



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52  
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50  
Fax 0231.135 60 51

beisemann@  
beisemann-schenk.de  
www.beisemann-schenk.de

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank  
IBAN  
DE76 4416 0014 3011 5546 00

**1. Ausfertigung**

**Wertermittlungs-Gutachten**  
**ZV2657-25**

**über das Grundstück**

**Grüner Weg 81 in 58644 Iserlohn**



Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**  
**Aktenzeichen 31P K 15/24**

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag  
im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-  
verfahren

Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

**Unbelasteter Verkehrswert**  
**gem. § 194 BauGB** **200.000,00 €**

**Verkehrswert im ZVG** **180.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 Seiten. Es wurde in  
zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

**Dieses Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, einschließlich der Verbreitung von Inhalten, auch auszugsweise sowie in beschreibender Form, insbesondere in Medien jeder Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers (Sachverständigen) gestattet.**

### Besonderheiten

Zu bewerten sind folgende zwei Flurstücke:

- Flurstück 652, Am Grünen Weg, unbebaut
- Flurstück 653, Grüner Weg 81, 83, bebaut mit
  - einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
  - einer Garage

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Gemäß vorliegender Bescheinigung der Stadt Iserlohn vom 11.11.1953 befinden sich im Wohnhaus drei Wohneinheiten. Zum Ortstermin bestand kein Zugang zu den Gebäuden und dem südlichen Grundstücksteil.

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstück 652, Gebäude- und Freifläche Am Grünen Weg, Flurstück 653, Gebäude und Freifläche, Grüner Weg 81, 83	
Ortstermin	8. Oktober 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	8. Oktober 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 652 Flurstück 653 gesamt	5 m <sup>2</sup> 246 m <sup>2</sup> 251 m <sup>2</sup>
Bodenwert (relativ)	135 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut)	34.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	Wohnhaus Garage	BJ 1952; 80/ 30 Jahre BJ 1959; 60/ 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert	200.000,00 €	
Zu- und Abschläge	0,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	<b>200.000,00 €</b>	
Verkehrswert im ZVG	<b>180.000,00 €</b>	



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	4 Seiten

## Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
  - Grundbuchauszug vom 21.07.2025
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 25.07.2025
  - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 25.07.2025
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.08.2025
  - Auskunft über Wohnungsbindung vom 23.07.2025
  - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.07.2025
  - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 25.07.2025
  - Planungsrechtliche Auskunft vom 30.07.2025
  - Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv
3. Mündliche Auskünfte: keine
4. Literatur, Medien:
  - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Grundstücksmarktbericht 2025
  - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
  - Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
  - Kröll, Haußmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
  - Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

- [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de): Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in NRW
- [www.destatis.de](http://www.destatis.de): Statistisches Bundesamt
- [www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)
- GEOportal.NRW

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben .....	7
1.1	Auftraggeber, Datum .....	7
1.2	Zweck der Wertermittlung .....	7
1.3	Grundstück .....	7
1.4	Tag der Ortsbesichtigung .....	8
1.5	Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) .....	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) .....	8
2.	Grundstück .....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl .....	8
2.2	Kleinräumliche Lage .....	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit .....	9
2.4	Erschließungszustand .....	10
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	10
2.6	Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis .....	10
2.7	Feststellungen zum Ortstermin .....	10
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung .....	11
2.9	Sonstige Besonderheiten .....	11
3.	Gebäude .....	12
3.1	Allgemeines .....	12
3.2	Besonderheiten .....	12
3.3	Baubeschreibung .....	13
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand .....	15
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter .....	15
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	15
3.7	Gesamteindruck .....	16
4.	Außenanlagen .....	16
4.1	Bauliche Außenanlagen .....	16
4.2	Grünanlagen .....	16
5.	Flächen- und Massenangaben .....	16
5.1	Berechnungsgrundlagen .....	16
5.2	Verwendete Unterlagen .....	16
5.3	Grundstück .....	16
5.4	Gebäudedaten .....	17
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) .....	18
7.1	Entwicklungszustand .....	18
7.2	Ermittlung des Bodenwertes .....	19
7.3	Bodenrichtwert .....	19
7.4	Abweichungen .....	19
7.5	Ableitung des Bodenwertes .....	20
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV) .....	20
8.1	Grundstücksmarktbericht .....	20



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

8.2	Kaufpreissammlung .....	21
8.3	Immobilienrichtwert .....	21
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV) .....	22
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) .....	23
9.1	Rohrertrag/ Nettokaltmiete .....	23
9.2	Bewirtschaftungskosten .....	24
9.3	Liegenschaftszinssatz .....	25
9.4	Restnutzungsdauer .....	26
9.5	Reinertrag .....	26
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) .....	26
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage .....	26
9.8	Bodenwert .....	26
9.9	Vorläufiger Ertragswert .....	27
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV) .....	27
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes .....	27
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze .....	27
11.2	Vorläufiger Verkehrswert .....	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
12.1	Marktanpassung .....	28
12.2	Altlasten .....	28
12.3	Baumängel und -schäden .....	28
12.4	Zusammenstellung .....	28
12.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	28
13.	Verkehrswert im ZVG .....	29
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten .....	29
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG .....	29
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000 .....	31
Anlage 2:	Luftbild .....	32
Anlage 3:	Bauzeichnungen .....	33
Anlage 4:	Fotodokumentation .....	36



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

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

## Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn  
Geschäfts-Nr. 31P K 15/24  
mit Beschluss vom 17.07.2025

### 1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck wird mit der Ermittlung des Verkehrswertes im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft festgelegt.

### 1.3 Grundstück

**Grundbuch:** Amtsgericht Iserlohn  
Grundbuch von: Iserlohn  
Blatt: 1554

**Eigentümer:** zu 7.1 und 7.2 in Erbengemeinschaft  
*[Namen werden nicht veröffentlicht]*

**Erbbauberechtigte:** keine

**Liegenschaftskataster:** Katasteramt des Märkischen Kreises  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Laufende Nummer 1**

Grundstück Grundstücksfläche 246 m<sup>2</sup>

Das Grundstück besteht aus:

<b>Flurstück</b>	<b>653</b>
Flur	66
Gemarkung	1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg  
Finanzamt Iserlohn

Lage: 04333 Grüner Weg 83  
04333 Grüner Weg 81

Fläche: 246 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 246 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

**Laufende Nummer 2**

Grundstück Grundstücksfläche 5 m<sup>2</sup>



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Das Grundstück besteht aus:

	<b>Flurstück</b>	<b>652</b>
	Flur	66
	Gemarkung	1429 Iserlohn
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Iserlohn	
	Märkischer Kreis	
	Regierungsbezirk Arnsberg	
	Finanzamt Iserlohn	
Lage:	Am Grünen Weg	
Fläche:	5 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	5 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	

#### 1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 08.10.2025  
Dauer des Termins: 10.00 – 10.20 Uhr

#### 1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **8. Oktober 2025**

#### 1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **8. Oktober 2025**

## 2. Grundstück

### Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

#### 2.1 Ort und Einwohnerzahl

Iserlohn, ca. 93.000 EW

#### 2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Das Grundstück befindet sich westlich des Zentrums von Iserlohn und östlich der beiden Stadtteile Dröschede und Untergrüne.

Baugebiet: Die umgebende Bebauung ist im Wesentlichen geprägt von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in überwiegend durchgrünter Umgebung. Die Erschließungsstraßen sind der



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

	Topografie folgend im Wesentlichen in Ost-West-Richtung angeordnet.
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 300 m) sowie im Stadtkern von Iserlohn (ca. 1 – 2 km); Schulen und Kindergärten in Iserlohn sowie in Letmathe; Verwaltungs- und kulturelle Einrichtungen ebenfalls in Iserlohn.
Wohnlage:	Das Grundstück befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage. Nordöstlich des Grundstücks befinden sich einige Gewerbebetriebe.
Verkehrslage:	Der Grüne Weg ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.  Bushaltestelle in ca. 40 m nordöstlich bzw. 80 m südwestlich an der Straße Grüner Weg.  Anschluss an die A46 Anschlussstelle Iserlohn-Zentrum in ca. 2 km Entfernung. Von hier aus Anschluss über das Autobahnkreuz Hagen an die A45 (Sauerlandlinie).  Bahnhof Iserlohn in ca. 1,5 km östlich, von hier Verbindung zu den ICE-Bahnhöfen Hagen und Dortmund
Himmelsrichtung:	Grüner Weg auf der Nordwestseite, Grundstück und Wohngebäude haben im Wesentlichen eine Nordwest-Südost-Ausrichtung
Beeinträchtigungen:	keine
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

### **2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit**

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
Oberfläche:	im Wesentlichen eben, zur südlichen Grundstücksgrenze hin – soweit erkennbar – Böschungssteine zum höher gelegenen südlichen Nachbarrundstück
Aufwuchs:	soweit erkennbar allenfalls Vegetation im südlichen Grundstücksrandbereich
Zuschnitt:	Flurstück 653: trapezförmig, Breite entlang der Straße ca. 16 m, Tiefe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 15 m, entlang der östlichen ca. 17 m. Flurstück 652: dreieckig; Breite in Ost-West-Richtung ca. 5 m, Tiefe entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 2 m



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und  
Abgabepflichten: Die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau, bescheinigt mit Schreiben vom 25.07.2025, dass für die zu bewertenden Grundstücke Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr anfallen.

Das Grundstück ist **erschließungsbeitragsfrei**.

## 2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

### Grundbuch, Bestandsverzeichnis

keine Herrschvermerke

### Grundbuch, Abteilung II

keine Eintragungen

### Grundbuch, Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 13.08.2025 sind für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.

## 2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 24.07.2025 mit, dass die zu bewertenden Flurstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurden.

## 2.7 Feststellungen zum Ortstermin

### Bodenverunreinigungen

Das Grundstück war nur in Teilbereich einsehbar und - soweit erkennbar – überwiegend versiegelt. Es konnten daher keine Bodenverunreinigungen



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

## 2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Die Stadt Iserlohn, Abt. Städtebauliche Planung erteilte am 30.07.2025 folgende Auskünfte:

### Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

### Angaben im Bebauungsplan

„Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Ludorfstraße. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan vom 26.08.1994, der nur Straßenverkehrsflächen und eine **GFZ von 1,0** festsetzt. Die Grundstücke sind im Übrigen als **Reines Wohngebiet** gem. § 34 Baugesetzbuch einzuordnen.“

### Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

**Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.**

### Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße, gesamt		251,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garage)		96,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse)		193,00 m <sup>2</sup>
GRZ	96 / 251	<b>0,38</b>
GFZ	193 / 251	<b>0,77</b>

**Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.**

## 2.9 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

### Wohnungsbindung

Die Stadt Iserlohn teilt am 23.07.2025 mit, dass sich das Gebäude Grüner Weg 81 nicht in der Wohnungsbindung befindet.

### Denkmalschutz

Das Gebäude Grüner Weg 81 befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Iserlohn.



### 3. Gebäude

#### 3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 653) ist bebaut mit

- einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- einer Garage

#### 3.2 Besonderheiten

##### Baujahr

##### Wohnhaus

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Bauschein zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vom 19.08.1950; Gebrauchsabnahme am 12.01.1953

<b>angenommenes Baujahr:</b>	1952
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):</b>	7 Jahre

##### **Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:**

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Die fehlenden Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden machen es erforderlich, von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 13 dieses Gutachtens bewertet.

Aufgrund des äußeren Eindrucks und Erfahrungen mit vergleichbaren Gebäuden wird von Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung bis hin zu einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen (ca. 6 Punkte). Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 73 Jahren ca. 28 Jahre. Es wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angesetzt.



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Fiktives Baujahr: 1975  
Modifizierte Restnutzungsdauer: **30 Jahre**  
Fiktives Gebäudealter: 50 Jahre

### Garage

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Bauschein zur Errichtung einer Garage vom 08.09.1958; Rohbauabnahme am 29.09.1958, Gebrauchsabnahme am 11.03.1959

angenommenes Baujahr: 1958  
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung): 0 Jahre

Über Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen liegen keine Erkenntnisse vor. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin wird für die Garage keine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Fiktives Baujahr: 1985  
Modifizierte Restnutzungsdauer: **20 Jahre**  
Fiktives Gebäudealter: 40 Jahre

### 3.3 Baubeschreibung

**Die fehlende Zugangsmöglichkeit zu den Gebäuden macht es erforderlich, zum Teil von Annahmen auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden.**

#### Wohnhaus

Fundamente,  
Bodenplatte: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ortbeton

Außenwände: Keller: Mauerwerk, innen unverputzt, geweißelt  
übrige Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Innenwände: Keller: Mauerwerk, unverputzt, geweißelt  
übrige Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Treppen: Hauseingang straßenseitig: zwei Stufen, massiv  
zwei Handläufe  
Hauseingang giebelseitig: eine Stufe, massiv  
Innentreppen: Holzwangentreppen, Holzhandlauf und  
-geländer  
Kellerabgang: massive  
Stahlgeländer und -handlauf  
Kellertreppe: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich  
massiv

Decken: Massivdecken, wahrscheinlich Ortbeton



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 55°  
Dachdeckung mit Betonpfannen  
Kaminkopf- und Gaubenbekleidung in Faserzementplatten  
Deckung Gauben, soweit erkennbar Schiefer  
Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, gestrichen

### **Ausbau**

Böden: verschiedene Beläge: PVC oder Laminat,  
Fliesen in den Sanitärräumen  
Keller: wahrscheinlich Estrich

Wände: wahrscheinlich glatt, tapeziert oder gestrichen  
Fliesen in verschiedenen Höhen in den Bädern und Küchen

Decken: wahrscheinlich glatt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Erkenntnisse  
über Baujahr  
Glasbausteine (EG giebelseitig)  
Einbruchschutzgitter an einem Fenster giebelseitig im EG  
Rollläden im EG

Türen: Haustür straßenseitig: Kunststoffhaustür mit Glaselementen  
Haustür giebelseitig: Alu-Haustür mit Glasfeldern  
Wohnungs-  
türen: Holztüren, tlw. mit Glasfeldern  
Innentüren: Holztüren in Holzumfassungszargen  
Keller: Holztüren

Bäder: Wohnungen: WC, Waschbecken, Badewanne oder Dusche

### **Installationen, Haustechnik**

Elektro: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard  
ausgegangen.

Wasser: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard  
ausgegangen.

Heizung: gemäß vorliegenden Unterlagen Gasheizung

Medien: keine Erkenntnisse

### **Besondere Betriebseinrichtungen**

nicht bekannt und nicht benannt

### **Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen**

nicht bekannt und nicht benannt



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### **Sonstige Anlagen**

keine

### **Garage**

Massivbauweise

Fundamente,

Bodenplatte: Beton

Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Decke: wahrscheinlich massiv, bituminöser Abdichtung

Tor: Sektionaltor, handbetrieben

Rinnen/ Fallrohr: Zinkblech bzw. Kunststoff

## **3.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

### **Baumängel und Bauschäden**

#### Wohnhaus

- Hauseingangstür giebelseitig: defekte Glasscheibe
- Hauseingang giebelseitig: Putzabplatzungen

Insgesamt starke Abnutzungserscheinungen an den Gebäuden.

Mangels Zugänglichkeit keine weiteren Erkenntnisse.

### **Wirtschaftlichkeit**

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzungen geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist unterdurchschnittlich und entspricht nicht mehr den Anforderungen an das GEG.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **Modernisierungen**

Es wird von kleineren Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung ausgegangen.

## **3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter**

Nicht bekannt und nicht benannt.

## **3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Nicht bekannt und nicht benannt.



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### 3.7 Gesamteindruck

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechend allenfalls durchschnittlichen Zustand.

## 4. Außenanlagen

### 4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entwässerung: öffentliche Kanalisation

Bodenbefestigungen: Sechseckpflaster in allen Bereichen

Einfriedungen: Metallgitterzaun (2 Elemente) mit Tor zum hinteren Grundstücksbereich  
Mauer aus Böschungsteinen an der südöstlichen Grundstücksgrenze

### 4.2 Grünanlagen

Geringfügige Begrünung im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze, ggf. auf dem Nachbargrundstück.

## 5. Flächen- und Massenangaben

### 5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277/1973/87.

### 5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Bauantragspläne vom 31.05.1950 vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

### 5.3 Grundstück

Grundstücksgröße, gesamt	251,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garage)	96,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse)	193,00 m <sup>2</sup>



GRZ	96 / 251	<b>0,38</b>
GFZ	193 / 251	<b>0,77</b>

## 5.4 Gebäudedaten

### Berechnung der Wohnfläche

(Grundlage: Bauantragspläne Bauaktenarchiv)

[Hinweis: Da es sich um Rohbaupläne handelt, wird ein Putzabzug von 3 % in Ansatz gebracht.]

In den Ursprungsplänen ist im Erdgeschoss ein mit „Laden“ bezeichneter Raum mit einer Größe von 31,00 m<sup>2</sup> eingezeichnet. Zum Ortstermin wurde das gesamte Gebäude jedoch augenscheinlich zum Wohnen genutzt. Für die Umnutzung liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor; dies war jedoch bis in die frühen 1970er Jahre hinein bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch nicht unüblich. Es wird von einer Zulässigkeit der Wohnnutzung in allen Bereichen ausgegangen.

Es werden die Bezeichnungen aus den Bauantragsplänen verwendet; über die tatsächliche Raumaufteilung in den Wohnungen ist nichts bekannt.

#### Wohnfläche:

EG	Zimmer 1	15,13 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	15,62 m <sup>2</sup>	
	Laden (jetzt Wohnen)	30,08 m <sup>2</sup>	
	Kochnische	6,03 m <sup>2</sup>	
	<u>Bad</u>	<u>3,84 m<sup>2</sup></u>	
	vermietbare Fläche gesamt	70,70 m <sup>2</sup>	
	gerundet		71,00 m <sup>2</sup>
OG	Zimmer 1	15,66 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	15,62 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 3	15,32 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 4	15,28 m <sup>2</sup>	
	Kochnische	6,03 m <sup>2</sup>	
	<u>Bad</u>	<u>3,84 m<sup>2</sup></u>	
vermietbare Fläche gesamt	71,75 m <sup>2</sup>		
	gerundet		72,00 m <sup>2</sup>
DG	Zimmer 1	10,66 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2	10,60 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 3	10,31 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 4	10,26 m <sup>2</sup>	
	Kochnische	4,81 m <sup>2</sup>	
	<u>Bad</u>	<u>2,69 m<sup>2</sup></u>	
vermietbare Fläche gesamt	49,33 m <sup>2</sup>		
	gerundet		49,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>192,00 m<sup>2</sup></b>



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Verfahrensgrundsätze und -besonderheiten sind in den §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 geregelt.

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens vor.

## 7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

### 7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

## 7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Stichtag 01.01.2025; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

### Lage und Wert

Gemeinde:	Iserlohn
Postleitzahl:	58644
Bodenrichtwert-Nr.:	<b>1112</b>
Bodenrichtwert:	<b>135,00 €/m<sup>2</sup></b> (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

### Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	reines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II-III
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt:	135,00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

## 7.4 Abweichungen

### Grundstückstiefe / Grundstücksbreite

Der Bodenrichtwert wurde auf Grundlage einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksbreite von 20 m ermittelt; das Bewertungsgrundstück verfügt



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

jedoch über eine Tiefe von ca. 17 m an der östlichen und 15 m an der westlichen Grundstücksgrenze sowie über eine Breite von nur ca. 16 m.

Gemäß Hinweis in den örtlichen Fachinformationen lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten ermitteln.

Es wird **kein Zuschlag** angesetzt

## 7.5 Ableitung des Bodenwerts

Bodenwert:	135,00 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße Flurstück 653:	246 m <sup>2</sup>		
	246 m <sup>2</sup> x 135,00 €/m <sup>2</sup>	gerundet	33.300,00 €
Grundstücksgröße Flurstück 652:	5 m <sup>2</sup>		
	5 m <sup>2</sup> x 135,00 €/m <sup>2</sup>	gerundet	<u>700,00 €</u>
	gesamt		34.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 653 beträgt 33.300,00 €**

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 652 beträgt 700,00 €**

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt insgesamt 34.000,00 €**

Begründung: Wie unter Punkt 7.3 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturen abzuleiten. Korrekturen waren nicht erforderlich. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Bodenrichtwert und Grundstücksgröße.

## 8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

### 8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn enthält unter "5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser" folgende Vergleichswerte aus dem Jahr 2024:

Baujahr ab 1945		
Kauffälle	20	
Wohn-/Nutzfläche:	150 m <sup>2</sup>	
Vergleichswerte:	238.000 €	1.587 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche:	250 m <sup>2</sup>	
Vergleichswerte:	306.000 €	1.224 €/m <sup>2</sup>



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 8.2 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt kein Immobilienrichtwert für Drei- oder Mehrfamilienhäuser, sondern lediglich für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

## 8.3 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt folgender Immobilienrichtwert **für Ein- und Zweifamilienhäuser vor**. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Die Ableitung eines Immobilienrichtwertes für Dreifamilienhäuser aus dem vorliegenden Wert ist nicht ohne Weiteres möglich. Dennoch kann es sinnvoll sein, aus folgenden Gründen einen Wert abzuleiten:

- Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts liegt mit 192 m<sup>2</sup> im Bereich eines durchschnittlichen Zweifamilienhauses.
- Für die Nutzung als Dreifamilienhaus kann ein pauschaler Abschlag vom sachverständig ermittelten Wert eines Ein- bis Zweifamilienhauses überschlägig angesetzt werden.
- Der ermittelte Vergleichswert wird ausschließlich zur Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Wertes herangezogen.

Am 09.01.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Iserlohn
Immobilienrichtwert-Nr.	<b>6</b>
Immobilienrichtwert	<b>2.150,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (bis 4 Punkte)



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart	Ein-/Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhaus	1,00*
Anbauweise	freistehend	Einseitig angebaut (DHH)	0,89
Baujahr	1962	1953	1,00
Wohnfläche	101 - 120 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	0,74
Standard	2,6 – 3,5	2,5**	0,90
<b>Beschreibende Merkmale: Grundstück</b>			
Grundstücksgröße	251 – 850 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	1,00
Boden-/Lagewert	bis 180 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	1,00
Modernisierung	bis 4 Punkte	6 Punkte**	1,08
<b>Sonstige Hinweise</b>			
örtl. Fachinformationen			
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ		
Entspricht	1,0 (100 %)		0,64

\*) Eine Anpassung zur Plausibilisierung erfolgt separat

\*\*) Annahme

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,64**.

#### 8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.150,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	192 m <sup>2</sup>
Anpassungsfaktor:	0,64
Faktor für Dreifamilienhaus:	0,80

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 192,00 \text{ m}^2 \times 0,64 \times 0,80 \quad \text{ger.} \quad 211.354,00 \text{ €}$$

**Die Garage ist** separat zu berechnen. Hierzu wird der unter Punkt 9 ermittelte Ertragswert eingesetzt:



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

317,00 € x 16,3514	<u>5.183,00 €</u>
	216.537,00 €
gerundet	217.000,00 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>217.000,00 €</b>

Das entspricht ca. 1.130,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

### 9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

#### Tatsächliche Miete

Über die tatsächlichen Mieten ist nichts bekannt.

#### Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundene Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr:	bis 1964	
Mietspanne (mittlere Wohnlage):	4,28 – 4,71 €/m <sup>2</sup>	
Mittelwert:	4,50 €/m <sup>2</sup>	
Zuschlag für Stadt Iserlohn (Baujahr bis 1976) aufgrund mangelnder Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge, Badausstattung etc.		0,27 €/m <sup>2</sup>
		<u>4,55 – 4,98 €/m<sup>2</sup></u>

#### Wohnung EG

Zuschlag für alleinige Gartennutzung:	5 %
Somit 4,77 € x 1,05 =	<u>4,78 - 5,23 €/m<sup>2</sup></u>

**Wohnungen OG + DG** keine Zu- und Abschläge **4,55 – 4,98 €/m<sup>2</sup>**

Nach Gewichtung der Flächenanteile wird nach sachverständiger Schätzung eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von **5,00 €/m<sup>2</sup>** für alle Wohnungen angesetzt.

#### Garage

Für die Garage wird eine monatliche Miete von **40,00 €** angesetzt.



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. **192,00 m<sup>2</sup>**

### Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnungen	5,00 €/m <sup>2</sup> x 192,00 m <sup>2</sup> x 12	11.520,00 €
	Garage	40 € x 12	480,00 €
	<b>gesamt</b>		<b>12.000,00 €</b>

## 9.2 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 3 ImmoWertV vom 14.07.2021. (Quelle: GMB Iserlohn 2025)

### Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

### Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Wohnungen** sind **359,00 €** anzusetzen, für **Garagen** je **47,00 €**. (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	3 x 359,00 €/m <sup>2</sup>	1.077,00 €
Garage		47,00 €
<b>gesamt</b>		<b>1.124,00 €</b>

### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von bezugsfertigen **Wohnungen** sind **14,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche anzusetzen, für **Garagen** **106,00 €** jährlich. (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	192,00 m <sup>2</sup> x 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.688,00 €
Garage		106,00 €
<b>gesamt</b>		<b>2.794,00 €</b>

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden, für die Garage wird der gleiche Wert angesetzt (Quelle: s.o.).



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Wohnungen	11.520,00 € x 0,02	230,00 €
Garage	480,00 € x 0,02	10,00 €
<b>gesamt</b>		<b>240,00 €</b>

### Zusammenstellung

	Wohnhaus	Garage	gesamt
Rohertrag	11.520,00 €	480,00 €	12.000,00 €
Verwaltung	1.077,00 €	47,00 €	1.124,00 €
Instandhaltung	2.688,00 €	106,00 €	2.794,00 €
Mietausfall- wagnis	230,00 €	10,00 €	240,00 €
BWK gesamt	3.995,00 € 34,7 % d. RE	163,00 € 34,0 % d.RE	4.158,00 € 34,7 % d.RE
Reinertrag	7.525,00 €	317,00 €	7.842,00 €

### 9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn weist unter 5.2.1 Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.3 beschrieben.

Der im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2025 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung von 37 Kauffällen aus den Jahrgängen 2023 – 2024 für den Weiterverkauf von Dreifamilienhäusern.

Anzahl der Kauffälle	37	
Liegenschaftszinssatz	2,4 %	± 1,13

#### Kenngößen, Mittelwert und Standardabweichung

Wohnfläche	222 m <sup>2</sup>	± 54
Kaufpreis	1.376 €/m <sup>2</sup>	± 327
Bew.-Kosten	28 %	± 3
Miete	5,19 €/m <sup>2</sup>	± 1,14
RND	31 Jahre	± 5
RoEF	18,5	± 3,8



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Das Bewertungsobjekt liegt hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten außerhalb der angegebenen Spanne. Dies wirkt sich zinsenkend aus.

Daher wird nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** angesetzt.

#### 9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
(siehe Punkt 6):

Wohnhaus	30 Jahre
Garage	20 Jahre

#### 9.5 Reinertrag

Der Grundstücksreinertrag wurde unter Punkt 9.2 ermittelt:

Wohnhaus	7.525,00 €
Garage	317,00 €
<u>gesamt</u>	<u>7.842,00 €</u>

#### Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

Bodenwert:	34.000,00 € x 0,02	<b>680,00 €</b>
------------	--------------------	-----------------

#### Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

(Hinweis: der Bodenwertanteil wird nur dem Wohnhaus zugeschlagen)

7.525,00 € - 680,00 €	<b>6.845,00 €</b>
-----------------------	-------------------

#### 9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 30 Jahre und LZS = 2,0 %:	<b>22,3965</b>
bei RND = 20 Jahre und LZS = 2,0 %:	<b>16,3514</b>

#### 9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

Wohnhaus	6.845,00 € x 22,3965	153.304,00 €
Garage	317,00 € x 16,3514	5.183,00 €
		<u>158.487,00 €</u>
	<b>gerundet</b>	<b>158.000,00 €</b>

#### 9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **34.000,00 €**



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	158.000,00 €
Bodenwert	34.000,00 €
	<hr/>
	<b>192.000,00 €</b>

## 10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

## 11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

### 11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	217.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	192.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

### 11.2 Vorläufiger Verkehrswert

**Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Grüner Weg 81, Am Grünen Weg, Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstücke 652, 653**

**200.000,00 € (zweihunderttausend Euro).**

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein für Eigentumswohnungen geeignetes Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Der vorläufige Vergleichswert weicht um ca. 13 % nach oben ab; dies liegt zum einen an dem vergleichsweise kleinen Grundstück mit dem daraus resultierenden niedrigen Bodenwert und zum anderen an dem vorsichtig angesetzten Abschlag für Dreifamilienhäuser (Faktor 0,80). Die Abweichung ist zur Plausibilitätskontrolle akzeptabel und zeigt eine Tendenz auf. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Aufrundung auf volle zehntausend Euro (ca. 4 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 12.1 Marktanpassung

Gemäß § 24 (3) ImmoWertV 2021 entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert; gemäß § 27 (3) entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

### 12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

### 12.3 Baumängel und -schäden

#### Wohnhaus

- Hauseingangstür giebelseitig: defekte Glasscheibe
- Hauseingang giebelseitig: Putzabplatzungen

Vereinzelte Abnutzungserscheinungen an den Gebäuden.

Weitere Erkenntnisse liegen mangels Zugänglichkeit nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Das Risiko **unentdeckter** Baumängel und -schäden in den nicht zu besichtigenden Bereichen wird unter Punkt 13 berücksichtigt.

### 12.4 Zusammenstellung

Zu- und Abschläge: keine

### 12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	200.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>0,00 €</u>
	<b>200.000,00 €</b>

Hinweis: Der Verkehrswert des Flurstücks 652 ist enthalten; er entspricht dem Bodenwert.

### **Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB**

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Grüner Weg 81, 83 Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstück 653**

**199.300,00 € (einhundertneunundneunzigtausenddreihundert Euro).**



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Am Grünen Weg, Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstück 652**

**700,00 € (siebenhundert Euro).**

**Der unbelastete Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt**

**200.000,00 € (zweihunderttausend Euro).**

Das entspricht	1.041,00 €/m <sup>2</sup> vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor:	16,67
Reinertragsfaktor:	25,50

### 13. Verkehrswert im ZVG

#### 13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang zum Sondereigentum nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden in den Gebäuden
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Wohnungen
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

**Es besteht das Risiko, dass aus einzelnen oder allen aufgeführten Punkten wertmindernde Einflüsse entstehen. Dieses Risiko ist zu bewerten.**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist daher ein Sicherheitsabschlag für evtl. vorhandene Mängel oder Schäden von dem ermittelten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB vorzunehmen.

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 4.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 10,0 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 104,00 €/m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

#### 13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	199.300,00 €
Abschläge	- 20.000,00 €
	<b>179.300,00 €</b>



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages beträgt für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Grüner Weg 81, 83, Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstücke 653**

**179.300,00 € (einhundertneunundsiebzigtausenddreihundert Euro).**

**Der Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsverfahren beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Am Grünen Weg, Gemarkung Iserlohn, Flur 66, Flurstück 652**

**700,00 € (siebenhundert Euro).**

**Der unbelastete Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages beträgt somit insgesamt**

**180.000,00 € (einhundertachtzigtausend Euro).**

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 Seiten.

Aufgestellt:

**Michael Beisemann  
Dipl.Ing. Architekt BDA  
ö.b.u.v. Sachverständiger**

**Selzerstr. 52  
44269 Dortmund**

**Tel 0231 – 135 60 50  
Fax 0231 – 135 60 51  
beisemann@beisemann-schenk.de**

**Dortmund, den 28.01.2026**





Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

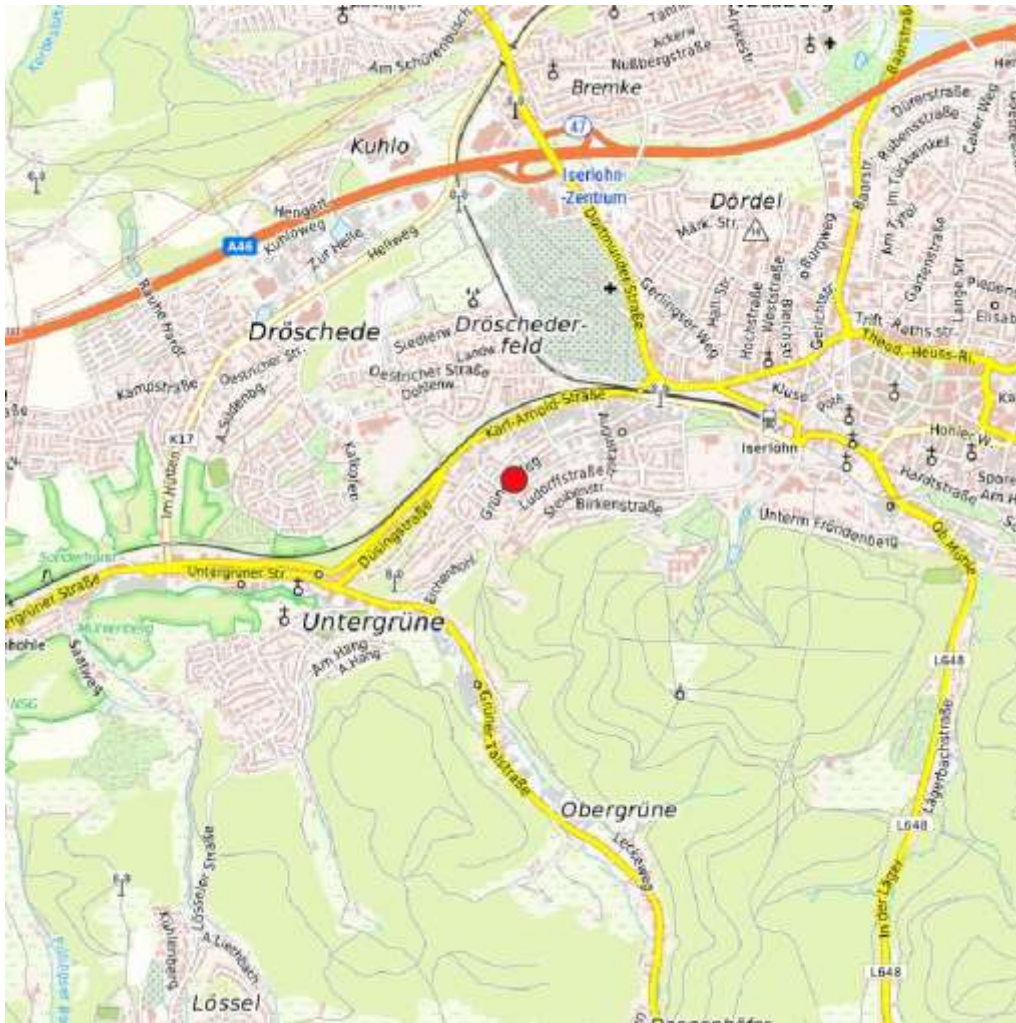
**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





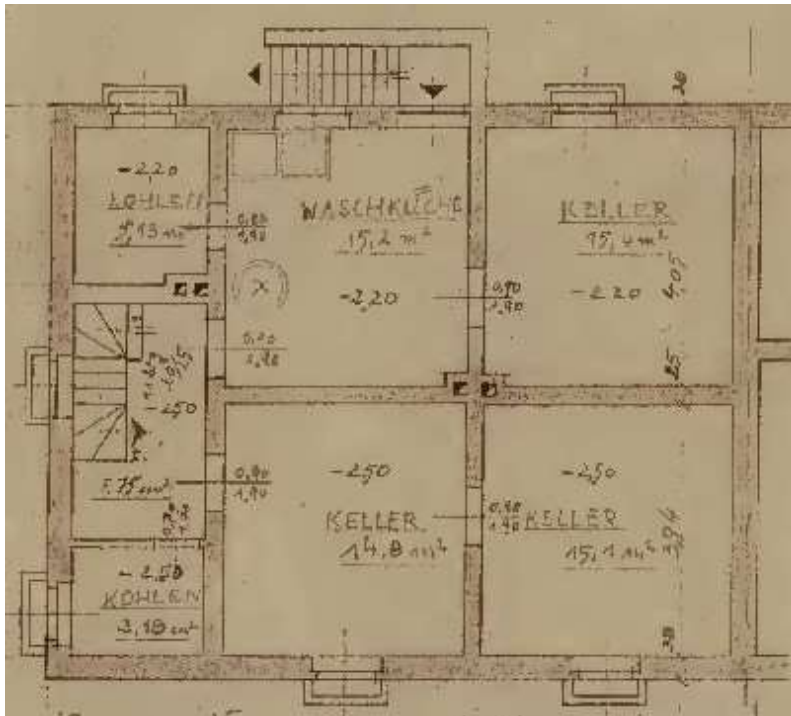
**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

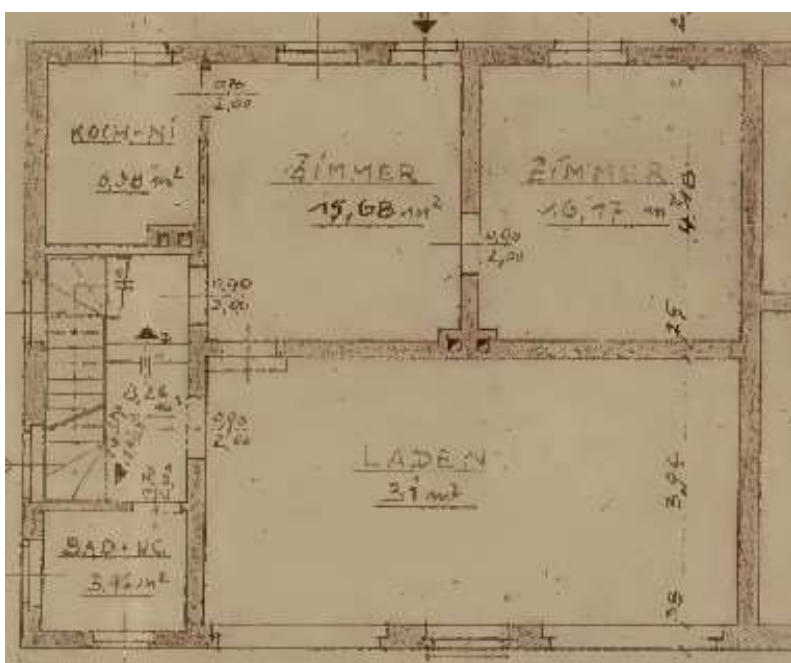
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv (Bauantragspläne 1950)



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

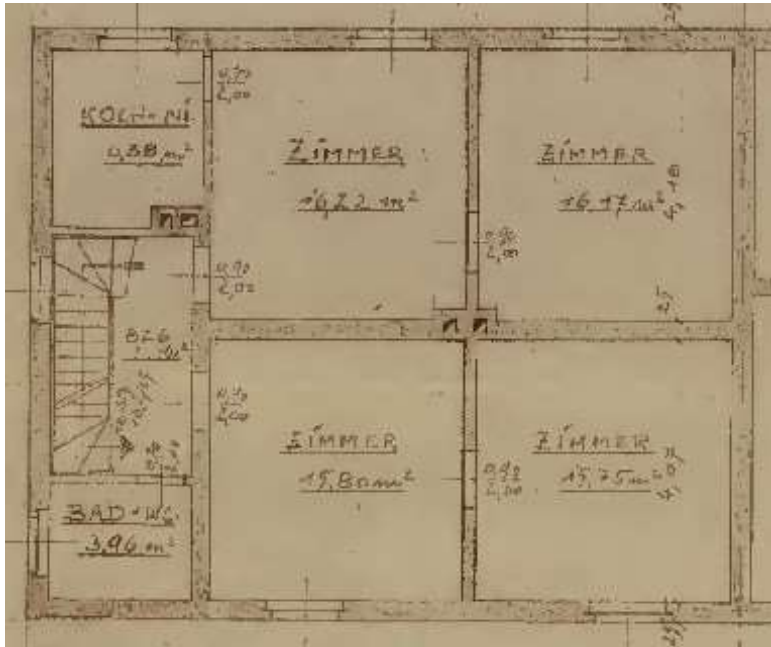


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

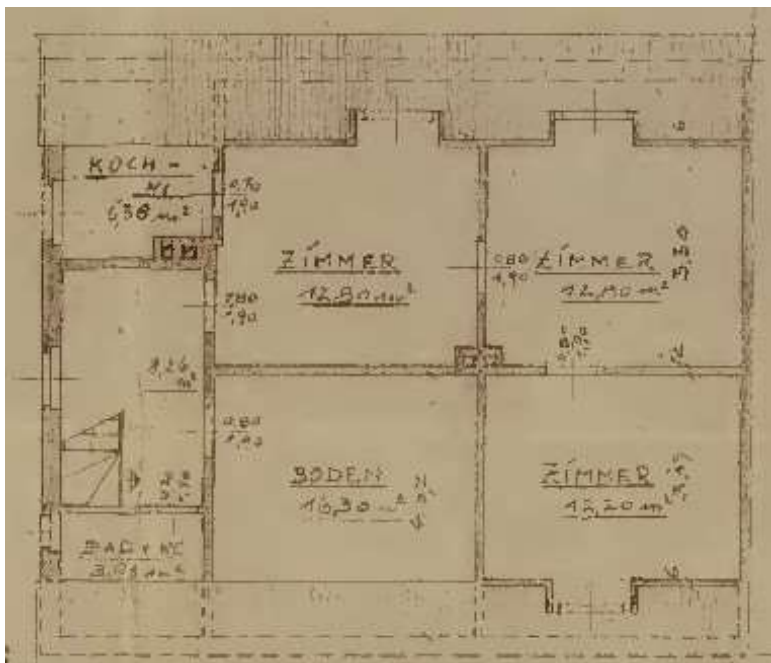
**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

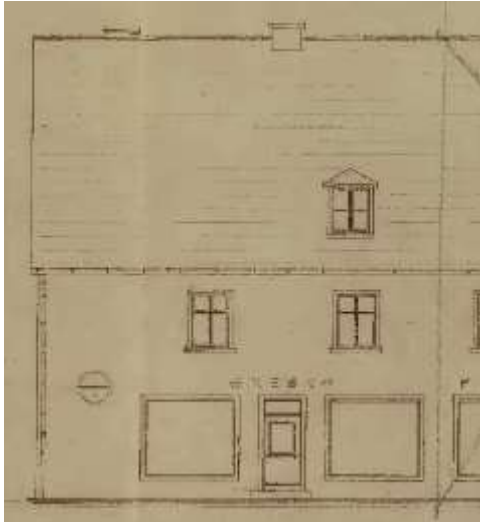


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

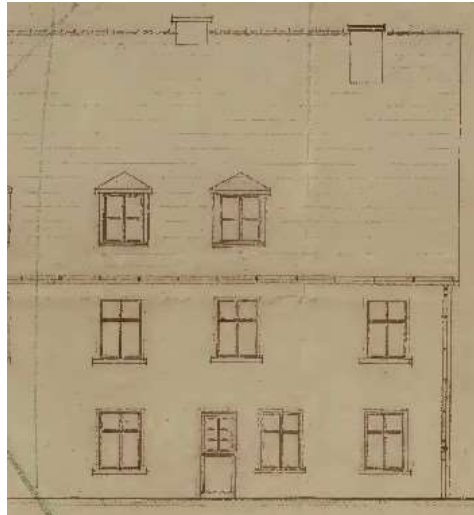
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

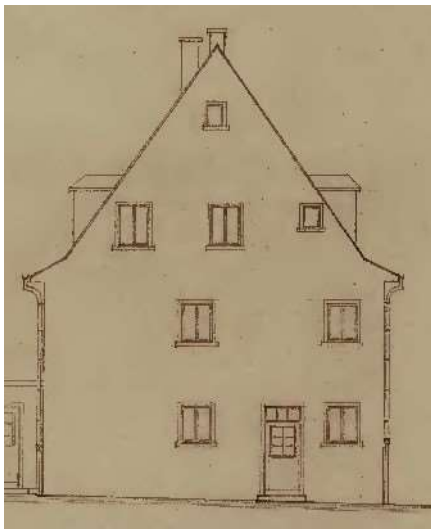
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



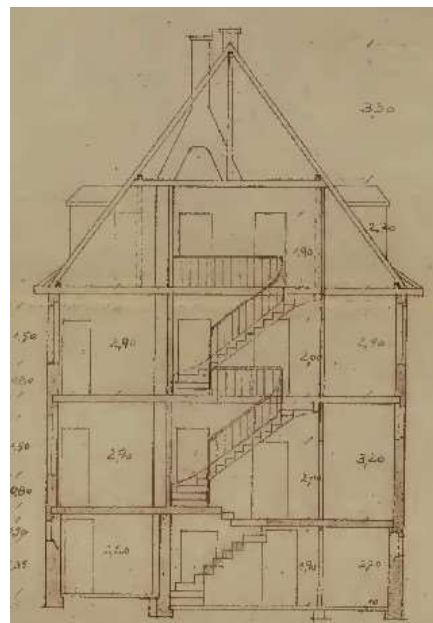
Straßenansicht



Hofansicht



Giebelansicht



Gebäudeschnitt



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Straßenseite (Nordwesten)



Ansicht von Norden



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



rückwärtiger Grundstücksbereich



Tor zum rückwärtigen Grundstücksbereich



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Zufahrt zur Garage



Garage



Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Baumängel und -schäden



Hauseingang Giebelseite: defekte Scheibe in Hauseingangstür, Putzschäden