



Verkehrswertermittlung

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
Objektanschrift: D-58638 Iserlohn, Im Hasenwinkel 29
Objektart: Doppelhaushälfte
Gutachter: Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Besichtigt durch/am: Gutachter am 13.12.2024
Wertermittlungsstichtag: 13. Dezember 2024
Qualitätsstichtag: 13. Dezember 2024

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag

124.000 €

Hagen, 06.02.2025



Dipl.-Ing. Carsten Ackermann

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung	1
1.3	Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	1
1.4	Ortsbesichtigung	1
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlage	1
1.6	Unterlagen und Informationen	2
1.7	Voraussetzungen und Annahmen	2
1.8	Sonstiges	3
2	Grundstück	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	5
2.3	Bau- und Planungsrecht	6
3	Grundstücksbeschreibung	8
3.1	Makrolage	8
3.2	Mikrolage	8
3.3	Abschließende Lagebeurteilung	8
3.4	Grundstücksform / Topographie	8
3.5	Grundstückszuwegung / Erschließungszustand	8
3.6	Entwicklungszustand	9
3.7	Bodenbeschaffenheit	9
3.8	Klima- und Umweltrisiken	10
4	Bauliche Anlagen	11
4.1	Objekt	11
4.2	Baubeschreibung	11
4.3	Bau- und Unterhaltungszustand	12
4.4	Energieausweis	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer	13
4.7	Brutto-Grundfläche	14
4.8	Wohnfläche	14
5	Wahl des Bewertungsverfahrens	15
6	Bodenwertermittlung	16
6.1	Grundlagen der Bodenwertermittlung	16
6.2	Vergleichspreise	16
6.3	Bodenrichtwerte	16
6.4	Wertermittlungsansätze	16
7	Sachwertermittlung	17
7.1	Grundlagen der Sachwertermittlung	17
7.2	Wertermittlungsansätze	17
7.3	Sachwert	20
8	Verkehrswertermittlung	21
8.1	Verfahrensergebnisse	21
8.2	Verkehrswert (Marktwert)	21
9	Kenndaten und Bemerkungen	21
9.1	Statistische Vergleichsdaten	21

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Brutto-Grundfläche
- Anlage 2: Wohnfläche
- Anlage 3: Makrolage
- Anlage 4: Stadtplan
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Bergbauauskunft
- Anlage 9: Altlastenauskunft
- Anlage 10: Baulasten
- Anlage 11: Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Anlage 12: Auskunft betreffend Wohnungsbindung
- Anlage 13: Fotodokumentation vom 13.12.2024

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
D-58636 Iserlohn

1.2 Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 031 K 018/23 erfolgte mit Beweisbeschluss vom 07.06.2024 der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswerts des unter Ziffer 2 näher bezeichneten Grundstücks:

Im Hasenwinkel 29
D-58638 Iserlohn

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

1.3 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag:	13.12.2024
Qualitätsstichtag:	13.12.2024

1.4 Ortsbesichtigung

Die Grundstücks- und Gebäudebesichtigung wurde am 13.12.2024 durch Herrn Carsten Ackermann (Gutachter) und Herrn Henry Oesterschulze (Ackermann Immobilienbewertung) in Begleitung eines Vertreters der Eigentümerin durchgeführt.

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts konnte vollständig durchgeführt werden.

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der Änderungen bis zum Wertermittlungsstichtag.

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. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2805 ff).

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. 1897, S. 220 ff.)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

1.6 Unterlagen und Informationen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung vom 07.06.2024
- beglaubigter Grundbuchauszug Amtsgericht Iserlohn, Blatt 7352, Ausdruck und letzte Änderung vom 06.11.2023
- Auskunft zu Baulasten durch die Stadt Iserlohn (Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege) vom 18.01.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen/Auskünfte:

- Bauakte Anbau einer Doppelhaushälfte und Errichtung eines Carports, Einsicht am 12.07.2024
- Bauakte Im Hasenwinkel 27-33 allgem. + Nr. 33, Einsicht am 09.01.2025
- Bodenrichtwertabfrage vom 07.01.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster/ Verdachtsflächenverzeichnis des Märkischen Kreises vom 19.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Iserlohn vom 15.07.2024
- Auskunft bezüglich der Wohnungsbindung der Stadt Iserlohn vom 01.10.2024
- diverse aktuelle Marktberichte und Analysen bzgl. des örtlichen Immobilienmarktes
- diverse Datenbankabfragen
- Auswertung eigener Vergleichsdaten

1.7 Voraussetzungen und Annahmen

Es wird davon ausgegangen, dass den Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen, zu Veränderungen gegenüber den vorliegenden Plänen, zu den mietvertraglichen Vereinbarungen und zu anderen wertbeeinflussenden Umständen.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, daher basieren nachfolgende Beschreibungen und Annahmen auf Grundlage des gewonnenen optischen Eindrucks während der Ortsbesichtigung. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein bauzeitypischer mängelfreier Zustand unterstellt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft, wird jedoch als gegeben unterstellt.

Untersuchungen über Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Schadstoffe in der Bausubstanz und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel gehen über den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung hinaus und wurden nicht vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag die Annahme getroffen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Die Wertermittlung erfolgt ausdrücklich unter den genannten Voraussetzungen und Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert Veränderungen unterliegen kann, sollten nachträglich Abweichungen zwischen den vorgenannten Annahmen und den tatsächlichen Anknüpfungstatsachen festgestellt werden.

1.8 Sonstiges

Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden auf dem Grundstück keine wertrelevanten Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchabdruck Blatt 7352 vom 06.11.2023. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Aufschrift

Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Iserlohn
Blatt 7352

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung	Fläche (m ²)
lfd. Nr. 2, Gemarkung Iserlohn, Flur 78, Flurstück 1377, Gebäude- und Freifläche, Im Hasenwinkel 29	311,00
Summe (m²)	311,00

Neben den Angaben zum Grundstück bestehen keine weiteren Eintragungen.

Abteilung I / Eigentümer

private Person

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 auf lfd. Nr. 2 BV

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 018/23). Eingetragen am 06.11.2023.

Beurteilung:

Bei der Eintragung handelt es sich um einen formellen Vermerk im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens von dem keine gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz ausgeht.

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden bei der Bewertung außer Acht gelassen. Ggf. valutierende Schulden sind gesondert zu berücksichtigen.

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der Stadt Iserlohn vom 18.01.2024 (Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege) sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulasten eingetragen, vgl. Anlage 10: Baulasten:

Abstandsflächenbaulast, Baulastenblatt 49, Flur 78, Flurstück 78/4

Von Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, müssen Gebäude einen Mindestabstand (Bauwich) einhalten. Dieser Abstand beträgt hier 3,00 m. Er erstreckt sich im Bereich der im beiliegenden Lageplan in grün eingetragene Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 78, Flurstück 78/4. Diese Fläche darf nicht überbaut oder auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Bauwiche und Abstände angebracht werden. Auf die Eintragung dieser Baulast kann auf Antrag verzichtet werden, wenn auf diesem Grundstück ein Anbau in gleicher Form und Gestaltung errichtet worden ist. Baulast auferlegt 17.5.83;

Grenzbebauungsbaulast, Baulastenblatt k.A., Flur 78, Flurstück 78/4

Gestattung einer gegenseitigen Grenzbebauung auf einer Länge von 5,36 m, einer Wandhöhe von 244,47 m, gemessen über NN gemäß Grüneintragung im Lageplan.

Anbaubaulast, Baulastenblatt k.A., Flur 78, Flurstück 78/4

Verpflichtung, gemäß § 6 (1) b) BauONW an das zu errichtende Gebäude (Anbau) auf dem Grundstück Im Hasenwinkel 27 anzubauen. Für die Zeit bis zur Errichtung meines anzubauenden Gebäudes wird die notwendige Abstandsfläche in einer Breite von 3,- m, gemessen von der Grenze, gem. § 6 BauONW freigehalten.

Abstandsflächenbaulast, Baulastenblatt k.A., Flur 78, Flurstück 78/5

*Übernahme einer Abstandfläche in einer Länge von 5,36 m und einer Tiefe von 3,11 m
Gestattung einer gegenseitigen Grenzbebauung auf einer Länge von 5,36 m, einer Firsthöhe von 244,47 m, gemessen über NN gemäß Grüneintragung im Lageplan.*

Grenzbebauungsbaulast, Baulastenblatt 10249, Flur 78, Flurstück 1375

Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Im Hasenwinkel 31 - Gemarkung Iserlohn, Flur 78, Flurstück 1375 - verpflichtet sich, gemäß § 6 Abs. 1 Buchs. b) BauO NRW, an die auf dem Grundstück Iserlohn, Flur 78, Flurstück 1377 - grenzständige bauliche Anlage auf einer Länge von 7,02 m und einer Höhe von 2,80 m gemessen über dem vorh. Gelände ebenfalls grenzständig anzubauen.

Solange der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstückes nicht an die Grenze anbaut, verpflichtet er sich, die, aus der auf dem begünstigten Grundstück entstehenden baulichen Anlage, resultierende Abstandfläche auf seinem Grundstück zu übernehmen.

Die betroffene Grundstücksgrenze ist im zugehörigen Lageplan grün markiert. eingetragen am 10.12.2014

Grenzbebauungsbaulast, Baulastenblatt 10250, Flur 78, Flurstück 1377

Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Iserlohn, Im Hasenwinkel 29 - Gemarkung Iserlohn, Flur 78, Flurstück 1377 - verpflichtet sich, gemäß § 6 Abs. 1 Buchs. b) BauO NRW, an die auf dem Grundstück Iserlohn, Flur 78, Flurstück 1375 - grenzständige bauliche Anlage auf einer Länge von 7,02 m und einer Höhe von 2,80 m gemessen über über dem vorh. Gelände ebenfalls grenzständig anzubauen.

Solange der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstückes nicht an die Grenze anbaut, verpflichtet er sich, die, aus der auf dem begünstigten Grundstück entstehenden baulichen Anlage, resultierende Abstandfläche auf seinem Grundstück zu übernehmen.

Die betroffene Grundstücksgrenze ist im zugehörigen Lageplan grün markiert. eingetragen am 10.12.2014

Beurteilung:

Die Baulasten sichern die Zulässigkeit der auf dem Bewertungsgrundstück und den angrenzenden Grundstücken errichteten Anbauten und wirken wechselseitig. Zur Bewertung ergibt sich keine gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Iserlohn (Bereich Tiefbau, Abteilung Beiträge und Gebühren) vom 15.07.2024 ist für den Bereich der Straße Im Hasenwinkel der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 - 135 BauGB abgegolten. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. Kanalanschlussbeiträge werden in Iserlohn nicht erhoben, vgl. Anlage 11: Erschließungsbeitragsbescheinigung.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn (Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege) vom 18.01.2024 nicht in die Denkmalliste der Stadt Iserlohn eingetragen.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Stadt Iserlohn (Abteilung Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung - Wohnungswesen) vom 01.10.2024 besteht für das Objekt keine Wohnungsbindung, vgl. Anlage 12: Auskunft betreffend Wohnungsbindung.

Mietvertragliche Vereinbarungen

Das Objekt ist leerstehend.

Angaben zu Miet- und Pachtverhältnissen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind nicht bekannt.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde gemäß online Abfrage vom 10.01.2025 kein Bebauungsplan aufgestellt, die zulässige Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgebiete

Gemäß online-Abfrage vom 10.01.2025 NRW Umweltdaten vor Ort (uvo.nrw.de) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem

- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Baugenehmigungen

Den Bauakten sind u.a. folgende Unterlagen zu entnehmen:

- Bauschein Nr. 37/38/39/40 - 4 Einzelhäuser mit je 2 Wohnungen = 2 Doppelwohnhäuser vom 23.06.1941
- Aktenvermerk zur Erteilung der Schlussabnahmebescheinigung des o.g. Bauvorhabens vom 21.04.1943
- Baugenehmigung 00004120 - Wohnhausanbau, Carport, Nutzungsänderung in Anwaltskanzlei vom 23.06.2000
- Schreiben bzgl. der Gestattung der vorzeitigen Nutzung des Anbaus vom 06.10.2000
- Schreiben bzgl. dem Erlöschen der Baugenehmigung des Carports vom 10.12.2006
- Mitteilung der Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens vom 20.12.2006

Eine Teilfläche des Erdgeschosses wurde entsprechend der erfolgten Nutzungsänderung als Anwaltskanzlei genutzt. Aufgrund der Grundstückslage und der Gebäudekonzeption ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher von einer rein wohnlichen Folgenutzung auszugehen. Dies berücksichtigend erfolgt die Bewertung auf Grundlage einer potenziellen Einfamilienhausnutzung.

Die sich durch die abweichende Genehmigungssituation ergebenden Unwägbarkeiten werden im weiteren Bewertungsgang als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch einen pauschalen Abschlag von 2.000 € berücksichtigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Iserlohn liegt in waldreicher Umgebung am nordwestlichen Rand des Sauerlandes, ca. 15 km östlich von Hagen und ca. 20 km südöstlich von Dortmund. Sie ist mit rund 93.500 Einwohnern (Stand 31.12.2023) die größte und bevölkerungsreichste Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Die Wirtschaftsstruktur ist neben der Metallweiterverarbeitung vor allem durch chemische und medizinische Produktion und den Dienstleistungssektor geprägt. Als ehemaliger Militärstandort hatte sich die Stadt den Problemen der Konversion zu stellen. Heute werden die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Militärhospitals von der Business and Information Technology School (BiTS) und der Internatsschule am Seilersee genutzt. In der Corunna-Kaserne entstand ein Gewerbezentrum, in der Bernhard-Hülsmann-Kaserne unter anderem das Zentrum für Gerontotechnik, auf dem Gelände der ehemaligen Winkelmann-Kaserne der „Wohnpark Buchenwäldchen“. Iserlohn ist außerdem Standort der Fachhochschule Südwestfalen. Die Stadt verfügt über Regionalbahnanschlüsse nach Hagen und Dortmund und ist über die A 46 an das östliche Ruhrgebiet angebunden. Der Flughafen Dortmund liegt 17 km nördlich.

Die Arbeitslosenquote in Iserlohn liegt bei 7,0 % (Stand Dezember 2024, Nordrhein-Westfalen 7,5 %, Deutschland 6,0 %, Quelle Bundesagentur für Arbeit).

3.2 Mikrolage

Das Grundstück liegt rd. 2,0 km westlich des Iserlohner Stadtzentrums, in einem Wohngebiet im Südosten des Stadtbezirks Dröscheder Feld mit rund 1.670 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). Die Umgebung wird durch offene, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung bestimmt. Rd. 200 m nordwestlich befindet sich ein großer Kinderspielplatz. Südlich verläuft eine Bahntrasse, die direkt zum Hauptbahnhof Iserlohn führt. In nordöstlicher Richtung rd. 2 km entfernt, befindet sich die Autobahnauffahrt „Iserlohn Zentrum“ auf die A 46.

In der Umgebungslärm-Kartierung des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW werden Lärmimmissionen aus Straßen von etwa 55 db(A) bis zu 64 db(A) dargestellt. Für Schienenverkehr werden keine Karten veröffentlicht, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen vernommen. Auf der südlich des Bewertungsgrundstücks befindlichen Bahnstrecke verkehren von ca. 05:00 Uhr bis ca. 01:00 Uhr vier Züge pro Stunde.

Eine Bushaltestelle liegt rd. 150 m nordöstlich des Grundstücks, die Entfernung zum Hauptbahnhof Iserlohn beträgt rd. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in rd. 1 km Entfernung zu erreichen (Lidl, Aldi und Rewe).

3.3 Abschließende Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist insgesamt als durchschnittliche Wohnlage einzustufen.

3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und nahezu eben. Es grenzt im Westen an die öffentliche Straße Im Hasenwinkel. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 10 m, die Grundstückstiefe bis zu ca. 32 m, vgl. Anlage 5: Lageplan.

3.5 Grundstückszuwegung / Erschließungszustand

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Straße Im Hasenwinkel.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind vorhanden.

3.6 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist in die Qualitätsstufe "Baureifes Land" gemäß §3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

3.7 Bodenbeschaffenheit

Baugrund

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich Tragfähigkeit sind nicht Bestandteil des Auftrags und werden nicht vorgenommen. Es sind keine wesentlichen Einschränkungen durch Baugrundverhältnisse bekannt.

Beurteilung:

Aufgrund der Bestandsbebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt.

Bodenverunreinigungen

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft des Märkischen Kreises vom 19.08.2024 (Umweltamt/ Fachbereich Untere Bodenschutzbehörde) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Der Auskunft sind darüber hinaus folgende Angaben zu entnehmen, vgl. Anlage 9: Altlastenauskunft:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Südosten an die sanierte Altlast Nr. 06/0040 (ehem. Haus- und Industriemülldeponie) grenzt. Ob das Grundstück durch diese Altlast beeinträchtigt ist, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.

Beurteilung:

Derzeit ist das angrenzende Grundstück begrünt und nicht anderweitig genutzt. Zur Bewertung wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen Altlastenfreiheit unterstellt.

Kampfmittel

Angaben zu Kampfmitteln liegen nicht vor.

Beurteilung:

Weitere Untersuchungen zu Kampfmittelvorkommen liegen nicht vor. Bewertungstechnisch wird Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Bergbau

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.08.2024 (Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Agnes" und über dem auf Galmei verliehenen Bergwerksfeld "Hermanns Muthwille", sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der Auskunft sind darüber hinaus folgende Angaben zu entnehmen, vgl. Anlage 8: Bergbauauskunft:

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Agnes“ ist die CBB Holding AG in Liquidation. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hermanns Muthwille“ ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Die oben genannten Bergbauberechtigten haben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW. mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage sind, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihnen keine Unterlagen über den Bergbau vorliegen würden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht

verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Beurteilung:

Entsprechend der vorliegenden Auskunft wird zur Bewertung unterstellt, dass keine Gefährdungen durch Bergbau bestehen, die über die lagetypische Situation hinausgehen.

3.8 Klima- und Umweltrisiken

Hochwasser

Eine Einstufung in ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungsrisiko) liegt nicht vor.

Die Hochwassergefahrenkarten (www.hw-karten.de, Abfrage vom 07.01.2025) weisen für das Bewertungsgrundstück auch bei extremen Ereignissen keine Überflutungen aus.

4 Bauliche Anlagen

4.1 Objekt

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut. Das Gebäude wurde 1943 errichtet und 2000 um einen Anbau erweitert.

Im Zuge der Erweiterung sollten ebenfalls Teile des Obergeschosses verändert werden. Die Baumaßnahmen wurden jedoch nicht endgültig abgeschlossen.

Raumaufteilung:

KG	Treppenflur, Kellerflur, Kellerraum, Heizungsraum, Abstellraum und Waschküche
EG	Treppenflur, drei Zimmer, Flur, Wohnküche und Duschbad
DG	Treppenflur, Diele, vier Zimmer und WC
SB	Näh- und Bastelraum

4.2 Baubeschreibung

Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Rohbau

Konstruktion	konventionelle Massivbauweise;
Fundamente	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton;
Wände	tragende Wände aus Mauerwerk, nicht tragende Wände aus Mauerwerk;
Decken	über dem KG trägerverstärkte Betondecke, ansonsten Holzbalkendecken;
Treppen	Holzwingentreppe;
Dach	wärme gedämmtes Satteldach bzw. Pultdach in Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung.

Ausbau

Fassade	Putzfassade, Anbau mit Ziegelmauerwerk (Rohbauzustand);
Fenster	Aluminium- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Anbau im EG mit Rollläden;
Türen / Tore	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllung;
Fußböden	Dielenböden, OSB-Platten, Estrich (Anbau OG), Fliesen (Flur EG), Natursteinmosaik (WCs), Textilbelag (ein Zimmer im OG);
Wandbehandlung	überwiegend tapeziert, Sanitäranlagen größtenteils deckenhoch gefliest, zum Teil Holzverkleidung an Treppen;
Deckenbehandlung	überwiegend tapeziert, Paneeldecke (Duschbad), offene Holzbalkendecke (Anbau);
Elektro	der Nutzung entsprechende Installation (2 Zähler, 1 für die gewerbliche Einheit, 1 für die restlichen Flächen);
Sanitär	veraltete Sanitäranlagen in einfacher Ausstattung;
Heizung	Gas-Zentralheizung (zwei Heizthermen, zwei Warmwasserbereiter, nach Angabe zur Ortsbesichtigung defekt, Baujahr um 1987).

Außenanlagen

Entwässerung	Grundstück und Gebäude mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation;
Versorgung	Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation, Regenwasserzisterne (nach Angabe 4.000 l);
Freiraumgestaltung	Befestigungen der Wege und des Stellplatzes mit Betonsteinpflaster, vor dem Haus Sträucher, rückwärtiger Bereich zugewachsen u.a. mit Sträuchern, Hecken und Gehölz.

4.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist nach den Erkenntnissen zur Ortsbesichtigung seit längerer Zeit unbewohnt und unbeheizt. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt stark vernachlässigt. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau, u.a. wurden die folgenden Schäden und Mängel festgestellt:

- Fassade des Anbaus im Rohbauzustand (Ziegelmauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem)
- Fassade des Altbaus mit Rissbildungen
- diverse Feuchtigkeitsschäden im gesamten Innenbereich
- Fenster und Türen zum Teil beschädigt oder veraltet
- schadhafter Fliesenbelag im Übergangsbereich zum Anbau
- überalterte und nach Angabe zur Ortsbesichtigung defekte Gasthermen und Warmwasserbereitung
- unzureichende Absturzsicherung der bodentiefen Fenster im Anbau
- Schimmelbildung im Bereich der Fensterlaibungen
- Hauswasseranlage nach Angabe zur Ortsbesichtigung defekt
- Duschbad und WC ohne Belüftung
- beschädigte und verschmutzte Wand- und Bodenbeläge
- Anzeichen für Schädlingsbefall (Tierkot, Uringeruch im gesamten Haus)
- Vermüllung der Innen- und Außenbereiche

Die genannten Schäden und Mängel werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 60.000 € berücksichtigt.

Dieser Betrag kann nicht gleichgesetzt werden mit den zu erwartenden höheren Kosten zur Schadens- und Mängelbeseitigung, er stellt nur einen zusätzlichen Wertminderungsbetrag dar.

4.4 Energieausweis

Gemäß § 80 Abs. 4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon für das Gebäude vorzulegen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

In Folge der Erweiterungsmaßnahme haben sich Einwirkungen auf die Grundrisskonzeption ergeben, u.a.:

- Duschbad und WC ohne natürliche Belichtung und Belüftung
- Zimmer mit eingeschränkter Belichtung
- unterschiedliche Höhenniveaus
- gefangener Raum im DG

Darüber hinaus ist der im Zuge der Erweiterung geplante Badausbau im DG nicht fertiggestellt worden, hierdurch ist derzeit lediglich ein kleines Duschbad im gesamten Haus vorhanden.

Die sich durch die Grundrissgestaltung ergebenden Einschränkungen werden im weiteren Bewertungsgang als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, entsprechend 10.000 € berücksichtigt.

4.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird im Wesentlichen davon bestimmt, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind. Neben marktökonomischen Faktoren, z.B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden.

Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre

Der Altbau wurde 1943 und 2000 um einen Anbau erweitert. Aufgrund des baulichen Zusammenhangs bilden Alt- und Anbau eine Schicksalsgemeinschaft. Auch unter Berücksichtigung der untergeordneten Baumasse des Anbaus wird zur Bewertung das Baujahr des Altbaus als maßgebliches Baujahr herangezogen.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 (3) ImmoWertV).

Baujahr	1943
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
kalkulatorische Restnutzungsdauer ohne Berücksichtigung von Modernisierungen	0 Jahre

Gemäß §12 (5) S.1 ImmoWertV ist im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Maßnahme	Punkte (max.)	Punkte (vergeben)
Dacherneuerung inklusive Verbesserungen der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Entsprechend der vergebenen Punkte ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 21 Jahren und eine Einstufung in den Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung".

Unter Berücksichtigung des festgestellten Modernisierungsgrads wird nach sachverständiger Würdigung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren in Ansatz gebracht.

4.7 Brutto-Grundfläche

Grundlage der Ermittlung ist die DIN 277/2005, vgl. Anlage 1: Brutto-Grundfläche.

Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche liegt nicht vor. Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und dem Aufmaß mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Maße sind teilweise abgegriffen, soweit die zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen nicht hinreichend bemaßt sind.

4.8 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt, vgl. Anlage 2: Wohnfläche.

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	Fläche (m ²)
Doppelhaushälfte	Wohnen	148,00
Summe Flächen (m²)		148,00
Summe Stellplätze (Stück)		

5 Wahl des Bewertungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist gemäß 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im **Vergleichswertverfahren** gemäß § 24 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen, ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** gemäß § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

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

Da das Objekt nach Konzeption und Lage zur Eigennutzung geeignet ist und eine dahingehende dauerhafte Nachfrage besteht, erfolgt die Wertableitung aus dem ermittelten Sachwert.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Grundlage der Bodenwertermittlung nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV.

Es sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität in Bezug auf den Stichtag und ihrer Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

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

6.2 Vergleichspreise

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine verwertbaren Vergleichspreise vor.

6.3 Bodenrichtwerte

Gemäß Online-Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW, Abfrage vom 07.01.2025) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb der Bodenrichtwertzone 851, für die zum Stichtag 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert beschlossen wurde:

Bodenrichtwert	160 €/m ²
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-III
Tiefe	30 m
Breite	20 m

6.4 Wertermittlungsansätze

Der Bodenrichtwert wird aufgrund vergleichbarer Grundstückseigenschaften übernommen.

Beschreibung	Gesamtfläche (m ²)	Einzelwert (€/m ²)	Gesamtwert (€)
bebautes Grundstück	311,00	160,00	49.760
Summe			49.760

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet) 50.000 €

Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet) 0 €

Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 161 €/m²) 50.000 €

(In Prozent des Verkehrswerts: 40,32 %)

7 Sachwertermittlung

7.1 Grundlagen der Sachwertermittlung

Grundlage der Sachwertermittlung ist das Sachwertverfahren nach § 35 bis § 39 ImmoWertV, ergänzend werden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) herangezogen.

Im Sachwertverfahren ergibt sich der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne baulichen Außenanlagen, ergibt sich aus Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor sowie dem Alterswertminderungsfaktor.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Abschließend werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch einen objektspezifisch angepassten Marktanpassungsfaktor und der Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.2 Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Normalherstellungskosten werden auf Basis der Anlage 4 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu § 12 Abs. 5 (3) ImmoWertV ermittelt.

Der Altbau wird in den Gebäudetyp 2.01 (Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss), der Anbau in den Gebäudetyp 2.21 (Doppel- und Reihenendhäuser, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss) eingestuft.

Entsprechend der Gewichtung der Gebäudetypen ergibt sich nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen eine Gebäudestandardkennzahl von 2,1 und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für den ausgebauten Spitzboden ein Kostenkennwert von rd. 830 €/m² BGF.

Werthaltige Bauteile

Das Bewertungsobjekt verfügt über folgende nicht erfasste werthaltige Bauteile, die gemäß des Sachwertmodells der AGVGA wie folgt berücksichtigt werden:

- Eingangsrampe 2.000 €

Baupreisindex

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Die Anpassung auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags erfolgt auf Grundlage des aktuell für die jeweilige Art der baulichen Anlage veröffentlichten Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex).

Preisindex Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), Stand Q3 2024 183,7

Regionalfaktor

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß Angabe im Grundstückmarktbericht der Stadt Iserlohn 2024 wird der Regionalfaktor mit 1,00 angesetzt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters wird unter Zugrundelegung der festgestellten, aus Baujahr und vorgefundenem Bauzustand ermittelten Parameter Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer - lineare Abschreibung - ermittelt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der objekttypischen Außenanlagen wird der Zeitwert der wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen mit 5 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Marktanpassung

Ein- und Zweifamilienwohngrundstücke werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Bei der Wertableitung aus dem vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwert sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Grundstücksmarktbericht Iserlohn verweist auf die Sachwertermittlung in Anlehnung an das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA) und basiert auf folgenden Grundlagen:

- Normalherstellungskosten 2010
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- modifizierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach dem o.a. Modell
- Alterswertminderung linear
- Regionalfaktor 1,0

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wurden für Doppelhaushälften aus dem Jahr 2023 folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts ermittelt:

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000 €	rd. 1,25
200.000 €	rd. 1,16
250.000 €	rd. 1,09
300.000 €	rd. 1,04

Ergänzend werden folgende Kennzahlen angegeben:

BGF	232 m ²	(+/- 46 m ²)
Vorläufiger Sachwert	212.037 €	(+/- 49.490)
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	(+/- 11)
Sachwertfaktor	1,15	(+/- 0,16)
RND	37 Jahre	(+/- 11)

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage und des sich ergebenden vorläufigen Sachwerts wird ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,23 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden durch die folgenden marktüblichen Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall werden folgende besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV berücksichtigt:

Unwägbarkeiten Genehmigungssituation, vgl. 2.3 Bau- und Planungsrecht	- 2.000 €
Baumängel und Bauschäden, vgl. 4.3 Bau- und Unterhaltungszustand	- 60.000 €
Grundrisskonzeption, vgl. 4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen	- 10.000 €

7.3 Sachwert

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Bauteil (Gebäude)	Geschoss(e)	BGF (m²)	NHK (€/m²)	NHK (€)
Doppelhaushälfte	KG - DG	261,00	830	216.630
nicht erfasste werthaltige Bauteile				1.600
				218.230

durchschnittliche Herstellungskosten

Bauteil (Gebäude)	Index 2010 = 100	Index Q3 2024	Regionalfaktor	
Doppelhaushälfte	218.230	183,7	1,00	400.889

Alterswertminderungsfaktor

Bauteil (Gebäude)	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer	entspricht	
Doppelhaushälfte	80	21	0,26	104.231

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		104.231 €
Außenanlagen	5 %	5.212 €
sonstige Anlagen		0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		109.443 €
Bodenwert		50.000 €
vorläufiger Sachwert		159.443 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,23
marktangepasster vorläufiger Sachwert		196.115 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Unwägbarkeiten Genehmigungssituation		-2.000 €
Baumängel und Bauschäden		-60.000 €
Grundrisskonzeption		-10.000 €
marktangepasster Sachwert nach Berücksichtigung von boG		124.115 €
	Rundung	-115 €
Sachwert		124.000 €

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Verfahrensergebnisse

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis (€)
Bodenwert	50.000
Sachwert	124.000

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut und ist nach Konzeption und Lage zur Eigennutzung geeignet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage des ermittelten Sachwerts, vgl. Ziffer 5 Wahl des Bewertungsverfahrens.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Sachwert 124.000 €

8.2 Verkehrswert (Marktwert)

Rundung _____ 0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 124.000 €

in Worten:

- Einhundertvierundzwanzigtausend € -

9 Kenndaten und Bemerkungen

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 124.000 €

9.1 Statistische Vergleichsdaten

bezogen auf die Wohnfläche (147 m²) 844 €/m²

Bodenwert

in Prozent des Verkehrswerts 40,32 %