

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

WERTERMITTlung

Nr. ZS 1561.04-25

vom 22.05.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 31P K 9/24
gemäß Beschluss vom 28.03.2025
und Schreiben vom 28.03.2025

Objekt: **90,90/1.000 Miteigentumsanteil**
am Grundstück
Gemarkung Iserlohn, Flur 19, Flurstück 299
(Prinzenstraße 8, 58636 Iserlohn)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss,
vom Hauseingang rechts gelegen
nebst einem Kellerraum
(jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans)

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: 22.05.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3 Bodenwertermittlung	9
4 Beschreibung der Bebauung.....	11
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Ertragswertverfahren.....	18
9 Vergleichswertverfahren	21
10 Verkehrswert (Marktwert).....	23
11 Anlagen:	
	1 – Lageplan (1:1000)
	2 – Ermittlung der Wohnfläche
	3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags
	4 – Baulistenblatt-Nr. 5 (Seiten 1 - 2)
	5 – Ausschnittskopie – Grundriss KG
	6 – Ausschnittskopie – Grundriss 2. OG
	7 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 16)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 31P K 9/24 (Amtsgericht Iserlohn).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : vgl. Begleitschreiben

1.5 Wohnungsverwaltung : WVG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG
Heedfelder Straße 9 a
58509 Lüdenscheid

1.6 Wohnungsgrundbuch von : Iserlohn Blatt 11117
Amtsgericht : Iserlohn

1.7 Gemarkung : Iserlohn
Flur : 19
Flurstück Nr. : 299 Größe 1.381 m²

1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 1.381 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

- Abstandsflächenbaulast zugunsten Flurstück 360 (vgl. Anlage 4, Seiten 1 - 2)

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 11117 sind keine Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen.

1.10 Ortsbesichtigung : 22.05.2025

1.11 Teilnehmer : – die Eigentümerin
– der Eigentümer (kurzzeitig)
– der Sachverständige mit Mitarbeiter

1.12 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
– Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
– Grundbuchauszug Blatt 11117
(unbeglaubigte Kopie) vom 05.03.2024
– Lageplan (1:1000) vom 23.04.2025,
vgl. Anlage 1
– Bauakte der Stadt Iserlohn
– Grundakte des Amtsgerichts Iserlohn
– wesentliche rechtliche Grundlagen der
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch,
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/Grundstücksqualität

: baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet

: gemischte Bauflächen nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

: Die Stadt Iserlohn liegt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“.

Verwaltungsmäßig gehört Iserlohn zum Regierungsbezirk Arnsberg.

Die Stadt Iserlohn ist mit ca. 92.000 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis.

Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten organisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz.

Iserlohn grenzt an die kreisangehörigen Städte Menden, Hemer, Altena und Nachrodt-Wiblingwerde (alle Märkischer Kreis), an die kreisangehörigen Städte Schwerte, Holzwickede und Fröndenberg (alle Kreis Unna) und die Stadt Hagen.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 126 km².

Verkehrstechnisch ist die Stadt Iserlohn über die Autobahn A 46 gut zu erreichen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Iserlohn in Zentrumsrandlage.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Prinzenstraße im Norden des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Kataster über altlastverdächtigte Flächen und Altlasten und im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen mit Verdachtsflächen des Märkischen Kreises sind keine Eintragungen vorhanden.

Es wurden keine weiteren Altlastenuntersuchungen durchgeführt; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form

: insgesamt nahezu trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Prinzenstraße:
ca. 33,0 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 44,0 m

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen : die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung : städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Iserlohn für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach dem KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

235,00 €/m² baureifes Land; beitragsfrei;
Mischgebiet; geschlossene Bauweise;
MI; III; 25 m Tiefe; 14 m Breite

3.4 Bodenbewertung

Aus Sicht des Sachverständigen sind keine Hinweise gegeben, bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks vom zonalen Bodenrichtwert (235,00 €/m²) abzuweichen.

Bodenwert:

$$1.381 \text{ m}^2 \times 235,00 \text{ €/m}^2 = 324.535,00 \text{ €}$$

Davon entfallen auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9

$$(90,90/1.000) \times 324.535,00 \text{ €} = 29.500,23 \text{ €}$$

rd. 29.500,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 16 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 16) beigefügt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Eigentumswohnungen, 7 Garagen im UG und Stellplätzen auf dem Grundstück
hier: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. OG rechts
- 4.2 angegebenes Baujahr : Fertigstellung 1986
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 bauliche Gegebenheiten
- massives freistehendes Gebäude
 - 3-Spänner
 - Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss

- Gebäude Nutzung
 - UG: Nebenräume, Keller, Haustechnik, Garagen;
vgl. Grundriss in Anlage 5
 - EG, 1. und 2. OG, DG: jeweils 3 Eigentumswohnungen
- zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. OG rechts:
Flure/Diele, Abstellkammer, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon;
vgl. Grundriss in Anlage 6

(Anmerkung: die im Grundriss in Anlage 6 dargestellten Raumsituationen stimmen nicht in allen Punkten mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten überein)
- Streifenfundamente
- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- Stahlbetondecken
- massive Treppen
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung, z. T. abgewalmt
- Dachgauben
- verputzte Fassaden
- Loggia mit Plattierung (ca. 8 m²)

4.5 Ausstattungsdetails

- z. T. Bodenfliesen, z. T. Parkett
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung; z. T. Rollläden, z. T. elektrisch betrieben
- Holztüren (2016 erneuert)

- Türsprechanlage
- Sanitäreinrichtungen
 - modernes gefliestes Bad (2016 erneuert)
 - innenliegendes modernes gefliestes Gäste-WC (2016 erneuert)
- Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung
- z. T. eingebaute Leuchtmittel

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 39 Jahre alt und hat damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 41 Jahren.

Im vorliegenden Fall sind nach den Feststellungen beim Ortstermin bezogen auf das Ursprungsbaujahr Wertverbesserungen/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung verlängert sich die Restnutzungsdauer je nach Alter und Art der Wertverbesserungen/Modernisierungsmaßnahmen.

Folgende Modernisierungspunkte können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung im vorliegenden Fall vergeben werden:

	<u>Punkte</u>
– Modernisierung der Leitungssysteme	1
– Modernisierung von Bädern	1
– Modernisierung des Innenausbaus	2
– Verbesserung der Grundrissgestaltung	1
	<u>5</u>

Für 5 Modernisierungspunkte ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren (fiktives Alter = 37 Jahre).

4.7 Sonstiges

- Waschküche im Untergeschoss mit separaten Waschmaschinenstellplätzen
- Fahrradkeller im Untergeschoss

4.12 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

- Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen : Hauszuwegung, Zufahrt, Hoffläche, Stellplätze
Gartenanlagen : z. T. Bereiche mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Müllboxen
- Eingangsüberdachung
- Gemäß den Angaben in den Grundakten (Kaufvertrag) ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 9 das ausschließliche Recht zur Nutzung des mit Nr. 9 beschilderten Stellplatzes eingeräumt unter Übernahme aller damit zusammenhängenden Kosten und Lasten (vgl. Anlage 7, Foto 16). Es handelt sich um eine Nutzungsregelung, die durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer aufgehoben bzw. geändert werden kann.

6 BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ruhige zentrumsnaher Lage
- Die Baulast hat im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baumängel/Bauschäden
 - keine verkehrswertbeeinflussenden angegeben oder erkennbar

7 VERFAHRENSWAHL

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher werden nachfolgend sowohl der Ertragswert als auch der Vergleichswert ermittelt.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 3 8.280,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$429,00 \text{ €} + 47,00 \text{ €} = 476,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

- Wohnfläche

$$86,67 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.213,38 \text{ €}$$

$$- \text{ Stellplatz} \quad 106,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Mietausfallwagnis} & 2,00 \% & \underline{165,60 \text{ €}} \\ & & 1.960,98 \text{ €} \end{array}$$

$$\text{zusammen} \quad ./. \quad 1.960,98 \text{ €}$$

$$\text{Betriebskosten durch Umlage} \quad \underline{0,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reinertrag} \quad = 6.319,02 \text{ €}$$

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Im Marktbericht des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn
ist für Eigentumswohnungen
ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher
Liegenschaftszinssatz von 2,3 % angegeben.
Da die Zuweisung des Stellplatzes nicht
dauerhaft gesichert ist (Nutzungsregelung),
hält der Sachverständige das Risiko bei der
rentierlichen Nutzung für leicht erhöht
→ LSZ = 2,3 % + 0,25 % = 2,55 %

$$29.500,00 \text{ €} \times 2,55\% \quad ./. \quad \underline{752,25 \text{ €}}$$

$$\text{Reinertragsanteil der} \quad \text{= 5.566,77 €} \\ \text{baulichen Anlagen}$$

Restnutzungsdauer

43 Jahre

$$\text{Barwertfaktor} \quad 25,93 \quad \times 5.566,77 \text{ €}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen = 144.346,35 €

Bodenwertanteil + 29.500,00 €

Marktanpassung

wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 173.846,35 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- kein Instandhaltungs- oder Reparaturanstau ./. 0,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände ./. 0,00 €

Ertragswert = 173.846,35 €
rd. 174.000,00 €

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat im Internet (www.boris.nrw.de) aus Kauffällen abgeleitete Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angegeben.

Für den Bereich Iserlohn-Zentrum liegt dieser Wert bei 1.240,00 €/m² (Immobilienrichtwert Nr. 16).

Diesem Durchschnittswert liegen folgende Merkmale zugrunde:

	Koeffizient	
- Anzahl WE im Haus :	5 - 100	1,00
- Baujahr :	1962	1,00
- BRW :	175,00 €/m ²	1,00
- Vermietungssituation :	unvermietet	1,00
- Modernisierung :	kleine	1,00
- Wohnfläche :	61 - 100 m ²	1,00

Mit den im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Einzelmerkmalen und nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich für die zu bewertende Wohnung folgende Koeffizienten:

	Koeffizient	Umrechnung
- Anzahl WE im Haus :	12	1,00 / 1,00 = 1,00
- Baujahr :	1986	1,26 / 1,00 = 1,26
- BRW :	235,00 €/m ²	1,10 / 1,00 = 1,10
- Vermietungssituation :	unvermietet	1,00 / 1,00 = 1,00
- Modernisierung :	mittel	1,04 / 1,00 = 1,04
- Wohnfläche :	86,67 m ²	1,00 / 1,00 = 1,00
- Stellplatz (Nutzungsregelung) :		1,10

Damit wird der o. g. Immobilienrichtwert wie folgt angepasst:

$$\begin{array}{rccccc}
 1.240,00 \text{ €/m}^2 & \times & 1,00 & \times & 1,26 & \\
 & \times & 1,10 & \times & 1,00 & \\
 & \times & 1,04 & \times & 1,00 & \\
 & \times & 1,10 & & & \\
 & & & & = & 1.966,12 \text{ €/m}^2 \\
 & & & & \text{rd.} & \underline{\underline{1.970,00 \text{ €/m}^2}}
 \end{array}$$

Vergleichswert:

$$\begin{array}{lcl}
 \text{- Wohnfläche} & & \\
 86,67 \text{ m}^2 & \times 1.970,00 \text{ €/m}^2 & = 170.739,90 \text{ €} \\
 \\
 \text{- besondere objektspezifische} & & \\
 \text{Grundstücksmerkmale} & & \\
 \text{insgesamt} & \text{/.} & 0,00 \text{ €} \\
 & = & 170.739,90 \text{ €} \\
 & \text{rd.} & \underline{\underline{171.000,00 \text{ €}}}
 \end{array}$$

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – selbst bei einer zeitweisen Eigennutzung – unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

10.2 Ertragswert

= 174.000,00 €
=====

10.3 Vergleichswert

= 171.000,00 €
=====

10.4 Verkehrswert (Marktwert)

am 20.05.2025 = 174.000,00 €
=====

10.5 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 28.03.2025

- a) Mieter und/oder Pächter: eigengenutzt durch die Eigentümer
- b) Gewerbebetrieb
 - kein Gewerbebetrieb vorhanden
- c) Maschinen/Betriebseinrichtungen (Zubehörstücke)
 - keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar
- d) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Iserlohn ist die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 im Objekt "Prinzenstraße 8, 58636 Iserlohn" nicht öffentlich gefördert

Hagen, 22.05.2025/Mo/K



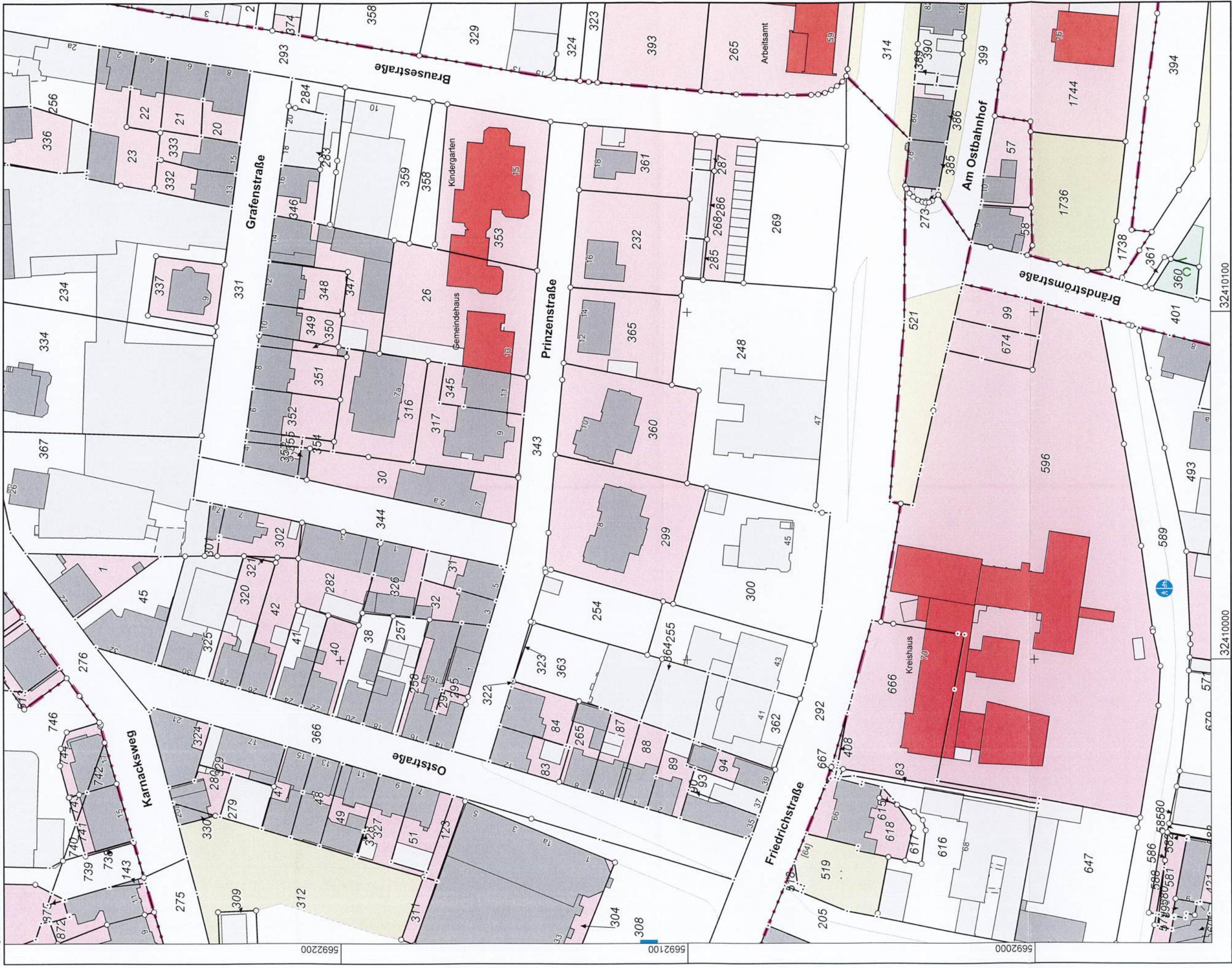
Dipl.-Ing.
Klaus-Peter Gentgen
5800 Hagen

Schäden an Gebäuden so
wie die Bewertung von be-
bauten und unbebauten
Grundstücken

Amt der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und
akkreditierter Sachverständiger für Sachverständigenberufe

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Ermittlung der Wohnfläche

In der Bauakte der Stadt Iserlohn ist die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung incl. Loggiaanteil mit 86,67 m² angegeben.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel für frei finanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg) (Stand: 01.12.2023) wird für Wohnungen des Baujahrs „1986“ ein durchschnittlicher Mietwert von 6,53 €/m² pro Monat angegeben; der Zuschlag für die Stadt Iserlohn ist mit 0,32 €/m² angegeben.

$$\Rightarrow 6,53 \text{ €/m}^2 + 0,32 \text{ €/m}^2 = 6,85 \text{ €/m}^2$$

Folgende Zuschläge sind gemäß Mietspiegel anzusetzen:

- Gäste-WC : 4%
- Balkon > 6 m² : 5 %
- hochwertige Bodenbeläge : 3 %
12 % (Zuschlag)

$$\Rightarrow 6,85 \text{ €/m}^2 + 12 \% = 7,67 \text{ €/m}^2$$

Für den Kfz-Stellplatz (Nutzungsregelung) hält der Sachverständige in diesem Stadtbereich einen monatlichen Mietzins von 25,00 € als nachhaltig erzielbar.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. OG rechts

$$86,67 \text{ m}^2 \times 7,67 \text{ €/m}^2 \times 12 = 7.977,11 \text{ €}$$

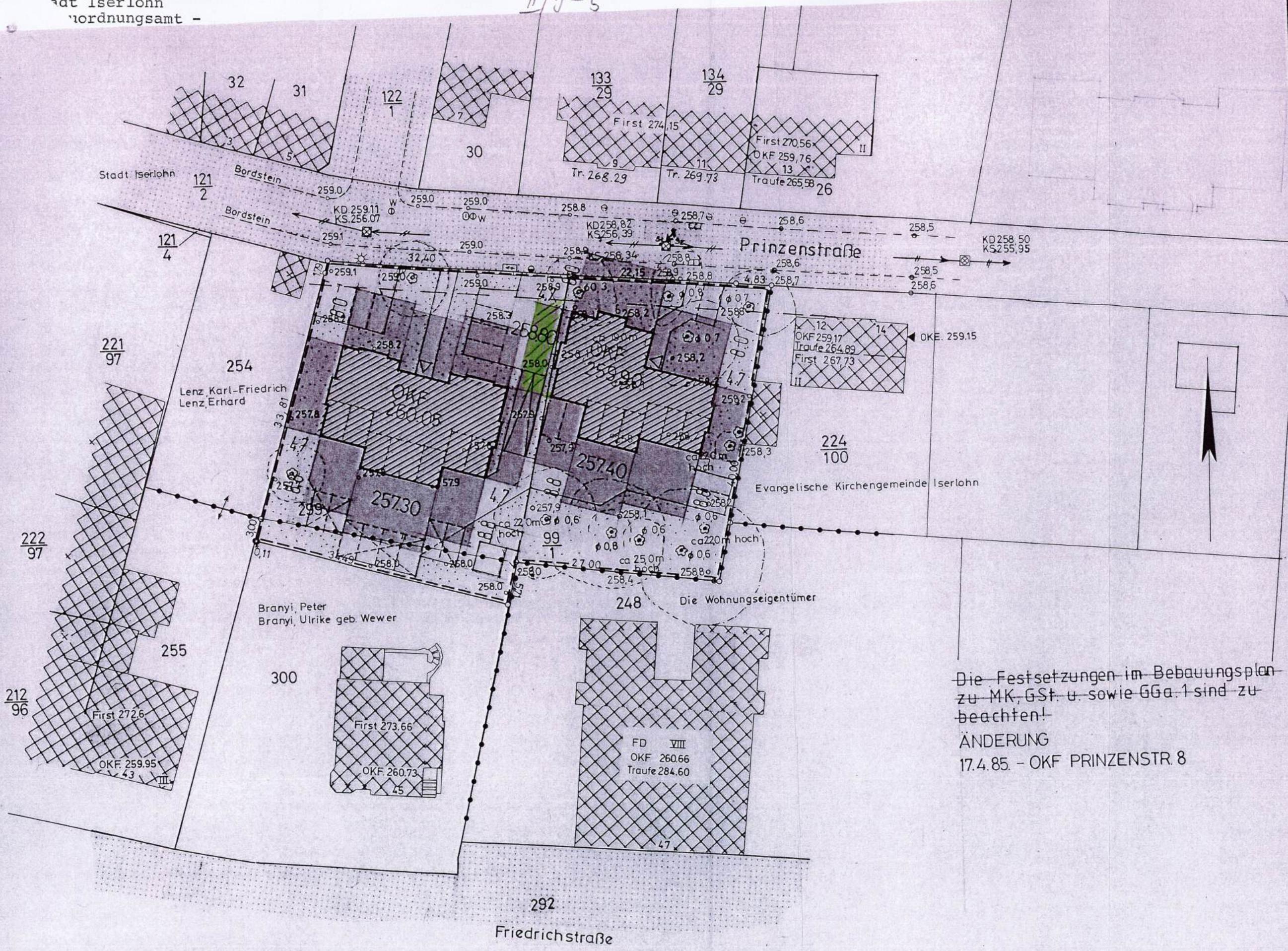
- Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsregelung)

$$25,00 \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{300,00 \text{ €}}}$$

$$= 8.277,11 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 8.280,00 \text{ €}}}$$

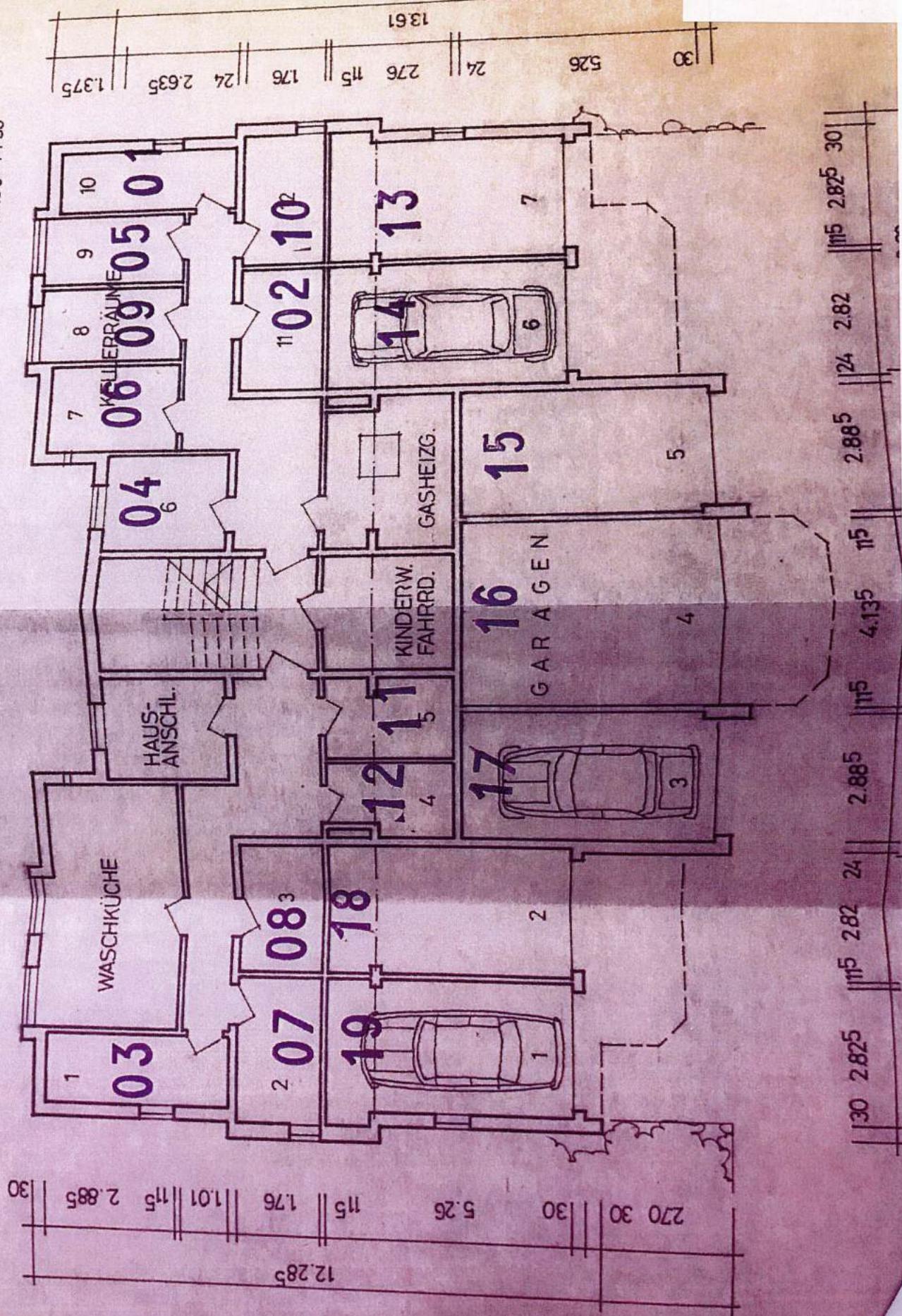
Baulastenverzeichnis von Iserlohn Bd II/9		Baulastenblatt Nr. 5	Seite 1
Grundstück	Prinzenstr. 8		
Gemarkung	Iserlohn	Flur 19	Flurstück 229
Lfd. Nr.		Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1		2	3
1)	Übernahme der fehlenden Abstandfläche gem. Grüneintragung im Lageplan auf dem Flurstück 299, Flur 19.		
	Baulast auferlegt 27.06.85; Baulast eingetragen 20.08.85	<i>Wiel</i>	
			(Wollmuth)

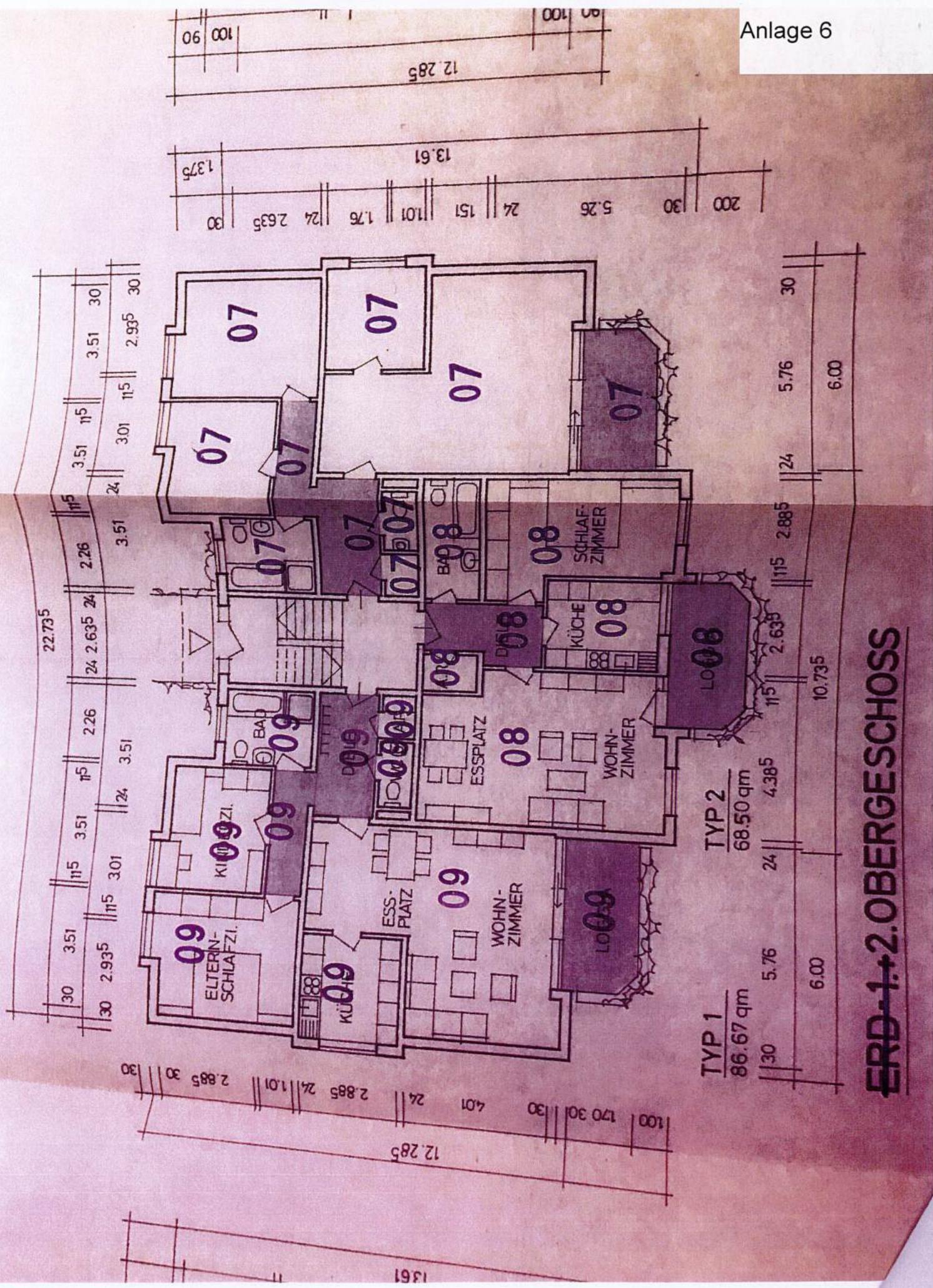


Im übrigen gelten die entsprechenden Katasterkarten u. Vermessungsrisse.

Es kann keine Gewähr Leitungen und Bauwerke übernommen werden.

Gebäudestellung ist mit Baulast, Berechtigung





Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1561.04-25

vom 22.05.2025

(Fotos 1 - 16)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7

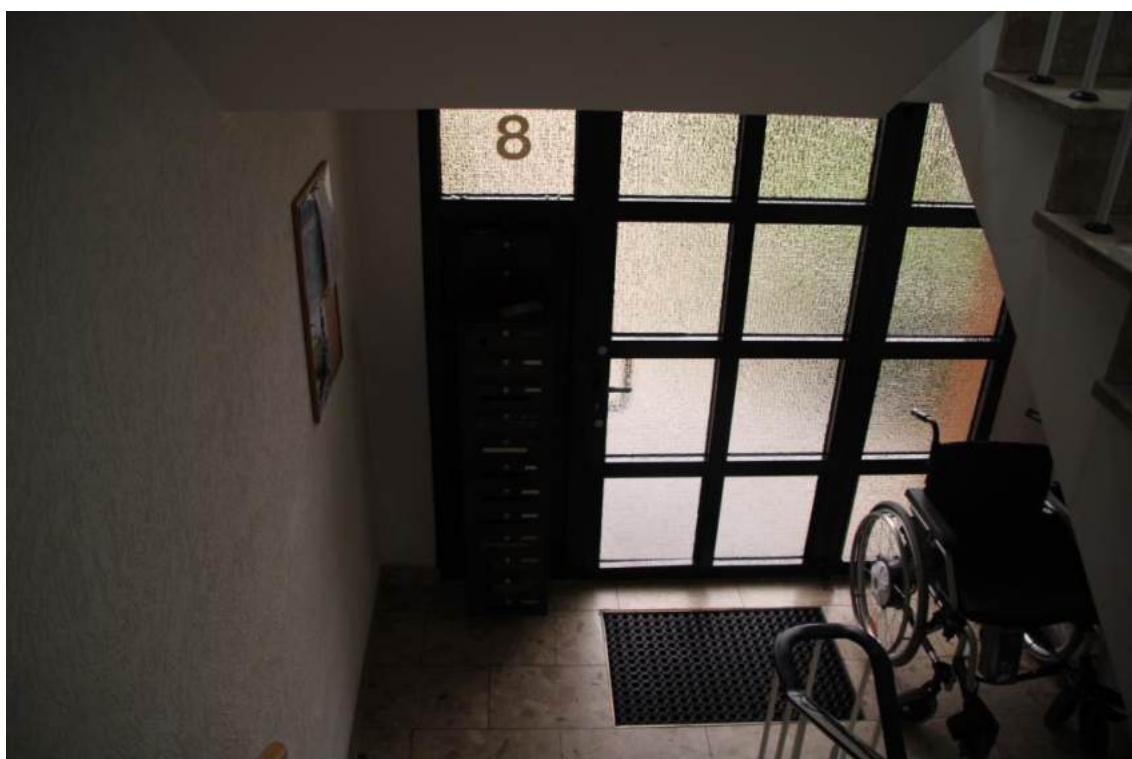


Foto 8

Anlage 7



Foto 9

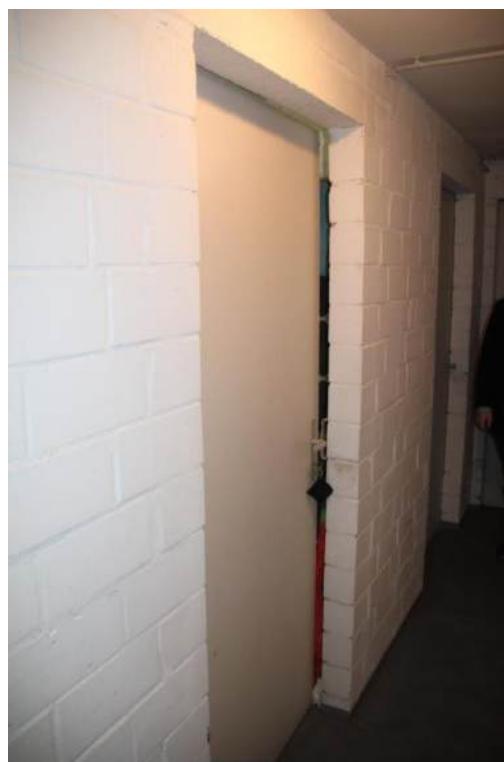


Foto 10

Anlage 7



Foto 11



Foto 12

Anlage 7



Foto 13



Foto 14

Anlage 7

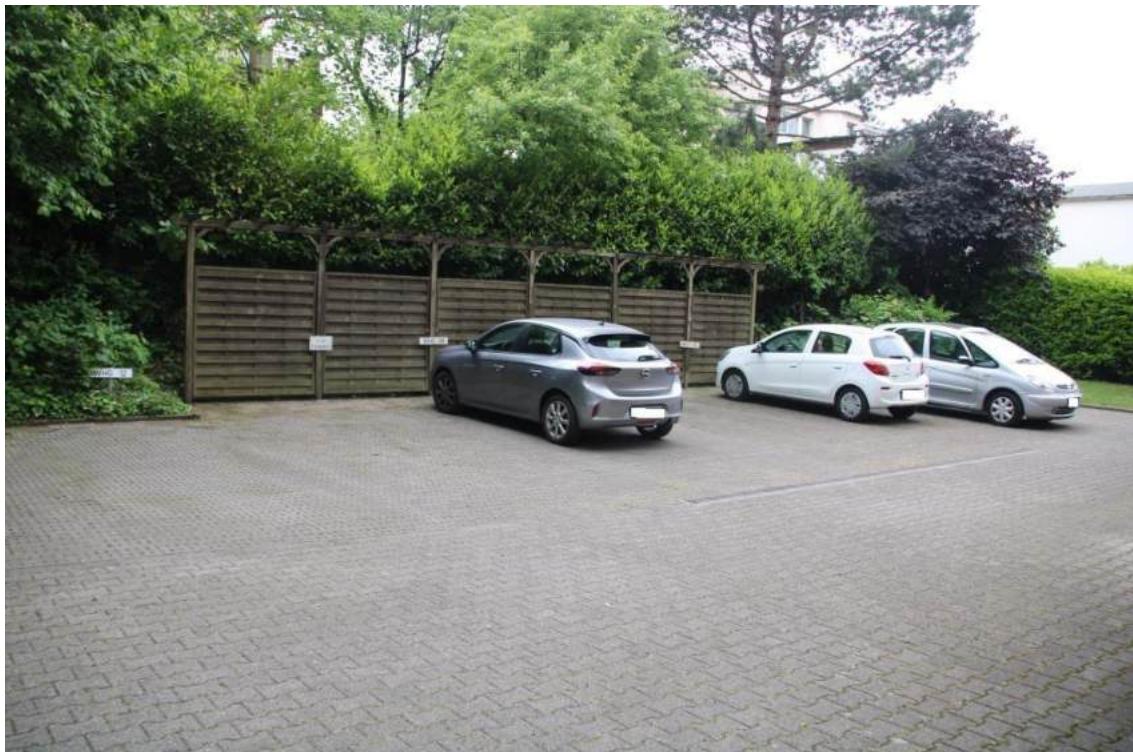


Foto 15



Foto 16