfenster verzinkt und gestrichen, einfachverglast mit Mäusegitter, einige Kellerlichtschächte aus Beton
- Rollläden** : aus Kunststoff in allen Räumen mit Gurtzug
- Fensterbänke** : außen: Beton/Metall-Fertigbank
innen: Werk- / Naturstein
- Innentreppen** : Treppenhaus: Stahlbetontreppen mit Setz- und Trittstufen aus Werkstein, Werkstein-Belag auch auf den Podesten, mit Rutschkante aus Kunststoff, Geländer aus Rundstahlstäben gestrichen mit Handlauf aus PVC
- Innentüren** : Wohnungseingangstür: glatte Holz-Tür echtholzfurniert mit Spion, mit Stahl-Umfassungszarge gestrichen

Zimmertüren: glatte Holz-Türen echtholzfurniert tlw. mit großem Glasausschnitt ornament-einfachverglast mit Stahl-Umfassungszarge gestrichen

Kellertüren: glatte Holztüren gestrichen mit Holzblockzarge
- Oberböden** : Wohn- Schlafräum: schwimm. Estrich, Laminat-Belag
Kochnische: schwimm. Estrich, Fliesen-Belag
Bad: schwimm. Estrich, Fliesen-Belag
Diele/AR: schwimm. Estrich, Laminat-Belag
Loggia: Nutzestrich, Fliesen-Belag
Kellerraum: Nutzestrich, gestrichen

Wandoberflächen : Wohn- Schlafräum: Tapete/Raufaser gestrichen
Kochnische: Fliesen-Spiegel ans. Tapete/Raufaser gestrichen
Bad: Fliesen-Belag halbhoch ans. Tapete/Raufaser gestrichen
Diele/AR: Tapete/Raufaser gestrichen
Kellerraum: Fugenglattstrich gestrichen

Deckenflächen : Wohn- Schlafräum: Tapete/Raufaser gestrichen
Kochnische: Tapete/Raufaser gestrichen
Bad: Tapete/Raufaser gestrichen
Diele/AR: Tapete/Raufaser gestrichen
Kellerraum: Putz gestrichen

D. HAUSTECHNIK

Anmerkung : Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Wohnungseigentum und auf das Gemeinschaftseigentum

Heizung : zeitgesteuerte und witterungsgeführte Zentral-Warmwasser-Heizungsanlage, Kessel mit Verteilung im Heizungskeller Haus A, Rippenheizkörper in den Räumen mit Thermostatventilen, Heizkostenabrechnung über Wärme-Messtechnik an den Heizflächen

Heizenergie : Oel, vermutl. kellergeschweißter Stahltank, Fassungsvermögen ca. 40.000 Ltr. im Oeltankraum Haus A

Warmwasserbereitung : Elektro-Durchlauferhitzer im Bad vorhanden, 5-Ltr. Kochendwasser-Wandgerät in der Kochnische

Sanitärinstallation : Bad: Badewanne (Stahl), ohne Duschatrennung
WC, bodenstehend (Porzellan) mit
Aufputz-Spülkasten (Kunststoff)
Waschbecken (Porzellan)
Kochnische: Spülen- und Spülmaschinenanschluss
Waschküche: Waschmaschinen-/Trockner-Anschluss mit
Ausgussbecken (Stahl) und 5-Ltr. Kochenwassergerät,
Bodeneinlauf vorhanden
Heizung: vermutl. Füllzapfstelle

separater Kalt-Wasserzähler in der Wohnung (Bad) und für Waschmaschine vorhanden

Elektroinstallation : übw. unter Putz in allen Räumen ausreichend vorhanden, Unterverteilung in den Wohnungen vorhanden, separate Zähler für Wohnung, Waschen/Trocknen und Kellerraum vorhanden

Schwerkraft Be- und Entlüftung für innenliegendes Bad vorhanden

Telekommunikation : Telefon-Anschlussmöglichkeit vorhanden
TV-Anschlussmöglichkeit vorhanden (Gemeinschafts-Satellitenanlage)

Hausanschlüsse : Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz
Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Schmutzwasseranschluss an die städtische Kanalisation
Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation
Telefon-Anschluss an das Kabelnetz eines privaten Anbieters

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines : Das Gebäude wurde 1973 als Mehrfamilienwohnhaus bauordnungsrechtlich genehmigt und war im Jahr 1974 bezugsfertig.

Noch im Jahr 1973 wurde das Anwesen nach dem WEG in 65 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die Pkw-Reihengarage wurde 1974 bauordnungsrechtlich genehmigt und war noch im gleichen Jahr bezugsfertig.

Mietverhältnisse : Die Wohnung ist vermietet.
Mieter ist Frau XXX
Das Mietverhältnis begann am 03.12.2000 und ist unbefristet.
Nach Aussage der Mieterin sind weder Mietvorauszahlungen noch Baukostenzuschüsse geleistet worden und die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 163,96 €.

Wohnungsbindung : Der Sachverständige geht nicht davon aus, dass das Objekt der öffentlichen Wohnungsbindung unterliegt.

räumliche Ausstattung : Zu der Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 2 im KG im Haus B gelegen.

Als Gemeinschaftsräume im KG Haus A gelegen stehen der Heizungsraum und Oeltankraum zur Verfügung. Im Haus B befinden sich ein Wasch- und Trockenraum und ein Fahrrad-Abstellraum. Auf der Südseite des Hauses B führt eine Kelleraußentür über eine Kellerhalstreppe ins Freie.

Besondere Bauteile : Hauseingangsdörfel: 2 Stg. aus Beton, Breite ca. 4,50 m, mit Naturstein-Belag auf Tritt- und Setzstufen, mit einseitigem Handlaufgeländer aus Rund-Edelstahl und großem Podest vor der Haustür mit Naturstein-Belag

Kellerhalstreppe: 6 Stg. aus Beton mit Werkstein-Belag auf Tritt- und Setzstufen und auf dem Podest vor der Kellertür, Halswände beidseitig aus Sichtbeton gestrichen mit aufgesetztem Geländer aus Stahl-Rechteckrohr mit Füllung aus Flachstahlstäben gestrichen einseitiger Handlauf aus Rechteckrohr gestrichen

Vordach: Haustürüberdachung, Dachgrundfläche ca. 4,50 qm, aus Stahlbeton-Kragplatte mit bituminöser Bahnenabdichtung, unterseitig Sichtbeton gestrichen, Randverwahrung aus Zinkblech mit Speier

- Kfz-Garage** : Dem Bewertungsobjekt ist keine Pkw-Garage zugeordnet.
- Kfz-Einstellplatz** : Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet.
- bewegl. Gegenstände** : Es ist eine Element-Einbauküchenzeile vorhanden.
- Nach Ansicht des Sachverständigen sind die aufgeführten beweglichen Gegenstände weder wesentliche Bestandteile noch Zubehör des zu bewertenden Grundstückes und sind deshalb nicht mit bewertet worden.
- Sondernutzungsrechte** : Zu dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte begründet.
- Instandhaltungsrücklage** : Nach Abrechnung der Hausverwaltung besteht ein Rücklagenkonto für die Instandhaltung des Gebäudes und der Außenanlagen.
- Zum 31.12.2023 betrug die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentumsanlage 275.054,50 €. Der Anteil für das zu bewertende Wohnungseigentum betrug 1.413,80 €.
- Als monatliche Ansparrate werden zur Zeit 1,93 €/qm erhoben.
- Modernisierung und Instandhaltung** : Der Sachverständige hat getätigte Modernisierung- und Instandhaltung im Ansatz der modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Bauschäden:** : Das Objekt wurde nur augenscheinlich und stichprobenartig auf Bauschäden untersucht. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, auf Fußböden oder unter Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Einzelheiten wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurde nicht überprüft. Daher sind Aussagen über Bauschäden insbesondere hinsichtlich der Stand-sicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfraßes möglicherweise unvollständig und unverbindlich. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge oder auch schadstoffbelasteter Baustoffe (Asbest, Formaldehyd) oder hinsichtlich der Verträglichkeit von Materialien (z.B. Lacke, Imprägnierungen) vorgenommen. Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.
- Angegebene Kosten für die Behebung von Bauschäden als auch der Umfang für Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) wird stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.
- Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und somit nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Sollten jedoch genauere Angaben zu tatsächlichen Kosten erwünscht werden, müßten entsprechende und weitaus differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen vorgenommen werden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Sachverständige stellte bei der Ortsbesichtigung keine Mängel und Bauschäden insbesondere auch im Hinblick auf die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen und einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) fest.

Die Normalinstandhaltung wurde übw. konstant durchgeführt, so dass nur einige wenige Schönheitsreparaturen im kleineren Umfang vorzunehmen sind.

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : Als 1-Zimmer-Apartment auch noch nach den heutigen Anforderungen als gut zu bezeichnen.

Baulicher Zustand : Das Gesamtobjekt macht einen gut gepflegten Eindruck.
Das zu bewertende Wohnungseigentum macht einen gut gepflegten Eindruck.

Wärmedämmstandard : dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben niedrig

Nach Einführung des Gebäudeenergiegesetzes gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel, ggf. auch im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Schallschutzstandard : normal, Decken und Wände in Massivbauweise

Vermiet- / Verwertbarkeit : sehr gut

Restnutzungsdauer : Nach der ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), des allgemeinen baulichen Zustandes des Wertermittlungsobjektes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Dabei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Anlage 1 und 2 der ImmoWertV zu Grunde gelegt.

GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 1 ImmoWertV:	
normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre
Baujahr	1974
Alter	50 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	30 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	30 Jahre
fiktives Baujahr	1974

G. Außenanlagen

Zuwegungen / Zufahrten : über einen Weg mit Rechteckpflaster-Belag in übergroßer Breite entlang der Nordseite der Gebäude von der öffentlichen Straße bis zu den jeweiligen Haustüren

Zufahrt zu den Reihengaragen im Osten und Süden der Gebäude in großer Breite mit Asphalt-Belag und weiter zu den Stellplätzen großflächig mit Asphalt-Belag

Zufahrtsrampe im Osten großflächig mit Asphalt-Belag bis zu den Stellplätzen über die Reihengaragen großflächig asphaltiert

Terrasse : keine

Müll : Stellplätze für Müllcontainer auf der Zuwegung im Norden mit Sichtschutzboxen

Unbebaute Flächen : Beete mit Bodendecker im Norden und Westen vor den Gebäuden mit einigen heimischen Strauch- und Ziergehölzen, übw. Rasenfläche im Osten, breites Rasenbeet entlang der Südseite der Gebäude mit einigen wenigen Koniferen

Sonstiges : Auf dem Grundstück befindet sich: ein Sanitärcontainer; einige Gartenwege aus Waschbeton-Gehwegplatten

Pflegezustand : Die Außenanlagen machen einen gut gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

aus der Bauakte und der Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

Wohnung im Erdgeschoss im Haus B, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet

Wohnfläche

	<u>Wohn-Schlafräume</u>	<u>Küchen</u>	<u>Nebenräume</u>	<u>Wohnfläche qm</u>
Wohn-Schlafräum	14,90			14,90 qm
Kochnische		1,70		1,70 qm
Bad			4,07	4,07 qm
Diele / AR			2,83	2,83 qm
Loggia			3,1	3,10 qm
	<u>14,90</u>	<u>1,70</u>	<u>10,00</u>	
			<u>Netto-Wohnfläche :</u>	<u>26,60 qm</u>

Räumliche Ausstattung

Keller B2				2,80 qm
			<u>Netto-Ausstattungsfläche:</u>	<u>2,80 qm</u>

Nutzfläche

				0,00 qm
			<u>Netto-Nutzfläche:</u>	<u>0,00 qm</u>

5. Bodenwertermittlung

A. BODENRICHTWERT

Wertermittlungsverfahren : Die ImmoWertV schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren vor. Finden sich nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, so können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die objektspezifisch anzupassen sind.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte dem Sachverständigen für diesen Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stellen. Es wird daher auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert : Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

Grundlage für alle Wertermittlungen ist die Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss ermittelt aus der Kaufpreissammlung den Bodenrichtwert für das entsprechende Bodenrichtwertgebiet, das in der Bodenrichtwertkarte dargestellt ist. Bodenrichtwerte werden als Betrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Gebiet, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. Dies sind insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Grundstücksgröße und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2024	
Bodenrichtwert	:	150,00	€/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land	
Nutzungsart	:	WA	Allgemeines Wohngebiet
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB	kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	:	o	offene Bauweise
Geschosszahl	:	III	drei-geschossig
Tiefe	:	30,00	m
Breite	:	20,00	m
Fläche somit	:	600,00	qm

Anpassung auf Grund der

wertbest. Eigenschaften : Auf Grund der Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert folgendermaßen angepasst.

- Das zu bewertende Grundstück ist mit 3.528,00 qm erheblich größer als das Bodenrichtwertgrundstück 600,00 qm. Für größere Grundstücke wird im Allgemeinen pro qm ein niedrigerer Preis bezahlt als für vergleichbare, jedoch kleinere Grundstücke.

Der Sachverständige hält jedoch im vorliegenden Bewertungsfall eine Aufteilung des Grundstücks in Vorder- und Hinterland auf Grund der übergroßen bebauten Fläche mit Wohngebäuden und Reihengaragen als auch mit Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten für nicht angemessen und marktgerecht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Miteigentumsanteil zu bewerten ist.

- Aus für die Wertermittlung methodischen Gründen ist zu prüfen, ob eine Teilung des Grundstücks in einer der vorhandenen Bebauung erforderlichen rentierlichen Baulandfläche und in eine selbstständig nutzbare Teilfläche möglich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine derartige Teilung nicht gegeben.
- Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	:		150,00 €/qm
Marktanpassung	:	0 % =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:		150,00 €/qm

B. BODENWERT

Bodenwert	:	Entwicklungszustand	Bodenrichtwert	Fläche	€
		Baureifes Land	150,00	3.528,00	529.200,00 €
			0,00	0,00	0,00 €
				3.528,00	529.200,00 €
		Miteigentumsanteil 514/100.000		entsprechen	2.720,09 €
		zur Abrundung			-20,09 €
				<u>gesamt:</u>	<u>2.700,00 €</u>

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien, insbesondere der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks und des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Bodenwert festgesetzt auf:

BODENWERT : ebf 2.700,00 €

6. Ertragswertermittlung

Erläuterung : Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Ausgangsgröße ist der marktübliche erzielbare jährliche Rohertrag, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ergibt, wobei unter Umständen auch periodisch unterschiedliche Erträge maßgeblich sein können. Der Rohertrag wird um die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, vermindert. Dies sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Nach Abzug des angemessenen Verzinsungsbetrages des rentierlichen Bodenwertes ist der Reinertrag mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren, der sich auf Grund des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

A. GEBÄUDEERTRAGSWERT

A.1. Eigentumswohnung

Liegenschaftszins : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten

<u>Grundstücksart</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>	<u>Standardabweichung</u>
Eigentumswohnung	2,10 %	+/- 1,44
Einfamilienhaus, freistehend	1,50 %	+/- 0,89
Einfamilienhaus, RH und DHH	1,50 %	+/- 1,23
Zweifamilienhaus	1,70 %	+/- 1,09
Dreifamilienhaus	2,10 %	+/- 1,17
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 % gewerblichem Mietertrag	3,10 %	+/- 1,48

Abhängig von Grundstücksart, der Microlage sowie den in Kap. 3.F. beschriebenen Beurteilungskriterien hält der Sachverständige folgenden Liegenschaftszinssatz innerhalb der vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW ermittelten Spanne für angemessen:

2,50 %

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 30 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 20,93 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Nach Auskunft der Mieterin werden zum Bewertungsstichtag folgende Mieten erzielt:

Wohnflächen				
Wohnung 2 im EG Haus B	XXX	26,60 qm x	pauschal	€/qm = <u>164,00 €</u> 164,00 €
Nutzflächen				
		0,00 qm x	0,00	€/qm = 0,00 €
		0,00 St x	0,00	€/St = <u>0,00 €</u> 0,00 €

Nachfolgende Mieten sind auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten, den eigenen Erfahrungssätzen des Sachverständigen und in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle zum Bewertungsstichtag ggf. auch unter Berücksichtigung weiterer Räumlichen Ausstattung nachhaltig erzielbar:

Wohnflächen				
Wohnung 2 im EG Haus B	Mieter	26,60 qm x	6,40	€/qm = <u>170,24 €</u> 170,24 €
Nutzflächen				
		0,00 qm x	0,00	€/qm = 0,00 €
		0,00 St x	0,00	€/St = <u>0,00 €</u> 0,00 €
		170,24 € x	12 Monate =	2.042,88 €

Bewirtschaftungskosten : Die Betriebskosten werden als Nebenkosten auf die Miete umgelegt.

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-81,72 €
Instandhaltungskosten	16,00	% =	-326,86 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	<u>-40,86 €</u> -449,43 €

Jahresreinertrag	:			1.593,45 €
rentierlicher Bodenzins	:	2.700,00 € x	2,50	% = <u>-67,50 €</u>
Gebäudeertrag	:			1.525,95 €
Kapitalisierung	:	1.525,95 € x	20,93	= 31.938,50 €
Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung		<u>-38,50 €</u> 31.900,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:	Eigentumswohnung		31.900,00 €
				<u>0,00 €</u>
				31.900,00 €
Bodenwert	:	rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert		<u>2.700,00 €</u> 34.600,00 €

Marktanpassung : Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in der Regel nicht vorzunehmen. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen und marktorientierten Größe angesetzt werden. Insofern ist auch das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung ein vergleichendes Verfahren.

Besondere objektspezif.

Grundstücksmerkmale : Ausgangswert: 34.600,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -2.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

ERTRAGSWERT : **32.600,00 €**

7. Vergleichswert

Erläuterungen

: Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen für eine statistische Auswertung oder geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen. Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

A. VERGLEICHSPREISE

Preise aus der Kaufpreissammlung

: Aus der Tätigkeit als ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn sind dem Sachverständigen folgende Vergleichspreise bekannt.

Es handelt sich hierbei um Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Wohnungsanlage des Wertermittlungsobjektes oder in unmittelbarer Nähe. Die Eigentumswohnungen sind alle größer als 40 qm und liegen in allen Geschossen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

Eigentumswohnungen im Zweiterwerb (Wiederverkauf)

Lage	Kaufjahr	Anzahl WE Geschoss	WF qm	Bau- jahr	Norm-KP €/qm
Untergrüner Str.	2020	65 / 4.OG	53	1974	834,00
Untergrüner Str.	2020	65 / 2.OG	66	1974	1.453,00
Untergrüner Str.	2020	65 / 3.OG	55	1974	913,00
Untergrüner Str.	2021	65 / 4.OG	55	1974	931,00
Untergrüner Str.	2021	65 / EG	54	1974	1.133,00
Untergrüner Str.	2021	65 / 4.OG	66	1974	912,00
Untergrüner Str.	2021	65 / EG	72	1974	1.697,00
Untergrüner Str.	2021	65 / 4.OG	55	1974	1.113,00
Untergrüner Str.	2022	65 / 3.OG	72	1974	1.308,00

B. VERGLEICHSAKTOREN

Rahmenwerte und Vergleichsfaktoren

: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht mit Hilfe statistischer Auswertungsmethoden aus der Kaufpreissammlung Rahmenwerte und Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf. Dabei wurden jedoch nur die Haupteinflussfaktoren berücksichtigt. Der Einfluss weiterer wertrelevanter Faktoren ist nicht untersucht worden.

Die Rahmenwerte und Vergleichswerte wurden für einzelne Baujahrklassen ermittelt. Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Die Eigentumswohnungen sind größer als 40 qm und liegen in allen Geschossen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

Die Rahmenwerte und Vergleichswerte wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

- Eigentumswohnungen incl. Miteigentumsanteil am Grundstück d.h. kein Wohnungserbbaurecht
- incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume sowie Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz
- normale gute Wohnlage im Innenbereich

Rahmenwerte für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Kaufpreisspanne 549,00 bis 3.203,00 €/qm

Baujahr- klasse	Kauffälle	Durchschn. Baujahr	WF qm	Normierter Kaufpreis
1950-1974	30	1971	68	1.245,00 €/qm
1975-1994	76	1982	76	1.612,00 €/qm
1995-2009	14	1997	79	1.954,00 €/qm

Vergleichswerte für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Kauf fälle	Kaufjahr	Index 2010=100	Baujahr- klasse	WF qm	Vergleichswert €/qm
146	2021	155,2	1950-1974	60-100	1.180,00
128	2022	171,3	1950-1974	60-100	1.280,00
120	2023	155,5	1950-1974	60-100	1.075,00

C. VERGLEICHSWERT

Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes und des Bewertungsobjektes sowie Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Rahmenwerte und dem Stichtag der Wertermittlung sind mit Hilfe geeigneter Indexreihen oder geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder in anderer sachgerechter Weise durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der aufgeführten Durchschnittspreise, der Rahmenwerte und der Vergleichsfaktoren und unter Berücksichtigung der Abweichungen von den Normwerten, hält der Sachverständige folgenden Vergleichswert für angemessen:

ca. 1.250,00 €/qm x 26,60 qm = 33.250,00 €

Abschlag für fehlenden Stellplatz -2.000,00 €

Zuschlag für überkleine Wohnfläche (Apartment) 3.000,00 €

Zur Abrundung 50,00 €

vorläufiger Vergleichswert 34.300,00 €

Marktanpassung

: Eine Marktanpassung ist im Vergleichsverfahren in der Regel nicht vorzunehmen, wenn die Vergleichswerte mit Hilfe von Marktpreisen ermittelt worden sind.

Besondere objektspezif.

Grundstücksmerkmale

: Ausgangswert 34.300,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -2.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

VERGLEICHSWERT : 32.300,00 €

8. Rechte und Belastungen

A. INSOLVENZVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 2
ist über das Vermögen des XXX das
Insolvenzverfahren eröffnet und am 30.07.2021 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Insolvenzvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

B. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 3
ist die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters angeordnet
und am 26.01.2024 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

9. Verkehrswert

Erläuterungen : Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren oder auch mehrere dieser Verfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

Auswahl des Verfahrens : Unbebaute Grundstücke und typisierte Gebäude wie Ein- und Zweifamilienreihenhäuser, insbesondere aber auch Eigentumswohnungen und einfache freistehende oder gereimte Eigenheime orientieren sich am Markt in erster Linie an Vergleichspreisen. Daher wird im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren als Ausgangsverfahren angewendet.

Das Ertragswertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Ausgangswert	:	Vergleichswert	Ausgangswert	32.300,00 €
		Ertragswert	zur Unterstützung	32.600,00 €

Abschl. Beurteilung : An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- das niedrige Preisniveau
- der gepflegte Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen
- die Stellung des Gebäudes zur Himmelsrichtung

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, 65 Miteigentümer
- kein eigener Pkw-Stellplatz, keine Garage
- das fehlende Gäste-WC
- die vorzunehmenden kleinen Schönheitsreparaturen
- Geschosslagen in Erdgeschossen oder obersten Geschossen gelten als nachteilig gegenüber mittleren Geschosslagen

Der Sachverständige hält eine Anpassung des Ausgangswertes auf Grund der abschließenden Beurteilungskriterien, die in der Ermittlung bisher noch nicht erfasst wurden, für nicht erforderlich. Dabei wurden die aufgeführten Vor- und Nachteile angemessen berücksichtigt.

Ausgangswert:			32.300,00 €
Anpassung:			
	32.300,00 € x	0,00 % =	0,00 €
Zur Abrundung			-300,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>32.000,00 €</u>

Verkehrswert

: Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage hält der Sachverständige einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag von

VERKEHRSWERT : 32.000,00 €

in Worten :
zweiunddreißigtausend Euro

für angemessen und marktgerecht.

Dieses Wertgutachten hat der Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen unter Berufung auf den geleisteten Sachverständigeneid angefertigt.

Dieses Wertgutachten ist in 2-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

Desweiteren wird das Wertgutachten als Internet-Version im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Dieses Wertgutachten umfasst
29 Seiten und 14 Anlagen.

Iserlohn, den 30.08.2024

Der Sachverständige:

gez. Matthias Sternberg