

**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](mailto: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 – Baulastenblatt-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 Wertermittlungstichtag 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 m<sup>2</sup>
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 1.381 m<sup>2</sup>  
=====

#### 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 Bebauungs-  
plans. 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 Wirtschafts-  
konferenz.
- 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  
km<sup>2</sup>.

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 altlastverdächtige 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 BODENWERTERMITTLUNG

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>) abzuweichen.

Bodenwert:                      1.381 m<sup>2</sup> x 235,00 €/m<sup>2</sup>                      =                      324.535,00 €

Davon entfallen auf die zu  
bewertende Eigentumswohnung Nr. 9

(90,90/1.000) x 324.535,00 €                      =                      29.500,23 €  
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) beigelegt 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-Spanner
- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss

- Gebäudenutzung
  - 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
- Holzstahldach mit Pfannendeckung, z. T. abgewalmt
- Dachgauben
- verputzte Fassaden
- Loggia mit Plattierung (ca. 8 m<sup>2</sup>)

#### 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	<u>1</u>
	5

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 OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ruhige zentrumsnahe 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

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

- Stellplatz

$$106,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

$$2,00 \% \quad 165,60 \text{ €}$$

$$1.960,98 \text{ €}$$

zusammen ./. 1.960,98 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 6.319,02 €

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 %

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

Reinertragsanteil der

baulichen Anlagen

$$= 5.566,77 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer

43 Jahre

Barwertfaktor

$$25,93$$

$$\times 5.566,77 \text{ €}$$

<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	=	144.346,35 €
<u>Bodenwertanteil</u>	+	<u>29.500,00 €</u>
<u>Marktanpassung</u> wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt		
<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	=	<u>173.846,35 €</u>
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>		
- kein Instandhaltungs- oder Reparaturanstau	./.	0,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände	./.	<u>0,00 €</u>
<b><u>Ertragswert</u></b>	=	173.846,35 €
	rd.	<u>174.000,00 €</u>

## 9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

Für den Bereich Iserlohn-Zentrum liegt dieser Wert bei 1.240,00 €/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	1,00
- Vermietungssituation	unvermietet	1,00
- Modernisierung	kleine	1,00
- Wohnfläche	61 - 100 m <sup>2</sup>	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 = 1,00
- Baujahr	1986	1,26	1,26 / 1,00 = 1,26
- BRW	235,00 €/m <sup>2</sup>	1,10	1,10 / 1,00 = 1,10
- Vermietungssituation	unvermietet	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Modernisierung	mittel	1,04	1,04 / 1,00 = 1,04
- Wohnfläche	86,67 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 / 1,00 = 1,00
- Stellplatz			
(Nutzungsregelung)		1,10	

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

1.240,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,26	
	x	1,10	x	1,00	
	x	1,04	x	1,00	
	x	1,10			
					= 1.966,12 €/m <sup>2</sup>
					rd. <u>1.970,00 €/m<sup>2</sup></u>

### Vergleichswert:

- Wohnfläche			
86,67 m <sup>2</sup>	x	1.970,00 €/m <sup>2</sup>	= 170.739,90 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	insgesamt	./. <u>0,00 €</u>	
		= 170.739,90 €	
		rd. <u>171.000,00 €</u>	

## 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

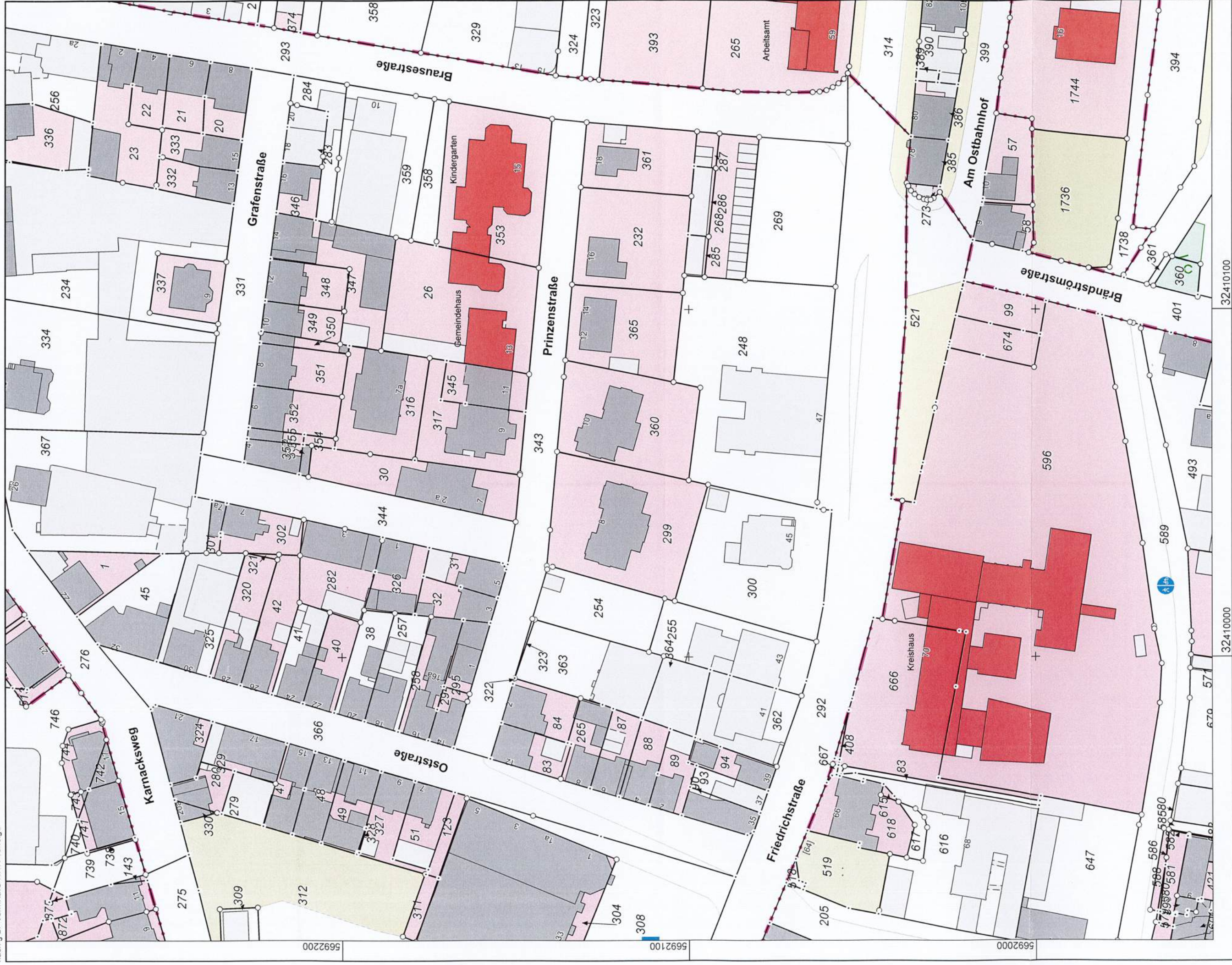
Hagen, 22.05.2025/Mo/K



Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:  
vgl. Seite 2





Kataster, Vermessung und  
Geodaten  
**Katasteramt**  
Heedfeldt Straße 45  
58509 Lüdenscheid

Flurstück: 299  
Flur: 19  
Gemarkung: Iserlohn  
Prinzenstraße 8, Iserlohn

Maßstab 1 : 1000



32410100

32410000

Auszug aus dem

Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.04.2025



**Ermittlung der Wohnfläche**

In der Bauakte der Stadt Iserlohn ist die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung incl. Loggiaanteil mit 86,67 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> pro Monat angegeben; der Zuschlag für die Stadt Iserlohn ist mit 0,32 €/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> | : | 5 %             |
| – hochwertige Bodenbeläge   | : | <u>3 %</u>      |
|                             |   | 12 % (Zuschlag) |

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

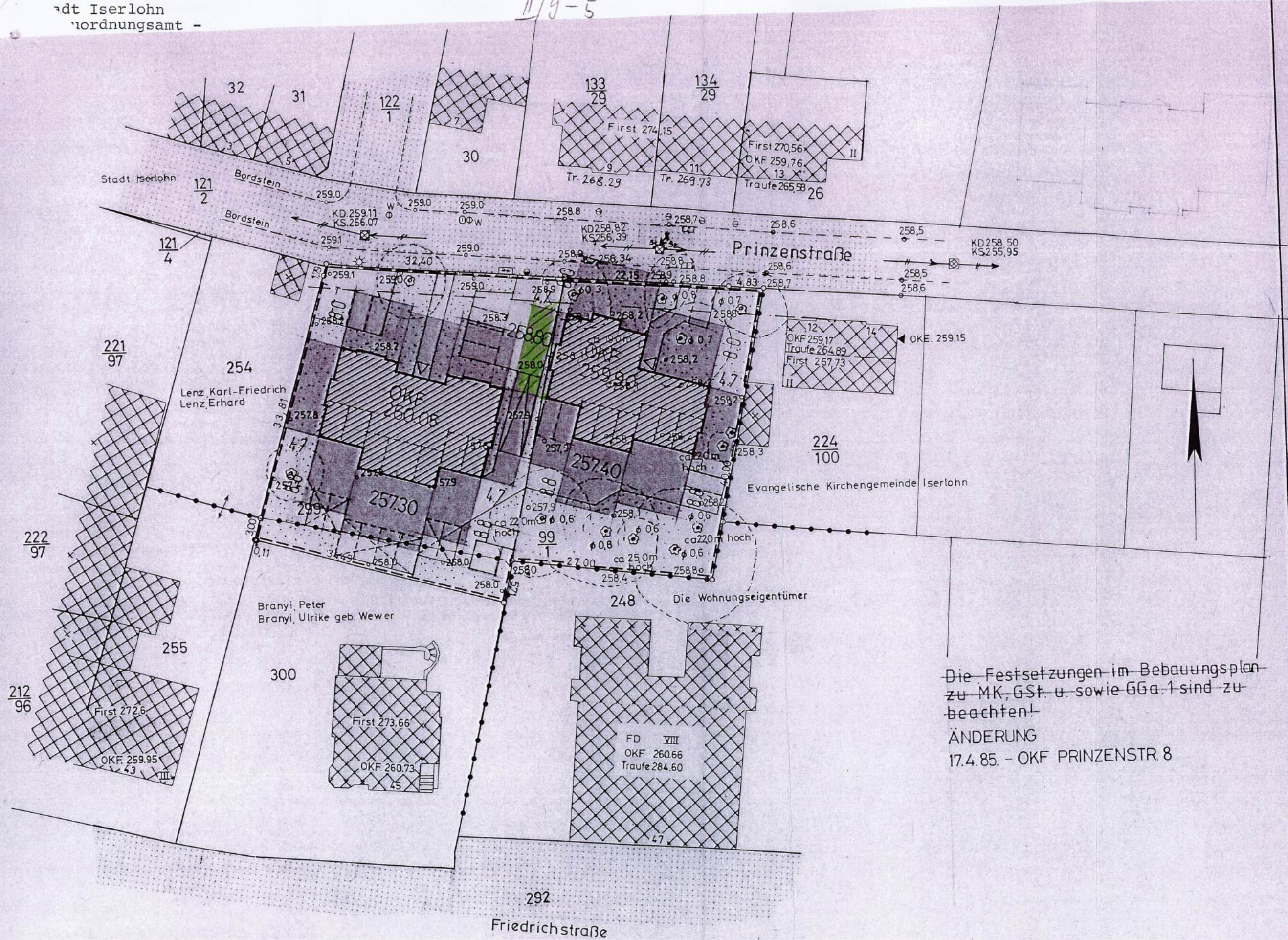
Für den Kfz-Stellplatz (Nutzungsregelung) hält der Sachverständige in diesem Stadtbereich einen monatlichen Mietzins von 25,00 € als nachhaltig erzielbar.

**marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:**

- Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. OG rechts	
86,67 m <sup>2</sup> x 7,67 €/m <sup>2</sup> x 12	= 7.977,11 €
- Kfz-Stellplatz (Sondernutzungsregelung)	
25,00 € x 12	= 300,00 €
	= 8.277,11 €
	<u>rd. 8.280,00 €</u>

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





Die Festsetzungen im Bebauungsplan  
zu MK, GSt. u. sowie GGa.1 sind zu  
beachten!  
ÄNDERUNG  
17.4.85 - OKF PRINZENSTR. 8

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Grenze des Baugrundstückes	
Gebäudeumrisslinie	
Nutzungsgrenze, Bordkante	
Eisenbahngrenze mit Weiche	
Straßenbahngrenze	
Oberirdische Leitung Starkstrom	
„ „ „ Strom	
Unterirdische Leitung Wasser	
„ „ „ Ferngas	
„ „ „ Wasserstoffgas	
„ „ „ Strom	
Abwasserkanal	
Schmutzwasserleitung	
Regenwasserleitung	

Wohngebäude mit Zahl der  
Vollgeschosse u. Hausnummer  
Wirtschafts- u. Industriegebäude

Baugebiete gemäß Bauordnung	
Kleinsiedlungsgebiet	A
reines Wohngebiet	B
gemischtes Wohngebiet	C
Geschäftsgebiet	D
Gewerbegebiet	E

Baugrundstück für den Gemein-  
bedarf

Baugebiete gemäß Bauordnungs-  
verordnung vom 26.11.1968

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WF
allgem. Wohngebiet	WA
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	ME
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Wochenendhausgebiet	SW
Sondergebiet	SO

Bauliche Anlagen vorhanden

Bauliche Anlagen geplant

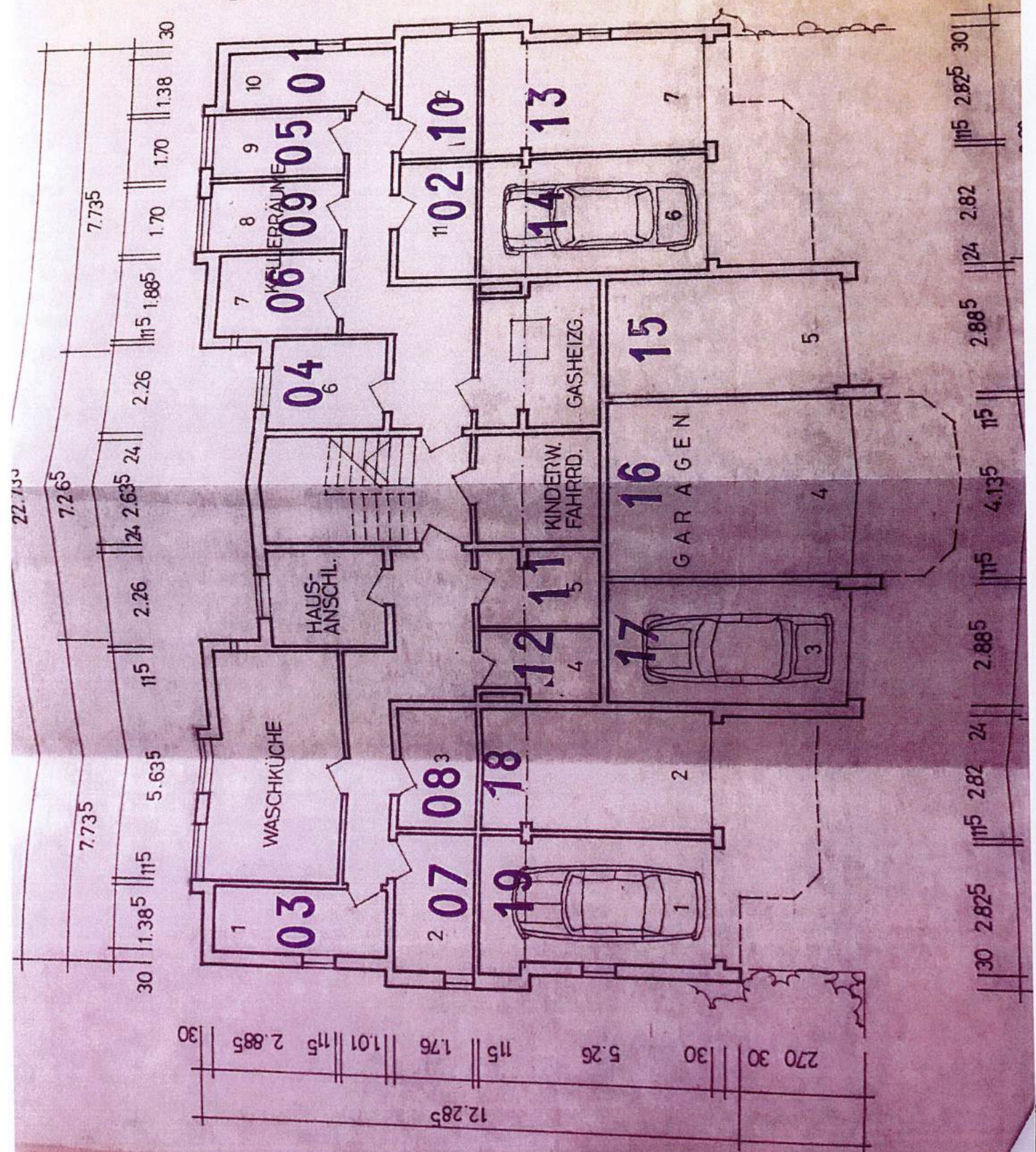
#### VERSCHIEDENE

- gepl. Straßenhöhe über NN z.B.
- Die Ausrundungen an den Brechpunkten  
der Gradienten sind aus dem Längs-  
schnitt zu entnehmen. Die Höhen dieser  
Brechpunkte sind in (Klammern) ge-  
geben.
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NN
- Hauptgesimshöhe
- notwendiges Fenster
- Hauseingang
- Begrenzung Tiefgarage
- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Kanalhöhen
- Deckel
- Eingangs- Sohle

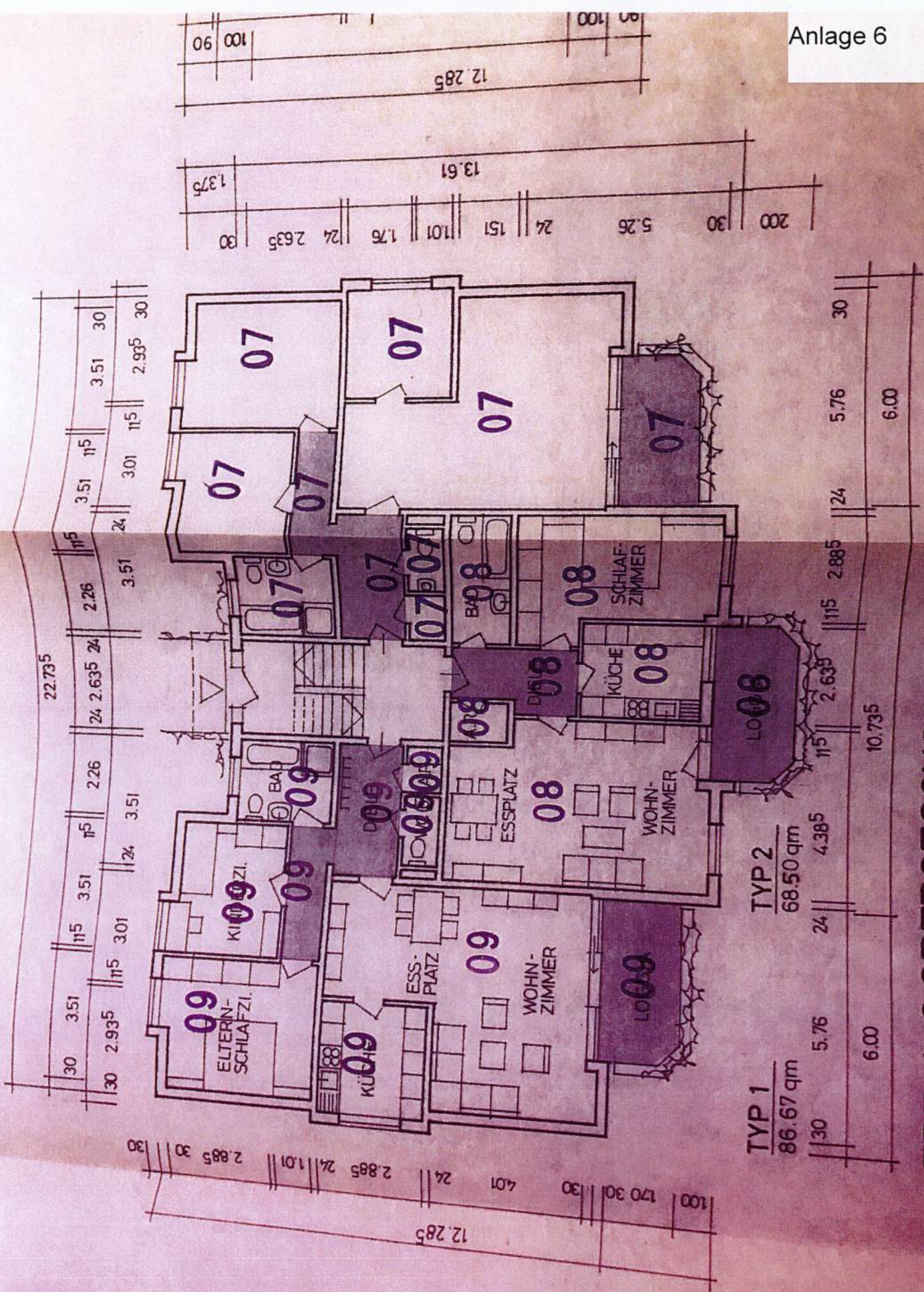
Im übrigen gelten die entsprechenden  
Katasterkarten u. Vermessungsrisse

Es kann keine Gewähr  
Leistungen und Bauwerk  
Gebäudestellung ist mit  
Baulast, Berechtigung









# ERD-1+2.OBERGESCHOSS



**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

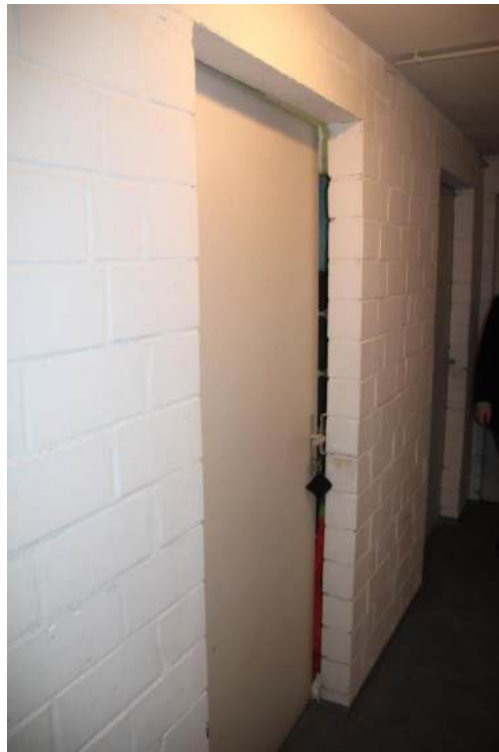


Foto 10



## Anlage 7



Foto 11



Foto 12

## Anlage 7



Foto 13



Foto 14



## Anlage 7



Foto 15



Foto 16