



von der SIHK zu Hagen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel.: (02371) 91 96 880  
Fax: (02371) 91 96 881  
h.bermes@gutachten-bermes.de

# GUTACHTEN

**Nr. 05/24** vom **28. Juni 2024** **Ausfertigung 1 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

**Südstraße 6 in 58644 Iserlohn**

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 07.02.2024

<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn</b>
<b>Aktenzeichen</b>	<b>031 K 017/23</b> des Amtsgerichts Iserlohn
<b>Objekt</b>	<b>Einfamilien-Doppelhaushälfte</b> mit Büronutzung im Erdgeschoss und nachträglich errichteter Garage
<b>Baujahr</b>	I, II) Wohnhaus ca. 1886 III) Garage ca. 1949
<b>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</b>	<b>27. Mai 2024</b>

## **GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Blatt 5

- 1.1. Wertermittlungsobjekt
- 1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage
  - 1.2.1 Auftraggeber
  - 1.2.2 Zweck der Wertermittlung
  - 1.2.3 Ermittlungsstichtage
- 1.3. Ortsbesichtigung
- 1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung
  - 1.4.1 Allgemeines
  - 1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften
  - 1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen
  - 1.4.4 Literatur
  - 1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

### **2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Blatt 11

- 2.1. Grundstücksbeschreibung
  - 2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit
  - 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung
  - 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten
  - 2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste
  - 2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen
  - 2.1.6 Tatsächliche Nutzung
  - 2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.
  - 2.1.8 Erschließung
  - 2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
  - 2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis
  - 2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen
  - 2.1.12 Wohnungsbindung
  - 2.1.13 Immissionen
  - 2.1.14 Kontaminationen, Altlasten
  - 2.1.15 Altbergbau
  - 2.1.16 Baumschutzsatzung
- 2.2. Baubeschreibung
  - 2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung
  - 2.2.2 Raumaufteilung
  - 2.2.3 Rohbau
  - 2.2.4 Ausbau
  - 2.2.5 Haustechnische Anlagen
  - 2.2.6 Energetische Merkmale
  - 2.2.7 Barrierefreiheit
  - 2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand
  - 2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale
  - 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
  - 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.
  - 2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
  - 2.2.13 Bauliche Außenanlagen
  - 2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

**3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN** Blatt 31

- 3.1. Grundlagen der Wertermittlung
- 3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren
  - 3.2.1. Vergleichswertverfahren
  - 3.2.2. Ertragswertverfahren
  - 3.2.3. Sachwertverfahren
- 3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
  - 3.3.1. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
  - 3.3.2. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4. Begründung der Verfahrenswahl

**4. BODENWERTERMITTLUNG** Blatt 35

- 4.1. Grundlagen
- 4.2. Auswirkungen der Grund- und Bodenbeschreibung
- 4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes
- 4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen
- 4.5. Bodenbewertung

**5. SACHWERTVERFAHREN** Blatt 38

- 5.1. Wert der baulichen Anlagen
  - 5.1.1. Normalherstellungskosten
  - 5.1.2. Alterswertminderung
- 5.2. Berechnung des Sachwertes des baulichen Anlagen
  - 5.2.1. Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)
  - 5.2.2. Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen
  - 5.2.3. Neubauwert der baulichen Anlagen
  - 5.2.4. Regionalfaktor
  - 5.2.5. Alterswertminderungsfaktor
  - 5.2.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
  - 5.2.7. Zeitwert der baulichen Außenanlagen
  - 5.2.8. Zeitwert der sonstigen Anlagen
  - 5.2.9. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen
  - 5.2.10. Sachwert

**6. ERTRAGSWERTVERFAHREN** Blatt 42

- 6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen
- 6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen
- 6.3. Ermittlung des Rohertrags
- 6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge
- 6.5. Bewirtschaftungskosten
- 6.6. Liegenschaftszinssatz
- 6.7. Marktüblich erzielbare Erträge
- 6.8. Ertragswertermittlung
- 6.9. Ertragswert

**7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) Blatt 49**

- 7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert
- 7.2. Vergleich über den Preis pro m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- 7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren
- 7.4. Berücksichtigung der Marktlage
- 7.5. Verkehrswert (Marktwert)

**8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT Blatt 51**

**9. FOTODOKUMENTATION der unterzeichnenden Sachverständigen**

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte von u.A. Eigentümern und  
Bewohnern werden dem Gutachten Innenraumfotos nicht beigelegt.

**ANLAGEN**

- I Stadtplanausschnitte als Übersichtspläne
- II Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -
- III Überschlägliche Ermittlung der Bruttogrundflächen, ggf. des Bruttorauminhaltes
- IV Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, ggf. GFZ bzw. WGFZ)
- V Überschlägliche Ermittlung der Wohn-/ Nutzflächen
- VI Kopien von Lageplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugswise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

**1. ALLGEMEINE ANGABEN**

**1.1. Wertermittlungsobjekt**

**Grundstück, bebaut            Südstraße 6 in 58644 Iserlohn**

**Grundbuch- und Katasterbezeichnung**

Amtsgericht	Iserlohn	Grundbuch von	Iserlohn	Blatt	6133
Gemarkung	Iserlohn	Flur	35		
Flurstück	6	Hof- und Gebäudefläche, Wohnen Südstraße 6		722	m²
Flurstück	154	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Südstraße 6		323	m²

**Grundstücksgröße** gesamt 1.045 m²

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis NRW) vom 26.03.2024:**

Gebietszugehörigkeit	Gemeinde 05962024 Iserlohn Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Lage	04353 Südstraße 6

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 6	Flur 35 Gemarkung 1429 Iserlohn	
Fläche	722 m²	
Tatsächliche Nutzung	722 m² Wohnbaufläche	
Flurstück 154	Flur 35 Gemarkung 1429 Iserlohn	
Fläche	323 m²	
Tatsächliche Nutzung	323 m² Wohnbaufläche	
Grundstücksfläche	722 m² + 323 m²	gesamt 1.045 m²

## 1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage

**1.2.1 Auftraggeber**                      Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung  
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn  
gemäß seinem Beschluss vom 07.02.2024  
Aktenzeichen: **031 K 017/23**

### 1.2.2 Zweck der Wertermittlung

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens  
im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**

### 1.2.3 Ermittlungsstichtage

Wertermittlungsstichtag            **27. Mai 2024**

Qualitätsstichtag                    **27. Mai 2024**

## 1.3. Ortsbesichtigung

Ortstermin(e)                        27. Mai 2024    ab   10.00 Uhr

Teilnehmer                            Eigentümerin  
Ehemann der Eigentümerin  
Unterzeichnende Sachverständige

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Baumängel/ Bauschäden o.Ä. in nicht oder nur eingeschränkt einsehbaren Bereichen höchstens im Umfang der in den uneingeschränkt einsehbaren vorhanden sind.

Die rückseitig gelegenen Freiflächen der zu bewertenden Flurstücke waren aufgrund von Wildwuchs weder begeh- noch einsehbar.

### Übergebene Unterlagen u.A.

Am Ortstermin überreichte die Eigentümerin der Sachverständigen einen Ordner zur Einsichtnahme mit neben Notarverträgen und Finanzierungsunterlagen u.A. nachfolgend aufgeführten Unterlagen:

- Verkehrswertgutachten Nr. 004/11/01-B vom 17.01.2011 zum Zwecke der Veräußerung des Objektes eines ö.b.u.v. Sachverständigen aus Iserlohn
- Unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Iserlohn Blatt 6133 vom 27.12.2010
- Entwurfsunterlagen - Doppelhaus - (Ansicht, Erdgeschossgrundriss) ohne Datumsangabe
- Genehmigungszeichnung - Schnitt (Wohnhaus) - zum Bauschein 28.05.1886

- Genehmigungsunterlagen - Garage -; Bauschein vom 19.08.1949

Weitere Unterlagen, Informationen o.Ä. wurden der Sachverständigen von den Beteiligten des Verfahrens nicht zur Verfügung gestellt.

### **Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung**

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maß-, Baustoff- oder Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, da diese nicht Gegenstand des erteilten Auftrages sind und den Rahmen einer Grundstückswertermittlung deutlich überschreiten.

Grundrisszeichnungen o.Ä. entsprechen ggf. im geringen Maße bzw. nicht in allen Einzelheiten den Gegebenheiten. Dies ist für die Bewertung im Allgemeinen als höchstens unwesentlich wertbeeinflussend anzusehen.

Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht, im Gutachten wird i.A. deren uneingeschränkte Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen im Hinblick auf einen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge in Holz oder Mauerwerk, Rohrfraß in Kupferleitungen o.Ä. sowie über gesundheitsschädigende bzw. schadstoffbelastete Baumaterialien, wie z.B. Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement, wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme während der persönlich durchgeführten Besichtigung.

## **1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung**

### **1.4.1 Allgemeines**

**Verkehrswertfeststellung für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte (I, II) nebst Garage (III) bebaute Grundstück Flurstück 6, sowie das rückseitig angrenzende unbebaute Grundstück Flurstück 154, nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) unter Berücksichtigung der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).**

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden, marktüblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale), wozu insbesondere Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, tatsächliche Nutzung, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Ertragsverhältnisse, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie Art, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen einschließlich energetischer Eigenschaften und Barrierefreiheit zählen können.

Bei den Wertermittlungsverfahren werden die zum Wertermittlungsstichtag bekannten, als für die Wertermittlung erforderlich bezeichneten Daten zugrundegelegt, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichs- und Rahmenwerte. Bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip.

Zur Erfüllung des Grundsatzes der Modellkonformität sind bei Anwendung dieser erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrundeliegen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt im Verkaufsfall vergleichbaren Nutzungen mit ähnlichem Erfolg zugeführt wird.

Informationen zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden teilweise nur mündlich eingeholt. Vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes sind schriftliche Bestätigungen von der jeweils zuständigen Stelle einzuholen, da sich ggf. Änderungen ergeben haben können.

Bei der Wertermittlung werden die den Verkehrswert des Grundstücks besonders beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände - soweit sie der Sachverständigen bekannt geworden sind - berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, bauliche Außenanlagen u.Ä. werden, falls nicht anders erwähnt, unter der Voraussetzung bewertet, dass sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. als genehmigungsfähig eingestuft werden können.

#### **1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften**

in der jeweils gültigen Fassung, u.A.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) - Stand 22.12.2021

### 1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Iserlohn Blatt 6133 vom 31.10.2023
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) für Grundstücke der Stadt Iserlohn vom 24.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte - i.M. 1:500 vom 26.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bestandsnachweis stichtagsbezogen NRW – vom 26.03.2024
- Eine Bauakte der Stadt Iserlohn sei bezogen auf das zu bewertende Objekt nicht vorhanden.
- Entwurfsunterlagen - Doppelhaus - (Ansicht und Erdgeschossgrundriss) ohne Datumsangabe
- Genehmigungszeichnung - Schnitt (Wohnhaus) - zum Bauschein 28.05.1886
- Genehmigungsunterlagen - Garage -; Bauschein vom 19.08.1949
- Fotodokumentation der Sachverständigen über Lage und Gebäudezustand

Für o.g. Dokumente wird sowohl deren Richtigkeit als auch Gültigkeit zum Bewertungsstichtag unterstellt.

### 1.4.4 Literatur

- Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Bundesanzeiger Verlag - Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016) - 12. Auflage
- Dröge, Gebele, Zehnter - Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 4. Auflage 2020
- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger, 3. Auflage 2017
- Kröll, Hausmann - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Holzner, Renner, Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005
- Rössler / Langner / Simon / Kleiber - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2005

- GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

#### **1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung**

- Alle Feststellungen zu Beschaffenheit, tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen unter Auswertung der von der Sachverständigen in der Bau-/ Grundakte eingesehenen Unterlagen sowie aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.
- Eine detaillierte Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. bezüglich des Bestandes und seiner Nutzung sowie der Übereinstimmung baulicher Anlagen mit vorgelegten Bauzeichnungen u.Ä erfolgte nicht.
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.
- Es wird unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden und einschlägige technische Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) eingehalten worden sind, ggf. festgestellte Mängel ausgenommen.
- Investitionen Dritter wurden der Sachverständigen nicht bekannt.
- Das zu erstellende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für seinen angegebenen Zweck bestimmt. Aufgrund des genannten Zwecks in die Wertfindung eingegangene Besonderheiten können ggf. das Gutachten für andere Verwendungen einschränken.  
Dementsprechend ist eine anderweitige Verwendung des Gutachtens nebst seiner Anlagen, Fotodokumentation o.Ä. auch auszugsweise nicht gestattet.

## 2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

### 2.1. Grundstücksbeschreibung

#### 2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit

Lage (groß- und kleinräumig) und Anbindung

- Die als „Waldstadt“ bezeichnete, im Sauerland gelegene westfälische Stadt Iserlohn ist mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km<sup>2</sup> und rd. 94.600 Einwohnern (gemäß Grundstücksmarktbericht 2024, Stand 31.12.2023) die größte Stadt des Märkischen Kreises.
- Das zu bewertende Gesamtgrundstück besteht aus den zwei Flurstücken 6 und 154 und liegt ca. 0,8 km westlich des Innenstadtbereichs von Iserlohn in unmittelbarer Nähe des Stadtbahnhofs.  
Neben einer Garage (III) ist das straßenseitig gelegene Flurstück 6 (Vordergrundstück) mit einer aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Doppelhaushälfte (I, II) bebaut, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.  
Flurstück 154 stellt sich als unbebautes Hinterliegergrundstück dar, welches über das Vordergrundstück Flurstück 6 erschlossen wird.
- Bahnverbindungen bestehen ab dem Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 0,2 km) mit dem RE 16 (Ruhr-Sieg-Express) bzw. mit der RB 91 (Ruhr-Sieg-Bahn) nach Siegen, Hagen, Essen) sowie mit der RB 53 (Ardey-Bahn) über Schwerte nach Dortmund. In Hagen und Dortmund besteht Anschluss an das internationale Schienenverkehrsnetz.
- Bis zu der Autobahnauffahrt Iserlohn-Zentrum sind es ca. 1,8 km - A 46 in Richtung Osten (Hemer) bzw. in Richtung Westen zum Autobahnkreuz Hagen A 46/45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg).
- Bushaltestellen der Märkische Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) sind fußläufig erreichbar.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind in ca. 30 bis 35 Minuten (Dortmund), in ca. 60 bis 70 Minuten (Münster/Osnabrück bzw. Paderborn-Lippstadt) bzw. in ca. 65 bis 80 Minuten (Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Die verkehrstechnische Anbindung des bebauten Grundstücks erfolgt von der öffentlichen, im Osten gelegenen, als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen „Südstraße“.
- Der Haupteingang der zu bewertenden Doppelhaushälfte befindet sich straßenseitig an der zum Osten orientierten Fassade des Haupthauses (I). Ein Hofausgang ist rückseitig an der zum Westen orientierten Fassade des Anbaus (II) vorhanden.
- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück in einem als Allgemeines Wohngebiet (WA) geltenden Bereich.
- Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein mehrgeschossiges Seniorenheim (SWI - Seniorenzentrum Waldstadt Iserlohn), im Norden auf der gegenüberliegenden Seite der „Alexanderstraße“ der Stadtbahnhof.

### Infrastruktur

- In Iserlohn und Umgebung sind neben dem Dienstleistungssektor metallverarbeitende Industrie mit den Schwerpunkten Drahtzieherei und Stahlverformung, Stahl- und Leichtmetallbau, Maschinenbau sowie führende Betriebe der pharmazeutischen Industrie, der Kunststoffherstellung und des Bereichs Entsorgung/ Recycling ansässig.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geldinstitut, Schule, Kindergarten u.Ä. sind fußläufig erreichbar.
- Neben dem Grundbedarf ist es möglich in Iserlohn auch den periodischen sowie spezifischen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen zu decken. Die städtische Infrastruktur an Bildungs-, Kultur- und ärztlichen Einrichtungen ist entsprechend gut.
- An Bildungseinrichtungen sind neben Gymnasien, Gesamtschule, Berufskolleg, Real- und Grundschulen u.A. je eine öffentliche und private Fachhochschule (FH Südwestfalen bzw. UE - University of Applied Sciences Europe, vormals BiTS - Business and Information Technology School), eine städtische Musikschule und eine Volkshochschule vorhanden.
- Als kulturelle Einrichtung ist neben der Stadtbücherei das Parktheater der Stadt zu nennen, welches ohne eigenes Ensemble Gastgeber sowohl für Schauspielensembles, Orchester, Einzelkünstler und sonstige hochkarätige Künstlergruppierungen ist. Die Museenlandschaft ist von historischen Museen mit Informationen aus der Region geprägt.
- Auch der sonstige Freizeitwert der sogenannten „Waldstadt“ ist ansprechend. Neben Wander- und Fahrradwegen sind u.A. Hallenbäder, Freibäder, Eislaufhalle, Minigolfplatz, zahlreiche Sportclubs und Chöre vorhanden.

### Grundstücksgestaltung

- Das bebaute Flurstück 6 hat in seiner groben Gestalt rechteckförmigen Zuschnitt mit einer ab der rückseitigen Fassade des Wohnhauses gen Südwesten orientierten Abknickung (rd. 30 %), welche der Anlage II dieses Gutachtens - Flurkarte - zu entnehmen ist. Seine Straßenfrontbreite beträgt ca. 11,00 m, die Tiefe im Bereich der Bebauung im Norden ca. 19,00 m und im Süden ca. 17,00 m. Die Tiefe im Bereich der Abknickung beträgt im Nordwesten ca. 57,00 m, im Südwesten ca. 54,00 m, die rückseitige Breite ca. 8,50 m. Mit seiner Größe von 722 m<sup>2</sup> ist es in dem Gebiet als überdurchschnittlich groß, besonders übertief zu bezeichnen.
- Das unbebaute Flurstück 154 ist ebenfalls rechteckig mit einer gemittelten Breite von Breite ca. 9,00 m und einer Tiefe von ca. 35,00 m. Es entspricht Hinterland, Gartenland o.Ä., welches über das Vordergrundstück, Flurstück 6, erschlossen wird.

### Landschaftliche / Topographische Lage

- Die öffentliche „Südstraße“ steigt von Norden nach Süden, das Gelände des zu bewertenden Grundstücks von Osten nach Südwesten an.
- Die Höhenlage zur Straße gilt als normal. Die gen West/Südwest orientierten Gartenflächen stellen sich als erheblich ansteigend dar.
- Vom Bürgersteig ausgehend führen ca. drei Stufen zum Hauseingangsbereich des zu bewertenden Grundstücks, ca. zwei Stufen zu der zwischen dem zu bewertenden Gebäude und dem Nachbargebäude Nr. 8 gelegenen Gassenebene.

- Die innerhalb der Gebäudehülle gelegene Hauseingangstreppe ist mit ca. fünf Stufen ausgestattet. Der rückseitig gelegene Hof ist über eine hinab führende Stufe zu erreichen. Vom Hof führen ca. vier Stufen zur unteren Terrasse 1, von dort wiederum ca. drei Stufen zur darüber gelegenen oberen Terrasse 2.
- Der Höhenunterschied zwischen rückseitiger Bebauung und südwestlicher Grundstücksgrenze des Flurstücks 6 beträgt ca. 7,50 m, der zwischen östlicher und südwestlicher Grundstücksgrenze des Flurstücks 154 ca. 5,00 m.

#### Baugrund

- In der Bewertung wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Bodenrichtwerte oder sonstige Vergleichspreise eingeflossen ist. Weitergehende Nachforschungen, z.B. Bodenuntersuchungen hinsichtlich Art und Tragfähigkeit, Grundwasserflurabstand, Altlasten u.Ä. wurden bisher nicht veranlasst. Von der Sachverständigen werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
- Der Baugrund besteht, soweit augenscheinlich ersichtlich, aus festem und tragfähigem Boden. Bedenken wegen Grundwasser und Bergschäden bestehen nicht.

#### Sonstiges

- Sonst möglicherweise wertmindernde Beeinträchtigungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

### 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn mit einer kontinuierlichen Abnahme der mit Haupt- und Nebenwohlsitz gemeldeten Menschen, bedingt durch Geburtendefizit und Wanderungsverluste, ist ausgeprägter als die allgemeine Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Bis zum Jahr 2030 sei für Iserlohn ein Rückgang der Bewohneranzahl um ca. 7 bis 8 %, im Bundesland Nordrhein-Westfalen um ca. 3 % zu erwarten.

Dagegen ist sowohl die derzeitige als auch die bis zum Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur der hier lebenden Menschen mit einer erheblichen Zunahme der über 65-Jährigen in etwa vergleichbar mit der von Nordrhein-Westfalen (Ende 2020: ca. 21-22 %, für 2030 prognostiziert ca. 25-27 %). Da dies mit einem gleichzeitigen Rückgang des Anteils der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verbunden ist, wird der Altenquotient (Verhältnis der über 65-Jährigen zu Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren) in den folgenden Jahren stark ansteigen von aktuell ca. 38 % auf ca. 47 %.

Die Arbeitslosenquote 2023 lag in Iserlohn mit ca. 7,6 % und im Märkischen Kreis mit ca. 7,5 % leicht über dem Jahresdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (ca. 7,2 %), jedoch deutlich über dem bundesweiten Jahresdurchschnitt (ca. 5,7 %).

### 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Grundstück liege gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Iserlohn im Geltungsbereich des seit dem 25.11.2021 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Für das zu bewertende Gebiet weist dieser - **Wohnbauflächen** - aus.

Ein Bebauungsplan sei nicht gegeben, nur der Aufstellungsbeschluss Nr. 214 - Alexanderhöhe - vom 28.08.1990, der jedoch keine weiteren Angaben enthielte und dementsprechend nicht mehr von Relevanz sei. Weiter ausgeführt wird, dass sich das zu Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils geltenden Bereich befinde.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben sei gemäß Planungsamt nach Baugesetzbuch **§ 34 (BauGB) - Innenbereich** - zu entscheiden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche gemäß § 34 (2) einem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)**, vergl. § 4 BauNVO. Danach sind Erweiterungen eines Objektes möglich, soweit sie sich in die Umgebung einfügen.

Im **Schreiben des zuständigen Bauordnungsamtes vom 18.12.2023** an das Amtsgericht Iserlohn wird für das o.g., nachgefragte Objekt mitgeteilt:

- *Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.*
- *Auflagen, die bisher nicht erfüllt sind, stehen nicht aus.*
- *Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.*
- *Die gültige Hausnummer lautet: 6.*

#### **2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste**

Der zu bewertende Gebäudebestand sei gemäß Angabe der Stadt Iserlohn weder in der Denkmalschutzliste der Stadt Iserlohn noch in der seit ca. April 1979 bestehenden „Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Iserlohn“ des Landschaftsverbandes Westfalenlippe verzeichnet.

#### **2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung zum Wertermittlungstichtag der Qualität „Baureifes Land“ gemäß § 3 ImmoWertV 2021 zuzuordnen.

Als „Baureifes Land“ werden gemäß Absatz 4 Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

#### **2.1.6 Tatsächliche Nutzung**

Das bebaute Flurstück 6 ist in einem Abstand von ca. 7,00 m parallel der öffentlichen Straße mit einer zum Süden orientierten, gemäß Schnittzeichnung ca. 1886 in massiver Bauweise genehmigten Einfamilien-Doppelhaushälfte (I) bebaut.

Rückseitig befindet sich ein zweigeschossiger, ggf. nachträglich errichteter Flachdachanbau (II), in dem im Erd- und Obergeschoss je ein WC-Raum untergebracht ist und das Flachdach als Dachterrasse ausgebaut wurde.

Die straßenseitig vorhandene massive Garage (III) wurde ca. 1949 an das Wohnhaus (I) angebaut. Die in dem Bereich vormals vorhandene Kelleraußenwand wurde entfernt, sodass der Garagenraum ohne Trennwand in den als „Keller 2“ bezeichneten Raum über-

geht. Wann der diesbezügliche Durchbruch erfolgte, konnten die Anwesenden der Ortsbesichtigung nicht benennen.

Die verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen werden als Garten-, privates Grünland o.Ä. genutzt.

Die Doppelhaushälfte stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dach- bzw. Mansardgeschoss sowie Spitzboden dar, welcher über eine steile Holzterrasse zu erreichen ist.

Die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten stehen der Handelsagentur des Ehemanns der Eigentümerin zur Verfügung. Die als Büro- und Lagerflächen dienenden Räumlichkeiten gelten als nicht abgeschlossen.

Ober- sowie Dach-/ Mansardgeschoss werden von der Eigentümerin mit Familie als Wohnung genutzt. Diese Räumlichkeiten gelten als abgeschlossen.

Der durch eine in der Decke vorhandene Holzklapptür verschließbare Spitzboden ist vom im Dach-/ Mansardgeschoss gelegenen Flur über eine schmale, steile Holzterrasse zu begehen und wird als Abstellfläche genutzt.

Die im Kellergeschoss gelegenen Räumlichkeiten dienen überwiegend der o.g. Handelsagentur als Lager- und Abstellfläche.

Die Ausnutzung durch die aufstehenden Gebäudeteile entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,13, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,34 und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,34.

### **2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.**

Auf dem zu bewertenden Vordergrundstück (Flurstück 6) befindet sich straßenseitig an das Kellergeschoss des Wohnhauses angebaut eine übertiefe Garage (Gebäudeteil III).

Weitere Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind auf den zu bewertenden Flurstücken nicht gegeben.

### **2.1.8 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die im Osten gelegene, als Zone 30 ausgewiesene öffentliche Straße „Südstraße“ ortsüblich erschlossen.

Die Straße ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Die üblichen Versorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Elektro-, Gas-, Breitbandkabel- und Telefonanschluss. Nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes ist es an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und entwässert im Mischsystem.

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadt Iserlohn (Bereich Stadtbauwesen - Abteilung Beiträge und Gebühren -) vom 04.04.2024 wurde bestätigt, dass das zu bewertende bebaute Grundstück Flurstück 6 unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage „Südstraße“ grenzt, welche als abgerechnet gelte. Erschließungskosten seien daher nicht mehr ausstehend.

Dementsprechend wird auch für das zu bewertende Grundstück unterstellt, dass Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht mehr anfallen. Eine kostenpflichtige schriftliche Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt.

Das zu bewertende Flurstück 154 stellt sich als unbebautes Hinterliegergrundstück dar, welches über das Vordergrundstück Flurstück 6 erschlossen wird.

Ein weiterer Ausbau oder eine Verbesserung der Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) ist z. Zt. nicht geplant.

Der Kanal ist zum Wertermittlungstichtag endgültig hergestellt. Kanalanschlussgebühren fallen nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes nicht an.

Das Grundstück gilt den Ausführungen entsprechend als erschließungsbeitragsfrei (ebf).

### **2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Im **Grundbuch von Iserlohn Blatt 6133** ist in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - zulasten der zu bewertenden Flurstücke 6 und 154 folgende Eintragung vorhanden:

- Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 17/23). Einge-  
tragen am 31.10.2023.

### **2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 18.12.2023 an das Amtsgericht Iserlohn seien bezogen auf das nachgefragte Objekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Für die nachfolgende Bewertung wird somit unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis wertbeeinflussende Einträge weder zulasten noch zugunsten des zu bewertenden Gesamtgrundstücks gegeben sind.

### **2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen**

Das zu bewertende Objekt werde gemäß Angabe der Beteiligten der Ortsbesichtigung seit Übernahme im Jahr 2011 eigen genutzt.

Die im Erdgeschoss vorhandenen Räumlichkeiten stehen als Büro-, Lagerräume o.Ä. der gewerblich geführten Handelsagentur des Ehemanns der Eigentümerin zur Verfügung.

Die im Ober- und Dach-/ Mansardgeschoss gelegenen Räumlichkeiten dienen der Familie der Eigentümerin als abgeschlossene Wohneinheit.

Mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen sind der Ziffer 6.2. dieses Gutachtens zu entnehmen. Andere wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

### **2.1.12 Wohnungsbindung**

Wohnungsbindung besteht bei Wohnraum, dessen Errichtung mit öffentlichen Mitteln nach dem WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) gefördert worden ist. Neben konkreten Mietbedingungen unterliegt er einer festgesetzten Miethöhe, welche die Kosten, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen durch den Vermieter erforderlich sind, nicht übersteigen darf, siehe § 8 WoBindG - Kostenmiete -.

Die Dauer der Wohnungsbindung stellt sich, u.A. je nach Bundesland und Förderprogramm, unterschiedlich dar. Oftmals beträgt sie 12 bis 20 Jahre, manchmal auch mehr. Mieter einer geförderten Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung sei bezogen auf das zu bewertende Objekt eine Wohnungsbindung nicht gegeben.

### **2.1.13 Immissionen**

In der als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen Straße „Südstraße“ herrscht zum einen der für ein Allgemeines Wohngebiet übliche Anliegerverkehr, zum anderen zumindest zeitweise Durchgangsverkehr mit entsprechender Geräuschkulisse in Richtung „Alexanderhöhe“, von der u.A. „Parktheater“ und „Fachhochschule Südwestfalen“ zu erreichen sind.

Sonstige Immissionen (Geräusche, Gerüche) waren während der Ortsbesichtigung auf dem Grundstück nicht festzustellen und wurden der Sachverständigen auch ansonsten nicht bekannt.

### **2.1.14 Kontaminationen, Altlasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster/Verdachtsflächenverzeichnis des Märkischen Kreises - Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde - vom 04.04.2024, sei das zu bewertende Grundstück z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Weiter ausgeführt wird:

*... Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung, im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen. ...*

Das Vorhandensein von Altlasten kann den Wert sowohl von bebauten als auch unbebauten Grundstücken erheblich mindern. Hierbei sind die Größe der geschädigten Fläche, die Art und der Inhalt der Schadstoffe, die Tiefe und Intensität der Durchsetzung sowie die Zeitdauer der Belastung maßgebend. Das Augenmerk ist jedoch nicht nur auf geschlossene Deponien oder aufgelassene Industrie- oder Gewerbestandorte zu richten, sondern auch auf ggf. vorhandene flächenhafte, diffuse Grundstücksbelastungen, die durch sog. „schleichende“ Immissionen, z.B. Stäube u.Ä. verursacht sind.

Die Beurteilung des Risikos von Bodenverunreinigungen, z.B. Altlasten auf dem zu bewertenden Grundstück, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten und Kontaminationen wurden der Sachverständige weder mitgeteilt noch sind sie in den ausgewerteten Unterlagen enthalten.

Bei der Ortsbesichtigung waren für die Sachverständige Anhaltspunkte für Altlasten und Kontaminationen nicht erkennbar. Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen der Grad der Verunreinigung, die Sanierungsbedürftigkeit und die Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten bzw. geeignete Institute ermittelt und von dem durch die Sachverständige festgesetzten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

### **2.1.15 Altbergbau**

Gemäß schriftlicher Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - vom 27.03.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Galmei, Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ läge. Zudem wird u.A. ausgeführt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert, demnach mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen sei.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass trotz des vormaligen oberflächennahen Bergbaus in der Stadt Iserlohn in dem zu bewertenden Bereich bergbaubedingte Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Werden genauere Ergebnisse gewünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

### **2.1.16 Baumschutzsatzung**

Eine Baumschutzsatzung für die Gemeinde Iserlohn ist vorhanden.

Ein möglicher Baumbestandsschutz ist durch das Umweltamt der Stadt Iserlohn zu prüfen.

## **2.2. Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung basiert auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der durch die Eigentümerin überreichten Unterlagen, ggf. der in der beim Amtsgericht Iserlohn gelegenen Grundakte enthaltenen Informationen, der Angaben der Anwesenden der Ortsbesichtigung sowie Annahmen der Sachverständigen.

Eine Bauakte sei bezogen auf das zu bewertende Objekt gemäß Angabe der Stadt Iserlohn nicht vorhanden.

Bauweisen und Ausstattungen konnten nur teilweise den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen werden. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Klassifizierung des Objektes.

Aufgeführt werden die augenscheinlichen und vorherrschenden Ausführungen/ Ausstattungen der Gebäude bzw. Außenanlagen. Eventuell auftretende kleinere Abweichungen in einzelnen Bereichen sind nicht als wertbeeinflussend einzustufen.

## 2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung

Das straßenseitig gelegene Haupthaus (I) wurde um ca. 1886 ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober-, ausgebautem Dach-/ Mansardgeschoss und Spitzboden erstellt. Der zur Verfügung stehenden Schnittzeichnung ist zu entnehmen, dass der diesbezügliche Bauschein auf 28.05.1886 datiert ist.

Der rückseitig gelegene, massive Flachdachanbau (II) ist in der zur Verfügung stehenden Ursprungszeichnung nicht eingetragen. Das Jahr seiner Errichtung wurde der Sachverständigen nicht bekannt und wird ca. um die Jahrhundertwende unterstellt.

Die Errichtung der straßenseitig gelegenen - Garage - (III) erfolgte in massiver Bauweise mit Bauschein vom 19.08.1949. Der vorhandene Durchbruch zum Kellergeschoss des Wohnhauses ist nicht in den Bauzeichnungen verzeichnet.

Weitere wertbeeinflussende Unterlagen, Informationen bzw. Abnahmen o.Ä. konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen.

## 2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilung der zu bewertenden Doppelhaushälfte (I - Haupthaus / II - Anbau) stellt sich wie folgt dar:

<u>Erdgeschoss</u>	I) Hauseingangsflur (1); Treppenhausflur (2), u.A. mit zu Ober- und Kellergeschoss führenden Treppen und offenem Durchgang zu Flur 3 und Zugang zu Flur 4 (II); Flur 3
Büronutzung	Büro 1 mit Zugang zum Büro 2; Büro 2 (auch erreichbar von Flur 3) mit Zugang zum Besprechungsraum; Besprechungsraum (gefangener Raum) mit Zugang zu Teeküche/Lager; Teeküche/Lager (auch erreichbar vom Flur 3)
	II) Flur 4 mit Zugang zum Hof; WC-Raum 1
<u>Treppenpodestebene</u>	II) Flur; WC-Raum 2
<u>Obergeschoss</u>	I) 2 Abschlusstüren (zum einen zum Erdgeschoss, zum anderen zur zu Dach-/Mansardgeschoss bzw. Podestebene führenden Treppe);
Wohnnutzung	Flur; Spielzimmer; Wohnzimmer mit offenem Durchgang zum Esszimmer; Esszimmer (gefangener Raum) mit Zugang zur Küche; Küche (auch erreichbar vom Flur)
<u>Treppenpodestebene</u>	II) Flur mit Zugang zur rückseitig gelegenen Dachterrasse; Dachterrasse (auf Flachdach des Anbaus (II))

<u>Dach-/ Mansardgeschoss</u>	I) Flur mit Waschmaschinenanschluss sowie Zugang zu WC-Raum 3 und Spitzboden führender Holzstiege;  Kinderzimmer 1; Kinderzimmer 2; Schlafzimmer; Badezimmer mit Zugang zu Kinderzimmer 3; Kinderzimmer 3 (gefangener Raum)
<u>Spitzboden</u>	I) erreichbar vom im Dach-/ Mansardgeschoss gelegenen Flur über eine schmale, steile Holzterrasse. Als Abschluss dient eine Klapptür im Deckenbereich.
<u>Kellergeschoss</u>	I) Treppenhausflur (1); Flur 2 (parallel der südlichen Außenwand in Richtung Straße); Flur 3 (ausgestattet mit Gastherme); Keller 1 (ausgestattet mit Hausanschlüssen); Keller 2 mit offenem Durchgang zur Garage (III); Keller 3 (mit abgetrenntem Vorraum); Keller 4  II) Kriechkeller, unterhalb des Anbaus (II) gelegen, blieb ohne Besichtigung (gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung vormals Hühnerstall)

### 2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Bruchstein, Stampfbeton, Beton o.Ä.
Bodenplatte	Stampfbeton, Beton o.Ä.
Außenwände	Mauerwerk o.Ä.
Innenwände	tragend: Mauerwerk; nicht tragend: Mauerwerk, Leichtbauwände, ggf. Schwemmsteine o.Ä.
Geschossdecken	Kappendecke o.Ä. über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Schalldämmung	wird dem Baujahr entsprechend unterstellt, nach heutigen Maßstäben gering
Geschosstreppen	Holz vom Erd- zum Obergeschoss, Treppenstufen und Handlauf natur, Wangen und Geländer lackiert; Holz mit Teppichbahnenware belegt vom Ober- zum Dach-/ Mansardgeschoss; Holztreppenstiege lackiert, schmal und steil, zum Spitzboden; Holzstiege lackiert vom Keller- zum Erdgeschoss
Dach und Dachdeckung	I) Satteldach in Holzkonstruktion, Wärmedämmung gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung auch im Spitzboden; Dachneigung ca. 35°, Eindeckung Dachziegel o.Ä., Vorhangregenrinnen; II) Flachdach mit Terrassenaufbau (als Balkon bezeichnet); keramische Platten, Vorhangregenrinnen
Besondere Bauteile	I) 5 Hauseingangsstufen befinden sich innerhalb der Gebäudehülle; weitere Außentreppen zu Hauseingangsbereich, Gasse und Terrassen führend; französisches Fenster (Fens-

tertür) straßenseitig in dem im Obergeschoss gelegenen Spielzimmer;

II) Dachterrassenaufbau rückseitig, gen Osten orientiert - Fußboden: keramischer Plattenbelag; Stahlgeländer mit Plattenbekleidung je stirnseitig

#### 2.2.4 Ausbau

Fassaden	Putz o.Ä. mit Anstrich; straßenseitig Rustika-Fassade mit Bänderungen und Stuckzierelementen, ansonsten Glattputz; giebelseitig teilweise Schieferbekleidung o.Ä.
Hauseingangstür	Holz mit Glasausschnitt nebst Ziergitter und Oberlicht (je einfach verglast, Oberlicht mit Messingverglasung o.Ä.) sowie schmalem, zu öffnendem Seitenteil
Hoftür	Holz mit Glasausschnitt nebst Ziergitter und Verriegelungsmöglichkeiten, einfach verglast
Wohnungsabschlusstür	OG - Holzkassettentür mit Glasausschnitt und Oberlicht (Messingverglasung mit gefärbtem Glas, einfach verglast)
Fenster	überwiegend Holz doppelt verglast; Holz einfach verglast, u.A. Spielzimmer, ansonsten Blei- bzw. Messingverglasungen mit strukturiertem Buntglas sowie Oberlicht in Erd- und Obergeschossfluren; Kunststoff doppelt verglast: Tür zur Dachterrasse, Fenster im DG-Flur; in Erd- und Obergeschoss: Oberlichter und Rollläden, sowohl innen als auch außenliegend; Dachflächenfenster Holz doppelt verglast; Stahlgitterfenster, einfach verglast, im Kellergeschoss
Fußböden	EG - Natursteinplattenbelag: Hauseingangsflur, und angrenzende Flure; Parkett in Chefbüro 1 und Büro 2; Vinyl o.Ä. in Teeküche/Lager; Teppichbahnenware im Besprechungsraum; keramischer Plattenbelag im WC-Raum; OG - überwiegend Parkett; keramische Plattenbeläge in Küche und WC-Raum; DG - überwiegend Laminat o.Ä.; keramische Plattenbeläge in Badezimmer und WC-Raum; Spitzboden - Kunststoff-, Teppichbahnenware o.Ä.; Kellergeschoss - überwiegend keramische Plattenbeläge
Wandbehandlung	Holzbekleidungen lackiert in Brüstungsbereichen von Hauseingangsflur und weiteren EG-Flurbereichen; ansonsten überwiegend Tapeten, Raufaser, Glattputz und Putz mit Anstrich o.Ä.; Wandfliesen in WC-Räumen und Badezimmer; Fliesenspiegel in Küche (OG)
Deckenuntersichten	Stuck in EG- und OG-Räumen, gemäß Angabe straßenseitig Original, rückseitig Nachbau; ansonsten überwiegend Raufaser mit Anstrich o.Ä.; Paneelbekleidungen o.Ä., auch an Dachflächenuntersichten, im Dach-/ Mansardgeschoss; teilweise Einbauleuchten (Küche und Badezimmer); Holz-Nut- und Federbekleidungen o.Ä. im Spitzboden (überwiegend); Putz mit Anstrich in Kellerräumen

Innentüren	Holzkassettentür mit Glasausschnitt und Oberlicht (Messingverglasung mit gefärbtem Glas, einfach verglast) zu der zum Dachgeschoss führenden Treppe; ansonsten überwiegend Holzkassettentüren, teilweise mit Glasausschnitten; im Kellergeschoss überwiegend Holzbohlentüren lackiert; Stahltür zum Kellerraum 2, wo in seiner Kelleraußenwand ein offener Durchgang zur Garage besteht.
Besondere Einbauten	Keine wertbeeinflussenden; Kücheneinrichtung, Einbauschränke o.Ä. gehen nicht in die Bewertung ein.

### 2.2.5 Haustechnische Anlagen

Gasleitung	Gasanschluss an das städtische Versorgungsnetz ist vorhanden.
Elektroinstallation	Versorgung durch das öffentliche Netz; der Elektro-Zähler- und -Sicherungskasten befindet sich im KG-Flur (drei Zähler, gemäß Angabe 1 x Erdgeschoss und 1 x Ober-/ Dachgeschoss, zudem ggf. Allgemeinstrom).
Wasserleitung Heizung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung Gaszentralheizung; überwiegend schwere Rippenheizkörper, vereinzelt Flachheizkörper, je mit Thermostatventil; Handtuchheizkörper im Badezimmer
Warmwasserversorgung Wasser-/ Sanitärinstallation	Durchlauferhitzer Erdgeschoss - Küche: Waschbecken; WC-Raum 1: WC-Spülkörper wandhängend, Waschbecken / Obergeschoss - Küche: Spülenanschluss; WC-Raum 2: WC-Spülkörper wandhängend, Waschbecken / Dach-/ Mansardgeschoss - Flur: Waschmaschinenanschluss; Badezimmer: Badewanne, Walk in-Dusche, Waschtisch; WC-Raum 3: WC-Spülkörper, Waschbecken; Schlafzimmer: Waschbecken
sonstige Anlagen	Klingelanlage (2 Klingelschilder); Gegensprech- und Türöffnungsanlage im Obergeschoss; Außenleuchten; Alarmanlage; Die vorhandene Wasserenthärtungsanlage sei nicht funktionstüchtig.

### 2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis	Ein Gebäudeenergieausweis sei gemäß Angabe der Eigentümerin für das zu bewertende Objekt nicht gefertigt worden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der bis zum 31.10.2020 rechtsgültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des aktuellen, seit 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden
----------------	---

Wärmedämmung	<p>Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau und/ oder Sanierung zu beachten sind.</p> <p>Den Baujahren entsprechend, nach heutigen Maßstäben einfach bezogen u.A. auf Außenwände, Kellerwände, Bodenplatte, Dachflächen.</p> <p>Die nachträgliche Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes war für die Sachverständige nicht ersichtlich und wurde ihr auch ansonsten nicht bekannt.</p> <p>Im Spitzboden sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung gesamt eine Wärmedämmung vorhanden.</p>
Weitere energetische Gebäudeeigenschaften	<p>Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, Thermen o.Ä., die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Demnach unterliegen Heizkessel o.Ä., die älter als 30 Jahre sind, der Austauschpflicht.</p> <p>Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, ist die o.g. Pflicht erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach 01.02.2002.</p> <p>Da der hier zu ermittelnde Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der auf dem Grundstücksmarkt zu erzielen wäre, ist fiktiv von einem Verkauf des Objektes auszugehen, d.h. der neue Eigentümer hat die Pflicht, den Heizkessel spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergabe auszutauschen.</p> <p>Die das zu bewertende Gebäude versorgende Gastherme sei gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung von ca. 2005. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt das Alter der Heizungsanlage entsprechend ca. 19 Jahre. Somit ist eine diesbezügliche Austauschpflicht nicht gegeben.</p> <p>Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Daches (Spitzboden) wird auch im vorliegenden Fall u.A. aufgrund der teilweise ersichtlichen Dämmung an Dachflächenuntersichten als bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz ausreichend unterstellt.</p>

Den Ausführungen entsprechend wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine **Wertminderung für energetische Merkmale** (im vorliegenden Fall fehlender Energieausweis) angesetzt in Höhe von **pauschal gesamt rd. 500,- €**.

### **2.2.7 Barrierefreiheit**

Als barrierefrei gelten gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz - BGG (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen) - bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei sei die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Merkmale für barrierefreie bauliche Anlagen seien u.A. Eingangsrampen, Aufzüge sowie gut beleuchtete, großzügig geschnittene, mit breiten Türdurchgängen, bodengleichen Duschen o.Ä. versehene Räumlichkeiten, sodass Personen unabhängig von ihren ggf. vorhandenen Einschränkungen diese ohne fremde Hilfe betreten und verlassen sowie sich darin frei bewegen können.

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstelltes Wohnhaus, welches im Allgemeinen als nicht barrierefrei gilt.

Der Hauseingang ist über fünf Stufen zu erreichen. Ein Fahrstuhl o.Ä. ist nicht gegeben. Ein Badezimmer befindet sich ausschließlich im Dach-/ Mansardgeschoss. Dort wurde ca. 2011 eine Walk in-Dusche mit geringer Schwellenhöhe eingebaut.

### **2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand**

#### **Beurteilung des Gebäudes**

Die zu bewertende Doppelhaushälfte wurde ca. Ende des 19. Jahrhunderts ortsüblich in massiver Bauweise als Einfamilienhaus errichtet.

Die Bauqualität ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

#### **Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen**

Modernisierungen bzw. Erneuerungen sind an dem zu bewertenden Wohngebäude im Laufe der Jahrzehnte erfolgt.

Dem der Sachverständigen durch die Eigentümerin zur Verfügung gestelltem Gutachten vom 17.01.2011 sind unter „Renovierung und werterhöhende Investitionen“ folgende Maßnahmen zu entnehmen (ca.-Angaben):

- 1985 Neueindeckung des Satteldachs des Hauptgebäudes mit Einbringen von Wärmedämmung zwischen den Sparren;  
Fassadenanstrich
- 1990 Erneuerung des im Dachgeschoss gelegenen Badezimmers
- 1995 Erneuerung der Ausstattung der drei WC-Räume (Verfliesung und Sanitärobjekte)
- 2004 Erneuerung des im Dachgeschoss gelegenen Parkettbodens
- 2005 Einbau der Gas-Thermenheizung; Austausch von Heizkörpern im Erdgeschoss;  
Verlegen der Fußbodenfliesen im Kellergeschoss
- 2008 Erneuerung von Elektro-Installationen

Nach Übernahme des Objektes durch die heutige Eigentümerin im Jahr 2011 seien gemäß ihrer Angabe neben allgemeinen Ausbesserungs- und Reparatur- sowie umfangreichen Renovierungsarbeiten, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge o.Ä. beziehen, größere Maßnahmen u.A. wie nachfolgend aufgeführt vorgenommen worden:

- 2011 Erneuerung an der Elektrik mit Einbau von Fi Elektroschutzschalter  
Verlegen von Parkett in den Büroräumlichkeiten  
Erneuerung der Ausstattung des im Dachgeschoss gelegenen Badezimmers (Dusche, Badewanne, Waschbecken, ohne WC-Spülkörper), separater WC-Raum zwischen der zum DG führenden Geschosstreppe und Badezimmer;  
Erneuerung von drei straßenseitig gelegenen Dachflächenfenstern (Kunststoff, doppelt verglast);  
Verlegen von Parkett statt Teppichbahnenware im Obergeschoss
- 2017 Entfernen des auf den Stufen gelegenen Teppichbelags der zwischen EG und OG gelegenen Treppe nebst Abschleifen der Tritt- und Setzstufen;  
Anstreicherarbeiten im Hauseingangs- und Treppenhausflur
- 2018 Verlegen von Vinyl in EG-Küche und Laminat in Kinderzimmer 3 (auf Fliesenbelag)
- 2019 Erneuerung des Garagentors
- 2022 Anstrich der straßenseitig gelegenen massiven Mauer

Weitere größere, in den letzten Jahren durchgeführte Modernisierungen, Renovierungen, werterhöhende Investitionen u.Ä. wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

### **Instandhaltung, Baumängel/ Bauschäden, Hausschwamm**

Das äußere Erscheinungsbild der zu bewertenden Gebäudeteile stellt sich mit kleineren Schmutzfahnen und Algenbildungen an Putzfassaden und Bauteilen als überwiegend durchschnittlich gut gepflegt dar. Gleiches gilt mit Fugenbewuchs und kleineren Setzungen an Bodenbefestigungen überwiegend für den befestigten Außenbereich.

Das innere Erscheinungsbild der Wohneinheiten stellt sich mit Benutzerspuren dar, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen und überwiegend als üblich zu bezeichnen sind.

Weitere Beanstandungen waren für die Sachverständige u.A. wie nachfolgend aufgeführt ersichtlich bzw. wurden ggf. von den Anwesenden der Ortsbesichtigung benannt:

- Feuchteschaden an der rückseitigen Außenwand des Anbaus im unteren Bereich des Regenfallrohrs
- Teilweise Farb- und Putzabblätterungen an Untersichten von Attikabereichen
- Teilweise Ausbesserungsbedarf an einfach verglasten Holzfenstern
- Roststreifen im unteren Bereich der in den WC-Räumen gelegenen Heizkörper (EG, OG)
- Rissbilder am keramischen Plattenbelag der auf dem Dach des Anbaus gelegenen Terrasse
- Lackierbedarf an zum Dachgeschoss führenden Treppenläufen und Spitzbodentreppe
- Erneuerungsbedarf des Teppichbelags auf den zum Dachgeschoss führenden Treppenläufen
- Fehlende Absturzsicherung an den straßenseitig gelegenen, mit niedriger Brüstungshöhe ausgestatteten DG-Fenstern

- Erneuerungsbedarf des undichten Dachflächenfensters in dem als Kinderzimmer 3 bezeichneten Raum
- Im Kellergeschoss teilweise Farb- und Putzabblätterungen an Wänden; größerer Feuchteschaden an der zur Gasse orientierten Außenwand, überwiegend unterhalb des zur Gasse orientierten Fensters (Putzabplatzungen)
- An Bodenbefestigungen Rissbilder und Abplatzungen am Beton (Hof) sowie Bruchstelle im Asphalt (Gasse)
- Pflegemaßnahmen aufgrund von erheblichem Wildwuchs auf den hinteren Grundstücksflächen

**Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen gesamt ca. 12.000,- €.**

Sonstige größere Bauschäden und -mängel sowie Hausschwamm hat die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und wurden ihr auch nach Befragen nicht bekannt. Kleinere Schäden sind in der Alterswertminderung enthalten.

## 2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale

Grundrissgestaltung	<p>Die Grundrisse bieten dem Platzangebot entsprechend mit je einem Durchgangsraum und gefangenen Raum pro Geschoss ausreichend gute und zweckmäßige Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>Die im Ober- und Dach-/ Mansardgeschoss gelegenen Räumlichkeiten entsprechen mit Küche, Badezimmer und separatem WC-Raum einer abgeschlossenen Wohneinheit für eine Familie mit vier bis fünf Personen.</p> <p>Die weiteren, im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten werden als Arbeitszimmer bzw. Büro-, Praxisflächen für Freiberufler o.Ä. gewertet. Abgeschlossenheit ist hier nicht gegeben.</p>
Geschosshöhen, ca.-Angaben	<p>I) KG: 2,40 m; EG: 3,70 m; OG: 3,70 m; DG/MG: 3,20 m, Drenpelhöhe: 1,90 cm / Spitzboden bis UK First: 2,30 m</p>
Belichtung/ Besonnung	<p>Die Hauptnutzflächen gelten überwiegend als ausreichend belichtet. Fenster sind gen Osten, Süden und Westen orientiert. Hierbei liegen jedoch die südlichen Fenster (Flurfenster in EG, OG und DG sowie Fenster im Kinderzimmer 1) im Bereich der zwischen den Häusern Südstraße 6 und Südstraße 8 gelegenen, ca. 1,0 m breiten Gasse.</p> <p>Die im Dachgeschoss gelegenen Räumlichkeiten (Schlaf-, Kinder- und Badezimmer) verfügen aufgrund des hohen Drenpels neben Dachflächenfenstern auch über in Außenwänden gelegene Fenster mit geringer Brüstungshöhe (ca. 50 bis 60 cm).</p>

Sonstige Nachteile/Vorteile Das zu bewertende, aus zwei Flurstücken bestehend Wohnhausgrundstück gilt in dem Gebiet als überdurchschnittlich groß, mit gemittelt ca. 73,50 m bezogen auf das Flurstück 6 insbesondere als übertief.

Kleinere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten könnten gemäß Angabe des zuständigen Planungsamtes als genehmigungsfähig unterstellt werden. Dies gelte jedoch eher nicht für separate Hinterliegerbebauungen. Abschließende Beurteilungen seien jedoch nur im Einzelfall nach Durchführung der üblichen Genehmigungsverfahren, z.B. Bauvoranfragen o.Ä. möglich.

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind für die vorhandene Einfamilienhausnutzung in ausreichender Anzahl gegeben.

Die Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen gilt im Allgemeinen als eingeschränkter nachgefragt als Grundrissgestaltungen ohne Durchgangsräume, wofür in den Wertermittlungsverfahren ein Abschlag unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ca. in Höhe der kapitalisierten Mindereinnahmen gerechtfertigt ist.

Der im Dachgeschoss gelegene WC-Raum ist aufgrund der vorgelagerten, zum Spitzboden führenden Treppe nur eingeschränkt zu begehen.

Da ein Gebäudeenergieausweis bisher nicht gefertigt wurde, ist dies aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Zusammenhang mit Verkauf oder Vermietung nachzuholen.

Die hierfür anfallenden finanziellen Ausgaben sind in den Berechnungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ca. in Höhe der aufzuwärenden Kosten in Abzug zu bringen (siehe Ziffer 2.2.6 Energetische Merkmale).

Genehmigungsunterlagen stehen aufgrund fehlender städtischer Bauakte nur vereinzelt zur Verfügung (straßenseitige Ansicht, Erdgeschossgrundriss, Schnitt, Garage). Dementsprechend ist u.A. nicht bekannt für welche Nutzungen das Dach- bzw. Mansardgeschoss genehmigt wurde.

Ob die im Bereich der zwischen der Häusern Südstraße 6 und Südstraße 8 gelegenen, ca. 1,0 m breiten Gasse gelegenen Fenster (Flurfenster in EG, OG und DG sowie Fenster im Kinderzimmer 1) bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, konnte den zur Verfügung stehenden Unterlagen ebenfalls nicht entnommen werden.

Gleiches gilt für die Entfernung der vormals im Bereich der Garage vorhandenen Kelleraußenwand, sodass der Garagen-

raum ohne Trennwand in den als „Keller 2“ bezeichneten Raum übergeht sowie für die Nutzung des Flachdachs des Anbaus als Dachterrasse.

**Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäudeteile sowie ihre Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. sie nach Durchführung der üblichen Genehmigungsverfahren als genehmigungsfähig gelten können.**

Eine **pauschale Wertminderung für sonstige wertrelevante Merkmale**, die in die Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingeht, ist an dieser Stelle für die Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern bzw. gefangenen Räumen gerechtfertigt. Der entsprechende Wertabschlag wird in Höhe von **pauschal rd. 3.000,- €** angesetzt.

#### 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die nachfolgenden Erläuterungen sind § 4 Abs. 1, 2, 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Das Alter ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr einer baulichen Anlage.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Hierbei können die individuellen Gegebenheiten, wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das zu bewertende Hauptgebäude wurde ca. 1886 ortsüblich in massiver Bauweise errichtet. Umbau- bzw. Erneuerungs-, Modernisierungsmaßnahmen o.Ä. sind im Laufe der Jahrzehnte erfolgt, zuletzt überwiegend im Zusammenhang mit der Übernahme des Objektes durch die heutige Eigentümerin.

Die Bauqualität ist den Bau-, Umbaujahren o.Ä. entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** (GND) richtet sich nach der Gebäudeart des zu bewertenden Objektes. Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt sie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung jeweils **80 Jahre**.

Das Alter der baulichen Anlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag mehr als 80 Jahre. Wertrelevante Modernisierungen sind am Wohnhaus im Laufe der Jahrzehnte erfolgt, so dass der Modernisierungsgrad als nahezu mittel zu bezeichnen ist.

Unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, im vorliegenden Fall jedoch überwiegend des allgemeinen baulichen Zustands (unter Berücksichtigung der Modernisierungen sowie der nach Anlage 2 Nr. 1 zur ImmoWertV 2021 ermittelten Modernisierungspunktzahl) erachtet die Sachverständige eine **modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rd. 30 Jahren** als angemessen.

### 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.

Baumängel sind Fehler, die einer baulichen Anlage in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung.

Bauschäden sind dagegen auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die bei einer Ortsbesichtigung ausschließlich zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme festgestellten Baumängel und Bauschäden werden durch Abzug der zu ihrer Beseitigung notwendigen Kosten nur überschläglich geschätzt und gehen unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Wertermittlungsverfahren ein.

Zu einer evtl. gewünschten, differenzierenden Bauschadensbegutachtung ist ein hierfür geeigneter Sachverständiger zu beauftragen.

Die überschläglich ermittelten, als angemessen erscheinenden Beseitigungskosten werden nicht in voller Höhe angesetzt, sondern es wird nur der um die Alterswertminderung verminderte Anteil der Kosten in Abzug gebracht, da die erneuerten Bauteile mit dem Gebäude zwangsläufig eine Einheit bilden. Der Wertanteil entspricht nicht dem Kostenansatz zur Mängelbeseitigung.

Gleiches gilt bei augenscheinlich vorhandenem Instandhaltungsstau. Erforderliche Renovierungsarbeiten werden durch Abzug der zu erwartenden Kosten berücksichtigt, deren erforderlichen Aufwendungen werden auch hier nur überschläglich geschätzt.

### 2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen

#### **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**

Neben Energetischen Merkmalen und Baumängel/ Bauschäden sind ggf. auch sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge o.Ä. liegen nicht vor.

Verbesserungen in der Ausstattung werden in dem Maße berücksichtigt, als sie zu einer Werterhöhung des Gebäudes führen. Sie sind üblicherweise bereits bei der Bemessung der Normalherstellungskosten in € / m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) eingegangen.

### 2.2.13 Bauliche Außenanlagen

Entwässerung	Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal; das Grundstück entwässert im Mischsystem.
Versorgungseinrichtungen	Wasser, Strom, Gas, Breitbandkabel und Telefon

Bodenbefestigungen	Hauseingangsbereich, Gasse: Beton, Asphalt; Hof: Beton; Terrasse 1: Betonpflaster (Trampolin-Ebene); Terrasse 2: Betonsteinwellenpflaster (Pavillon-Ebene); ansonsten Bruchsteinplatten (Zwischenebene), Pflastersteine, Betonpflaster-, platten o.Ä.
Einfriedungen	straßenseitig: massive Mauer, zur Gasse mit schmiedeeisernem Törchen; rückseitig: Tür zwischen Gasse und Hof; Hof: Lamellenzaun auf massiver Mauer zum nördlichen Nachbargrundstück; als Abgrenzung zum hinteren Gartenbereich: Jägerzaun mit Törchen; ansonsten Stützmauern mit Bruchsteinen, Steinpalisaden o.Ä. sowie gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung weitere Holzjäger-, Maschendrahtzäune o.Ä. und Heckengewächse
Gärtnerische Anlagen	straßenseitig: Rasen, Ziersträucher, Beet pflanzen o.Ä.; rückseitig: Wiese, Laubbäume, Nadelholzgewächse, Obstbäume, -sträucher (Apfel, Birne, Kirsche, Johannisbeere, Mirabelle), sonstige Sträucher und heimische Gewächse, überwiegend im Wildwuchs
sonstige Anlagen	Teichanlage (seit geraumer Zeit leer gelaufen), Pavillon, Gartenhaus, Pergolen o.Ä. in leichter Konstruktion gehen im Allgemeinen nicht in die Bewertung ein.

#### 2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

Garagen, Carports o.Ä.	Garage, Baujahr ca. 1949, übertief, massive Bauweise, Flachdachanbau an das Wohnhaus mit offenem, ca. raumbreitem Durchgang zum Kellergeschoss des Wohnhauses (Keller 2); Fußboden: Beton; Wände: Mauerwerk, Putz mit Anstrich; Flachdach: Beton mit Bitumenbahnenabdeckung o.Ä.; Deckenuntersicht: Putz mit Anstrich; Garagentor: Sektionaltor mit Elektroantrieb; Fenster: Holz einfach verglast mit Vergitterung
Sonstiges	Gartenhäuser, Geräteschuppen, Pavillon, Teichanlage (leer gelaufen), Lauben, Pergolen in leichter Konstruktion o.Ä. gehen im Allgemeinen nicht in Bewertung ein.

### **3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

#### **3.1. Grundlagen der Wertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) angewandt.

Gemäß § 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

#### **3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren**

##### **3.2.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für die Wertermittlung sowohl bebauter als auch unbebauter Grundstücke, wenn eine ausreichende Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, vorliegt.

Ermittlung des Vergleichswertes (§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für deren Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen entsprechend § 9 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Werter-

mittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise sind zudem um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen, siehe § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkaufswert. Allerdings setzt es das Vorhandensein von Kaufpreisen von Grundstücken, Wohnungseigentum o.Ä., die hinsichtlich Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart und -nutzung mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können, voraus.

Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder geeigneten Bodenrichtwerten nicht zur Verfügung, kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

### **3.2.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021 ff.) ist bei solchen Grundstücken heranzuziehen, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird die Wertbeurteilung im Wesentlichen durch den marktüblich erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt.

Käufer eines derartigen Objektes stellen den Renditegedanken in den Vordergrund. Sie sind in der Regel an einer angemessenen Verzinsung des von ihnen investierten Kapitals interessiert.

Als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes kann das Ertragswertverfahren u.A. für nachfolgend aufgeführte Grundstücke angesehen werden: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, die üblicherweise vermietet werden (z.B. Bürohäuser, Ladengeschäfte), gemischt genutzte Grundstücke, die teils zu Wohnzwecken, teils zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, Wohnungs-/ Teileigentum.

### **3.2.3 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV 2021 ff.) wird überwiegend angewendet, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen, sondern der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert bzw. Substanzwert von maßgebender Bedeutung ist.

Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

### **3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

#### **3.3.1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftzinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

In § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird ausgeführt:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Abs. 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **3.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021)**

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur als baldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.  
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### 3.4. Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich im Allgemeinen nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Anzahl an in Art und Nutzung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken sowie den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Für das zu bewertende Objekt liegt keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren, zeitnahen Kaufpreisen vor.

Das Vergleichswertverfahren kann aus diesem Grunde für dieses Objekt nicht angewendet werden.

**Der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für das o.g. zu bewertende Grundstück wird der Grundstücksart und obigen Ausführungen entsprechend, das Sachwertverfahren zu Grunde gelegt.**

Der Ertragswert wird als zweites Verfahren grob pauschalisiert zur Ergebnisstützung ermittelt.

## 4. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

### 4.1. Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 ImmoWertV 2021 Abs. 2 verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Quadratmeter Grund und Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und werden von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Abweichungen in wertbeeinflussenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe sowie Beeinträchtigung durch außergewöhnliche starke Immissionen o.Ä., sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Richtwertkarte für Grundstücke der Gemeinde Iserlohn (Stand 01.01.2024) enthält für den Auswertungszeitraum 01.01.-31.12.2023 für das zu bewertende Grundstück folgende Eintragung:

$$\frac{240,-}{\text{WR I-II o 20/30}} \quad \text{Lage: Südstraße u.A.}$$

Der Richtwert von 240,- € / m<sup>2</sup> wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Reinen Wohngebiet mit I- bis II-geschossiger Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 20 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaute Lage ist als gut und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen.

Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert wird für das zu bewertende bebaute Grundstück somit zunächst unterstellt.

Das zu bewertende, aus zwei Flurstücken bestehende Grundstück ist jedoch größer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück:

Flurstück 6 (bebaut), i.M.	ca. 11,00 m x 18,00 m		
	+ 9,50 m x 55,50 m	=	722 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertgrundstück	ca. 20,00 m x 30,00 m	=	600 m <sup>2</sup>
Flurstück 154, i.M.	ca. 9,25 m x 35,00 m	=	323 m <sup>2</sup>

Erfahrungsgemäß ist es bei gut geschnittenen bzw. gut nutzbaren Wohnhausgrundstücken i.A. nur bedingt üblich, einen Wertzuschlag für kleinere bzw. Wertabschlag für größere Grundstücke zu erheben, wenn sich Frontbreiten und Grundstückslängen in etwa in der Größenordnung für Wohngrundstücke bewegen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch das zu bewertende Grundstück u.A. bedingt durch seine eingeschränkte Breite mit gemittelt rd. 73,50 m erheblich tiefer als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück.

Bei Übergrößen, besonders aber bei nennenswerten Übertiefen sowie ungünstigen Grundstückszuschnitten lassen sich Abschläge und somit ein geringerer Wertansatz für das Gesamtgrundstück begründen.

Ausgehend von einer für die vorhandene Bebauung als ausreichend geltende Grundstückstiefe von ca. 35,00 m (i.M. ca. 11,00 m x 18,00 m zuzügl. ca. 9,50 m x 17,00 m, entsprechend gesamt rd. 360 m<sup>2</sup>) ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, die mit dem vollen Bodenrichtwert in die Bewertung eingeht, resultiert eine als Hinterland, Gartenland o.Ä. zu bezeichnende Fläche von rd. 362 m<sup>2</sup>.

Hinter-, Vorder- bzw. Gartenland als nicht erforderliche Freifläche o.Ä. geht im Allgemeinen mit ca. 10 % bis 30 % des Bodenwertes in die Bewertung eines Grundstücks ein. Hierbei sind neben Zuschnitt, Gesamtgröße und Gesamttiefe des zu bewertenden Grundstücks sowie die Größe der Hinter-, Vorder- bzw. Gartenlandfläche zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden für die als Gartenland o.Ä. genutzte Fläche ca. 25 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet. Hierbei werden für ca. 30 m auf gemittelter Breite von ca. 9,50 m der überlangen Hinterlandfläche ca. 30 % des Bodenrichtwertes, für die verbleibende Hinterlandfläche ca. 10 % angesetzt.

Den Ausführungen entsprechend ist bezogen auf das Flurstück 6 eine Grundstücksfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert in Höhe von 240,- € / m<sup>2</sup> gerechtfertigt. Die weitere Grundstücksfläche geht mit 60,- € / m<sup>2</sup>, entsprechend ca. 25 % des Bodenrichtwertes, unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Bewertung ein.

Für Flurstück 154 wird ein Wertansatz zwischen ca. 15 bis 20 % des Bodenrichtwertes als gerechtfertigt erachtet.

Ausgehend von der vergleichbaren Verfahrensweise wie beim Wertansatz für die Hinterlandfläche des Flurstücks 6 werden rd. 40,- € / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angesetzt.

#### **4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes**

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohngrundstücke ist in Iserlohn im Allgemeinen gegeben mit über Jahre stagnierender, dann stetig ansteigender, nunmehr eher rückläufiger Tendenz.

Der Bodenrichtwert berücksichtigt bereits die Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet an der öffentlichen Straße „Südstraße“.

Zeitbedingte Wertänderungen des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag werden als nicht gegeben unterstellt.

#### 4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen

Die in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts vorhandene Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks gilt im Allgemeinen als nicht Verkehrswert beeinflussend.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis seien gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Iserlohn an das Amtsgericht Iserlohn vom 18.12.2023 nicht vorhanden. Dementsprechend sind wertbeeinflussende Einträge zulasten des Grundstücks nicht gegeben.

Gleiches gilt für Eintragungen zugunsten der zu bewertenden Flurstücke, z.B. bezogen auf Vereinigungs- und Erschließungsbaulasten, die im Allgemeinen aufgrund von flurstücksübergreifenden Bebauungen bzw. zur Sicherung der Erschließung notwendig sind. Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die Erschließung des Flurstücks 154 über das Vordergrundstück Flurstück 6 als privatrechtlich gesichert gilt.

#### 4.5. Bodenbewertung

##### Flurstück 6

Bodenwert, rentierend	Teilfläche	360 m <sup>2</sup> x 240,- €	=	86.400,- €
Bodenwert Hinterland	Teilfläche	362 m <sup>2</sup> x 60,- €	=	<u>21.720,- €</u>
				108.120,- €

##### Flurstück 154

Bodenwert Hinterland		323 m <sup>2</sup> x 40,- €	=	<u>12.920,- €</u>
				121.040,- €

Der zum Vergleich herangezogene Richtwert ist ein erschließungsbeitragsfreier Wert, daher sind Erschließungskosten nicht mehr zu berücksichtigen.

**Bodenwert Flurstücke 6 + 154, erschließungsbeitragsfrei, gesamt rd. 121.000,- €**

- davon entfallen auf Flurstück 6 rd. 108.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 154 rd. 13.000,- €

Aufgrund ihrer Lage und Nutzung sind die Grundstücke Flurstück 6 und Flurstück 154 als **wirtschaftliche Einheit** anzusehen.

## 5. SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Hierbei ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor, der der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit nicht bereits anderweitig erfasst, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, welche vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden und das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angeben, zu berücksichtigen.

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021 ergibt sich im Allgemeinen der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Ansonsten kann nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### 5.1. Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Gebäudestandard sowie ggf. Korrekturfaktoren nach durchschnittlichen, gewöhnlichen Herstellungskosten je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF), üblicherweise nach DIN 277 ermittelt, abzuleiten. Dies erfolgt in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010).

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Baunebenkosten (BNK), u.A. Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung, sind bereits prozentual in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

### 5.1.1 Normalherstellungskosten (in Anlehnung an die NHK 2010)

I) Doppel- und Reihenendhäuser, Standardstufe rd. 2,3		
- KG, EG, OG, DG voll ausgebaut		
Angemessener Kostenkennwert, gemittelt	rd.	720,- € / m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Drepel überhoch, pauschal ca. 4 %	=	1,040
Korrekturfaktor für teilausgebauten Spitzboden, pauschal ca. 6 %	=	1,060
II) Anbau		
- EG, OG, Flachdach		
Angemessener Kostenkennwert, gemittelt	rd.	860,- € / m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor, entfällt	=	1,000
Preisindex für Wohngebäude in Deutschland 2010 = 100		
⇒ letzte Veröffentlichung Feb. 2024 (2015 = 100), prozentuale Anpassung auf 2010 = 100, ca.	=	1,813
Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für I)	<b>rd.</b>	<b>1.440,- € / m<sup>2</sup></b>
II)	<b>rd.</b>	<b>1.560,- € / m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aufgrund von Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe erfahren.

Für deren Festsetzung ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht.

Bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von gemittelt rd. 30 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,37**.

## 5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen

### 5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

Die Brutto-Grundflächen wurden in Anlage III dieses Gutachtens ermittelt.

I) Haupthaus	rd. 435 m <sup>2</sup> x 1.440,- €	=	626.400,- €	
II) Anbau	rd. 9 m <sup>2</sup> x 1.560,- €	=	<u>14.040,- €</u>	= 640.440,- €

Übertrag 640.440,- €

### 5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile / Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen

pauschaler Zuschlag für französischen Balkon, Dachterrassen-  
aufbau, Außentreppen o.Ä.,  
ansonsten in den Herstellungskosten enthalten, gesamt rd. + 8.000,- €

**5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen** 648.440,- €

### 5.2.4 Regionalfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor nicht  
ausgewertet. Die regionale Anpassung wird als komplett in dem  
unter Ziffer 5.2.10 aufgeführten Sachwertfaktor enthalten unter-  
stellt, daraus folgt x 1,00

### 5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer GND von 80 Jahren und einer wirt-  
schaftlichen RND von ca. 30 Jahren entspricht der Alterswertmin-  
derungsfaktor 0,37, daraus folgt x 0,37

**5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** 239.923,- €

### 5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhält-  
nis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen  
pauschale Zuschläge von ca. 4 - 6 %, für aufwendige Anlagen bis  
ggf. ca. 8 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungs-  
kosten durchaus üblich und akzeptabel.  
Im vorliegenden Fall werden ca. 6 % angesetzt, pauschal rd. + 15.000,- €

Pauschaler Zuschlag für Sonstiges entfällt + --,- €

### 5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Pauschaler Zuschlag für Garage + 10.000,- €

**5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen** 264.923,- €

### 5.2.10 Sachwert

<b>Bodenwert, rentierend</b>	gemäß Ziffer 4.5.		<b>86.500,- €</b>
<b>Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen</b>	gemäß Ziffer 5.2.9	+	<b><u>264.923,- €</u></b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			<b>351.423,- €</b>

#### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden für das Berichtsjahr 2023 Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften (1 WE) u.A. wie folgt genannt:

Vorläufige Sachwerte -

200.000,- €: 1,16 / 250.000,- €: 1,09 / 300.000,- €: 1,04

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund Nutzung, Baujahr und Lage ein Sachwertfaktor in Höhe von ca. 1,04 als angemessen erachtet, daraus folgt ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd.

+ 15.000,- €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **366.423,- €**

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Zuschlag für Hinter-, Gartenland Flurstück 6	+	21.500,- €
Pauschaler Zuschlag für Hinterlieger Flurstück 154	+	13.000,- €
Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	-	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd.	-	500,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd.	-	12.000,- €
Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd.	-	3.000,- €
Pauschaler Abschlag für sonstige wertrelevante Merkmale, rd.	-	<u>--,- €</u>
		385.423,- €

**Sachwert** **rd. 385.000,- €**

## 6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens wird gemäß § 27 ImmoWertV 2021 der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Ausgangsgröße ist der für eine nachhaltige Nutzung marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten), dessen Basis in der Regel die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ist.

Der Jahresreinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu vermindern und mit dem Barwertfaktor (in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) zu kapitalisieren. Bodenwert sowie Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen führen zum vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren oder das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird gemäß § 28 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird gemäß § 29 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Soweit Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf Grundlage unterschiedlich periodischer Erträge ermittelt werden.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann gemäß § 30 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf dem Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

## 6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert wird im vorliegenden Fall auf Grundlage des „Allgemeinen Ertragswertverfahrens“ ermittelt. Hierfür sind die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten, zu beurteilen. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu vermindern, der resultierende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen auf Grundlage von Barwertfaktoren über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Reinertragsanteils des Bodens sind Teilflächen des Grundstücks, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt und/ oder selbstständig genutzt und verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Sowohl für die Verzinsung des „rentierlichen“ Bodenwertes als auch für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der Liegenschaftszinssatz (LZS) zugrunde zu legen.

## 6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Im Gutachten werden zur Bewertung die durch überschlägliches Aufmaß der Sachverständigen ermittelten Nutz- bzw. Wohn-/ Nutzflächen zugrunde gelegt, ggf. unter Berücksichtigung von in Plan- oder sonstigen Unterlagen dargelegten Gebäude- bzw. Raummaßen o.Ä..

Das zu bewertende Grundstück werde gemäß Angabe von der Eigentümerin mit Familie eigen genutzt. Hierbei ständen die im Erdgeschoss vorhandenen Räumlichkeiten der gewerblich geführten Handelsfachagentur ihres Ehemanns als Büro-, Lagerräume o.Ä. zur Verfügung. Die im Ober- und Dach- bzw. Mansardgeschoss gelegenen Räumlichkeiten dienen ihr und ihrer Familie als abgeschlossene Wohneinheit.

Seit 01.09.2011 bestehe zwischen der Eigentümerin und der Handelsfachagentur der Mietvertrag vom 01.09.2011. Eine Aktualisierung sei nicht erfolgt. Die Miete wird unter § 3 mit 1.990,- € / Monat zzgl. Betriebskosten angegeben. Eine Aufschlüsselung der Betriebskosten ist nicht enthalten.

Die im Mietvertrag gemachten Angaben entsprechen jedoch zumindest bezogen auf Raum- und Grundstückgrößen nicht den Gegebenheiten.

Unter § 1 wird der Mietgegenstand wie folgt beschrieben:

... *Der Vermieter vermietet an den Mieter die im Anwesen Südstraße 6, 58644 Iserlohn im Erdgeschoss gelegenen Büroräume, bestehend aus 4 Zimmern (1 Büro = 30 qm,*

*1 Büro = 20 qm, ein Büro = 20 qm, ein Büro = 20 qm ), Bad, sowie den im Kellergeschoss befindlichen Kellerräumen Nr. 1 = 16 qm, 2 = 16 qm sowie der Garage mit 2 Stellplätzen (= 27 qm), dazu in der 1. Etage einen Besprechungsraum (= 30 qm), in der 2. Etage ein Büro (= 18 qm), sowie den gesamten Garten vor und hinter dem Haus als repräsentative Fläche (= 1300 qm). ...*

Gemäß Wohn- und Nutzflächenberechnung der unterzeichnenden Sachverständigen verfügen die als „Büroräume“ bezeichneten Flächen statt über gesamt 90 m<sup>2</sup> nur über rd. 65 m<sup>2</sup>. Der als „Bad“ bezeichnete Raum entspricht dem im Anbau gelegenen WC-Raum.

Die zwei Stellplätze der Garage liegen hintereinander.

Welche Räumlichkeiten in der 1. Etage (Obergeschoss) und 2. Etage (Dach-/ Mansardgeschoss) als Besprechungs- bzw. Büroraum ausgewiesen werden, wurde der Sachverständigen nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück besteht aus den Flurstücken 6 und 154. Die Flächen umfassen zum einen 722 m<sup>2</sup>, zum anderen 323 m<sup>2</sup>, entsprechend gesamt 1.045 m<sup>2</sup>.

Abzüglich der vorhandenen Bebauung, rd. 137 m<sup>2</sup>, entspricht die Freifläche 908 m<sup>2</sup> und nicht 1.300 m<sup>2</sup>.

Weitere mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass der genannte Mietvertrag vom 01.09.2011 als familienintern zu werten ist und somit nicht weiter in die nachfolgende Bewertung eingeht.

### 6.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen des zu bewertenden Objektes.

Bei seiner Ermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge, nicht zwingend die tatsächlichen Erträge anzusetzen.

### 6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge

Der aktuelle **Mietspiegel** für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum **des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.12.2023)** gibt als monatliche Mietbasis Werte an für Wohnraum verschiedener Baujahrsklassen in einfacher, mittlerer und guter Wohnlage, ggf. zuzügl. Zuschlag je nach Baujahrsklasse von 0,27 € bis 0,32 € für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte.

Die Angaben in €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen sich auf folgenden Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 m<sup>2</sup>
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Je nach Ausstattung können prozentuale Zuschläge bzw. Abschläge vorgenommen werden. Bei Wohnungen mit einer Größe von bis zu 45 m<sup>2</sup> bzw. vorhandenem Gäste-WC ist es z.B. gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um 5 % bzw. 4 bis 8 % zu überschreiten, bei Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> ist regelmäßig ein Abschlag von 5 %, über 120 m<sup>2</sup> einer in Höhe von ca. 10 % vorzunehmen.

Nach wertverbessernden Maßnahmen ist es gerechtfertigt, das Objekt in eine „höhere“ Baujahrsklasse einzustufen.

Folgende Angaben werden in dem o.g. Mietspiegel u.A. genannt:

Wohnungen Baujahr	1971 - 1976	gute Wohnlage	5,35 bis 5,78 € / m <sup>2</sup>
			Mittelwert: 5,57 €

### **Marktüblich erzielbarer Mietertrag**

Für die nachfolgende Bewertung wird für die im Ober- und Dach-/ Mansardgeschoss gelegenen, als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zunächst eine Miete in Höhe von pauschal ca. 5,57 €/ m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Zuschlags für die Stadt Iserlohn von 0,27 €/ m<sup>2</sup> resultiert ein Mietansatz in Höhe von rd. 5,85 €/ m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung des sich ergebenden Werts in Höhe von pauschal ca. 10 % trägt dem Vorteil der Nutzungsmöglichkeit von Terrassen- und Garten-, privaten Grünflächen o.Ä., dem des Vorhandenseins von Gäste-WC o.Ä. von pauschal ca. 5 % und Dusche und Badewanne getrennt voneinander von ca. 2 % Rechnung.

Aufgrund der Wohnfläche über 120 m<sup>2</sup> ist wiederum ein Abschlag in Höhe von ca. 10 %, aufgrund der Lage der WC-Räume, u.A. Treppenpodestebene, einer von ca. 2 % vorzunehmen. Gesamt entspricht dies einem Zuschlag zum o.g. Mietansatz von ca. 5 %.

Bezogen auf die Obergeschossräume wird zudem aufgrund von Parkettfußboden, Stuck o.Ä. ein gesonderter Zuschlag in Höhe von ca. 3 % als gerechtfertigt erachtet.

Die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten werden als Büroflächen o.Ä. genutzt. Sie gelten als nicht abgeschlossen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Mieten für gewerblich genutzte Räumlichkeiten, wie z.B. Büro- und Praxisflächen nicht erfasst.

Gewerbemieten werden im Allgemeinen zwischen den Vertragspartnern frei vereinbart. Gemäß Wirtschaftsdaten/ Wirtschaftsportrait Iserlohn 2023 werden, bestätigt durch eigene Erfahrungswerte, **Gewerberäume in Iserlohn** je nach Lage, Größe und Ausstattung wie folgt vermietet (gemittelte ca.-Angaben):

#### *Büro- und Praxisflächen*

- neuwertig	8,50 € bis 13,00 €/ m <sup>2</sup>
- durchschnittlich	6,50 € bis 9,00 €/ m <sup>2</sup>
- Altbau oder Mischpreis Büro/ Lager	3,50 € bis 6,75 €/ m <sup>2</sup>

Keller-, sonstige Nebenräume o.Ä. werden im Allgemeinen zu deutlich geringeren Ansatz vermietet oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von einer Weiternutzung des vorhandenen oder einer Folgenutzungsmöglichkeit eines vergleichbaren, wohnverträglichen Gewerbes und einem monatlichen Mietansatz in Höhe von ca. 6,75 € / m<sup>2</sup> abzüglich eines pauschalen Abschlags in Höhe von 10 % aufgrund nicht vorhandener Abgeschlossenheit werden für die im Erdgeschoss gelegenen anrechenbaren Nutzflächen rd. 6,10 € / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet. Für Kellerräume wird ein Mietansatz nicht erhoben.

Die übergroße Garage geht pauschal mit 75,- € / Monat in die Bewertung ein.

## 6.5. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu zählen die Verwaltungskosten, welche die Kosten von zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die von Aufsicht und Geschäftsführung sowie die den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit umfassen, die Instandhaltungskosten, welche im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen, das Mietausfallwagnis, welches das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen umfasst einschließlich des Risikos von uneinbringlichen Zahlungsrückständen, uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung o.Ä., sowie die Betriebskosten im Sinne des §556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB.

Die durch Umlagen zu deckenden Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - werden sie als umlagefähige Nebenkosten komplett auf die Mieter umgelegt und voll von diesen getragen.

Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnungen werden in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. zweite Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, zur Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen gilt die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004.

Das Mietausfallwagnis wird bei der vorliegenden Nutzung mit 2 % angesetzt.

## 6.6. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Grundstücksart und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen und wird vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 33 ImmoWertV 2021 ist er auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt anzupassen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz).

In dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden zur Anwendung im Ertragswertverfahren Liegenschaftszinssätze basierend auf Auswertung der Kauffälle von 2021 und 2023 (gesamt 162) für - Einfamilienhaus (Reihenhaus/Doppelhaushälfte) - nebst Standardabweichung wie folgt genannt:

<u>LZS</u>	<u>ø WF</u>	<u>ø KP m<sup>2</sup> WF</u>	<u>ø Bew.-Ko.</u>	<u>ø Miete</u>	<u>ø RND</u>
1,5 %	122 m <sup>2</sup>	2.146,- €	21 %	6,72€	40 Jahre
± 1,23	± 26	± 530	± 3	± 0,89	± 13

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird aufgrund von u.A. Nutzung, Baujahr und Lage ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,0 %** zugrunde gelegt.

### 6.7. Marktüblich erzielbare Erträge

Unter Berücksichtigung der von der Sachverständigen als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen (WF) ergeben sich nachfolgend aufgeführte Mietansätze:

Nutzflächen EG	ca. 70,0 m <sup>2</sup> x 6,10 €	=	rd. 425,- €
Wohnflächen OG	ca. 82,0 m <sup>2</sup> x 5,85 €	= rd. 480,- €	
	zuzügl. pauschal ca. 8 %	= <u>rd. 40,- €</u>	= rd. 520,- €
DG	ca. 81,0 m <sup>2</sup> x 5,85 €	= rd. 475,- €	
	zuzügl. pauschal ca. 5 %	= <u>rd. 25,- €</u>	= rd. 500,- €
Garage, übergroß	pauschal		rd. <u>75,- €</u>
			1.520,- €

Für die nachfolgende Bewertung wird eine Miete in Höhe von **pauschal rd. 1.520,- € / Monat** als marktüblich erzielbar angesetzt.

### 6.8. Ertragswertermittlung

<b>Jahresrohertrag</b>	1.520,- € x 12	=	18.240,- €
------------------------	----------------	---	------------

#### **Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten	2,0 %		
Instandhaltungskosten	18,5 %		
Mietausfallwagnis	<u>2,0 %</u>	= 22,5 %	- <u>4.104,- €</u>

<b>Jahresreinertrag</b>			14.136,- €
-------------------------	--	--	------------

Übertrag 14.136,- €

Abzügl. Verzinsungsbetrag des rentierenden Bodenwertes  
(ausgehend vom objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz)

2,00 % von 86.500,- € – 1.730,- €

**Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 12.406,- €**

### **Kapitalisierung des Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Der **Barwertfaktor** für die Kapitalisierung beträgt bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren: **22,40**,

daraus folgt: 12.406,- € x 22,40 = 277.894,- €

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 277.894,- €**

## **6.9. Ertragswert**

**Bodenwert, rentierend** gemäß Ziffer 4.5. **86.500,- €**

**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 277.894,- €**

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 364.394,- €**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Pauschaler Zuschlag für Hinter-, Gartenland Flurstück 6 + 21.500,- €

Pauschaler Zuschlag für Hinterlieger Flurstück 154 + 13.000,- €

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag – --,- €

Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd. – 500,- €

Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd. – 12.000,- €

Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd. – 3.000,- €

Pauschaler Abschlag für sonstige wertrelevante Merkmale, rd. – --,- €

383.394,- €

**Ertragswert rd. 383.000,- €**

## 7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Die angewendeten Verfahren führen zu folgenden Werten:

**Sachwert: rd. 385.000,- € / Ertragswert: rd. 383.000,- €**

Die ermittelten Werte bewegen sich in einer noch vergleichbaren Größenordnung.

### 7.2. Vergleich über den Preis pro m<sup>2</sup> - Wohn-/ Nutzfläche

Sachwert: rd. 385.000,- € : ca. 233 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche = 1.652,- € / m<sup>2</sup>  
Ertragswert: rd. 383.000,- € : ca. 233 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche = 1.644,- € / m<sup>2</sup>

### 7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren

Seriöse Makler gehen bei der Ermittlung von Verkaufspreisen i. d. R. nach einer Überschlagsformel vor, wonach der Rohertrag eines Objektes mit einem Faktor multipliziert den Wert des Objektes ergibt. Der o.g. Faktor gibt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (= Netto-Kaltmiete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses hat Ertragsfaktoren nicht veröffentlicht.

Der ermittelte Ertragswert entspricht rd. dem 21,0 - fachen des Jahresrohertrages.

### 7.4. Berücksichtigung der Marktlage

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden für das Jahr 2023 Vergleichswerte für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften (1 WE) der Baujahrsklasse 1950 - 1974 (unterkellert, mit angemessenem großem Grundstück, beitragsfrei, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage im Innenbereich) in Abhängigkeit von der Wohnfläche wie folgt angegeben:

- 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 142.000,- €, dies entspricht rd. 1.650,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 162.000,- €, dies entspricht rd. 1.527,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 183.000,- €, dies entspricht rd. 1.307,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Baujahrsklassen entsprechen den Vorgaben des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, die sich an den wesentlichen Zäsuren der Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren.

Die entsprechenden Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser stellen sich wie folgt dar:

- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 198.000,- €, dies entspricht rd. 1.650,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 229.000,- €, dies entspricht rd. 1.527,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 260.000,- €, dies entspricht rd. 1.444,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die aus ausgewerteten Kaufpreisen resultierenden Vergleichswerte (als Norm abgestellt) sind aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nur bedingt anwendbar, u.A. Grundstücksübergröße, große Wohn-/ Nutzfläche, Nutzungsmöglichkeiten, Ausstattung, Durchgangsräume, Baumängel/ Bauschäden, energetische Merkmale o.Ä..

Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbaren Objekten in der Nachbarschaft des zu bewertenden Objektes ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis ist im Allgemeinen nach über Jahre regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden bebauten Wohnhausgrundstücken nunmehr aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage ein Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen. Dies gilt auch für mit Einfamilien-Doppelhaushälften bebaute Grundstücke.

## **7.5. Verkehrswert (Marktwert)**

Bei dem vorliegenden Wohnhausgrundstück handelt es sich um ein Objekt, bei dem die Eigennutzung des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund steht.

Als Bewertungsgrundlage wird daher entsprechend der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten der Sachwert des bebauten Grundstücks berücksichtigt und zur Verkehrswertbestimmung herangezogen.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Allerdings führen ermittelte Sach-/ Ertragswerte nicht zwangsläufig zum Verkehrswert von Liegenschaften. Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

**Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes, unter dem Vorbehalt, dass größere Baumängel, Bauschäden o.Ä. als die genannten nicht vorhanden sind, die Angaben der Anwesenden der Ortsbesichtigung und die Annahmen der Sachverständigen den Gegebenheiten entsprechen sowie aufgrund der sonstigen dargelegten Begründungen bewerte ich den Verkehrswert für das o.g. Wohnhausgrundstück**

## **Südstraße 6 in 58644 Iserlohn**

zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2024 mit

**385.000,- €**

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend EURO).

- davon entfallen auf Flurstück 6 rd. 372.000,- €
- davon entfallen auf Flurstück 154 rd. 13.000,- €

### **8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT**

Das Gutachten umfasst 51 Blatt, 9 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 18 Aufnahmen der unterzeichnenden Sachverständigen sowie 6 Anlagen mit gesamt 20 Blatt.

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung, auch einzelner Teile des Gutachtens, ist nicht gestattet.**

Iserlohn, 28. Juni 2024

**Dipl.-Ing. Heike Bermes**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken