



Verkehrswertermittlung

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
Objektanschrift: D-58642 Iserlohn, Gennaer Straße 46, 48
Objektart: Gewerbeimmobilie
Gutachter: Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Besichtigt durch/am: Gutachter am 03.03.2025
Wertermittlungstichtag: 3. März 2025
Qualitätsstichtag: 3. März 2025

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag (unbelastet)	360.000 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag (belastet)	348.000 €

Hagen, 18.04.2025



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 Grundlagen	2
1.6	Unterlagen und Informationen	3
1.7	Voraussetzungen und Annahmen	3
1.8	Besondere Annahmen	4
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	6
2.3	Bau- und Planungsrecht	7
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	9
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/ESG	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer	12
4.7	Brutto-Grundfläche	13
4.8	Nutzfläche	13
5	Wahl des Bewertungsverfahrens	14
6	Bodenwertermittlung	15
6.1	Grundlagen der Bodenwertermittlung	15
6.2	Vergleichspreise	15
6.3	Bodenrichtwert	15
6.4	Wertermittlungsansätze	15
7	Ertragswertermittlung	16
7.1	Grundlagen der Ertragswertermittlung	16
7.2	Vermietungssituation	16
7.3	Marktmieten	16
7.4	Wertermittlungsansätze	17
7.5	Unbelasteter Ertragswert	21
8	Rechte, Belastungen und Beschränkungen	22
9	Verkehrswertermittlung	23
9.1	Verkehrswert/Marktwert	23
9.2	Verfahrensergebnisse	23
10	Kenndaten und Bemerkungen	24

10.1	Statistische Vergleichsdaten	24
10.2	Ertragsaufstellung	25
10.3	Detaillierte Ertragsaufstellung	26

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Brutto-Grundfläche
- Anlage 2: Nutzflächenberechnung Erdgeschoss
- Anlage 3: Nutzflächenberechnung 1.Obergeschoss
- Anlage 4: Nutzflächenberechnung 2.Obergeschoss
- Anlage 5: Nutzflächenberechnung Gesamt
- Anlage 6: Makrolage
- Anlage 7: Stadtplan
- Anlage 8: Lageplan
- Anlage 9: Grundrisse
- Anlage 10: Gebäudeschnitte
- Anlage 11: Bergbauauskunft
- Anlage 12: Altlastenauskunft
- Anlage 13: Auskunft der Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Anlage 14: Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Anlage 15: Fotodokumentation vom 03.03.2025

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
D-58636 Iserlohn

1.2 Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 31P K 18/24 erfolgte mit Beweisbeschluss vom 10.12.2024 der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswerts des unter Ziffer 2 näher bezeichneten Grundstücks:

Gennaer Straße 46, 48
D-58642 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.3 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag:	03.03.2025
Qualitätsstichtag:	03.03.2025

1.4 Ortsbesichtigung

Die Grundstücks- und Gebäudebesichtigung wurde von Herrn Carsten Ackermann durchgeführt. Zudem nahmen ein Mitarbeiter des Sachverständigen sowie eine Vertreterin der Gläubigerin teil.

Entsprechend vorliegenden Bauzeichnungen ist eine geringfügige Teilfläche unterkellert und dient als Heizungskeller. Diese Teilfläche ist nur über eine Bodenluke erreichbar und war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Darüber hinaus konnte die Ortsbesichtigung in vollem Umfang durchgeführt werden.

Es wurde diverse Betriebseinrichtung vorgefunden, u.a.:

- Tresorschrank
- Metalschrank
- Metalspind
- Podestleiter
- Mehrplatzwaschbecken
- diverse Stahl- und Holzregale
- diverseTische und Stühle
- Holzschränke
- Ölfässer
- Gasflaschen
- Mehrweg-Kunststoffbehälter

Die Betriebseinrichtung ist nicht Gegenstand der Bewertung.

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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 14.07.2021 (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.)

1.6 Unterlagen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Grundbuchauszug vom 26.06.2024
- Mitteilung der Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 21.11.2024
- Gutachten aus dem Vorverfahren, erstellt von Dipl. -Ing. und Architekt Matthias Sternberg am 12.05.2022

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte u.a.:

- Bauakteneinsicht vom 03.02.2025
- Bewilligung Wege- und Versorgungsleitungsrecht, Notar Jobst Wolfframm, UR-Nr. 189/1979 vom 22.08.1979
- Liegenschaftskarte TIM-online, Stand 19.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Stand 23.01.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stand 10.01.2025
- Bodenrichtwertabfrage, Stand 13.03.2025
- E-Mail der Stadt Iserlohn mit Auskunft bezüglich einer Wohnungsbindung, Stand 03.02.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung, Bezirksregierung Arnsberg, Stand 03.04.2025
- Bebauungsplan Nr. 417 der Stadt Iserlohn, Stand 03.02.2022
- Auskunft aus der Umgebungslärmkarte in NRW, Stand 24.02.2025
- Auskunft Hochwasserkarten.NRW, Stand 24.02.2025
- Auskunft zu Gefährdungspotenzialen des Untergrunds in NRW, Stand 24.02.2025
- Abruf lizenzierter Geodaten (Übersichtskarte, Stadtplan) über www.openstreetmap.de

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 bauzeittypische Ausführungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein bauzeittypischer 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 Besondere Annahmen

Das Bewertungsgrundstück wird im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Märkischen Kreises geführt, vgl. 3.7 Bodenbeschaffenheit, Altlasten.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 03.03.2025 wurde festgestellt, dass im Objekt zahlreiche Ölfässer gelagert sind und die Hallenböden diverse Ölverschmutzungen aufweisen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als metallverarbeitender Betrieb besteht im Falle einer Betriebsstilllegung zudem grundsätzlich ein Inanspruchnahmerisiko durch die Behörde.

Es ist mit altlastenbedingten Untersuchungs- und ggf. Sanierungskosten zu rechnen.

Die Feststellung entsprechender Kosten kann nur durch einen Fachgutachter erfolgen und ist nicht Gegenstand dieser Bewertung. Bewertungstechnisch wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchabdruck Blatt 5308 vom 26.06.2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Das zu bewertende Flurstück wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei identifiziert. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Aufschrift

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Letmathe
Blatt	5308

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Blatt 5308, lfd. Nr. 2, Gemarkung Letmathe, Flur 19, Flurstück 212, Gennaer Straße 46, 48, GF, Industrie	769,00
Summe (m²)	769,00

Neben den Angaben zum Grundstück bestehen keine weiteren Eintragungen.

Abteilung I / Eigentümer

Herrenloses Grundstück.

Die Eintragung der Verzichtserklärung erfolgte am 29.09.2020.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2: Wegerecht

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Letmathe Flur 19 Flurstück 204, eingetragen im Grundbuch von Letmathe Blatt 3378, bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.08.1979 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 13.12.1979.

Veränderung vom 10.05.1982

Der Inhalt des Wegerechts ist geändert. Die Breite des Weges beträgt 3 m, bezogen auf den bisherigen Verlauf des Weges (Vertrag Notar Wolfframm, Iserlohn, vom 22.08.1979, Urk.R.Nr. 189/1979), entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarparzelle Gemarkung Letmathe Flur 19, Flurstück 131. Unter Bezugnahme auf das Urteil des Landgerichts Hagen vom 18.03.1981 - 22 O 229/80 - eingetragen am 10.05.1982.

Lfd. Nr. 3: Versorgungsleitungsrecht

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Letmathe Flur 19 Flurstück 204, eingetragen im Grundbuch von Letmathe Blatt 3378, bestehend in einem Versorgungsleitungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.08.1979 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 13.12.1979.

Die den Rechten zugrunde liegende Bewilligung (Notar Jobst Wolfframm in Iserlohn, UR-Nr. 189/1979 vom 22.08.1979) sind u.a. folgende ergänzende Angaben zu entnehmen:

Diese Grunddienstbarkeit besteht in einem unentgeltlichen Wegerecht, das auch zur Führung von Versorgungsleitungen etc. berechtigt. Der Verlauf dieser als Weg zum Befahren und Begehen bestimmten Fläche wird bestimmt durch die westliche Grenze entlang des Grundstücks Gemarkung Letmathe Flur 19

Flurstück 152 (Anmerkung: Geändert zu 212) in nord-südlicher Richtung. Die Wegebegrenzung wird gebildet einmal durch die Grundstücksgrenze der Nachbarparzelle Flur 19 Flurstück 131 (Anmerkung: Geändert zu 391) und eine parallel zu denkende Linie bis zu äußerstenfalls 5 Meter Breite in östlicher Richtung zu dieser Grenzlinie.

Das Wegerecht besteht aus dem Recht des jeweiligen Grundstückseigentümers der Parzelle Flur 19 Flurstück 151 (Anmerkung: Geändert zu 204), den oben näher beschriebenen Geländestreifen zu begehen, zu befahren, Leitungen zur Versorgung des Grundstücks zu führen und diese Nutzung unentgeltlich auszuüben.

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist allerdings verpflichtet, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Instandhaltung des gesamten Weges zu sichern und notwendige Renovierungsarbeiten auf eigene Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Dasselbe gilt bei Kanalverlegungsarbeiten oder sonstigen Arbeiten auf oder im Wegegrundstück zur Verlegung von Versorgungsleitungen. Der ordnungsmäßige Zustand des Weges muß raschestmöglich auf alleinige Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers des berechtigten Grundstücks wiederhergestellt werden.

Zur Beurteilung der Rechte vgl. 8 Rechte, Belastungen und Beschränkungen.

Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 18/24). Eingetragen am 26.06.2024.

Beurteilung:

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

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Etwaige Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben für die nachfolgende Bewertung unberücksichtigt.

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht und Denkmalpflege der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024, bestehen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten.

Vgl. Anlage 13: Auskunft der Bauaufsicht und Denkmalpflege.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Tiefbau, Abteilung Beiträge und Gebühren der Stadt Iserlohn ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 - 135 BauGB abgegolten. Straßenbaubeiträge nach dem KAG sind nicht zu erwarten.

Vgl. Anlage 14: Erschließungsbeitragsbescheinigung.

Denkmalschutz

Gemäß vorliegender schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht und Denkmalpflege der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024, handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um kein Denkmal.

Vgl. Anlage 13: Auskunft der Bauaufsicht und Denkmalpflege.

Wohnungsbindung

Gemäß E-Mail der Abteilung Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung der Stadt Iserlohn vom 23.01.2025 besteht für das Objekt keine Wohnungsbindung.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind nicht bekannt.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß online Abfrage vom 18.03.2025 im Geltungsbereich des seit dem 03.02.2022 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 417 "Letmathe - Gennaer Straße".

Gemäß Bebauungsplan sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Wettbüros
- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind
- Swingerclubs
- Bordelle oder ähnliche Betriebe die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Schutzgebiete

Gemäß online-Abfrage vom 18.03.2024 NRW Umweltdaten vor Ort (uvo.nrw.de) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem

- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Baugenehmigungen

Im Rahmen der Bauakteneinsicht konnten der Bauakte folgende Baugenehmigungen entnommen werden:

- Teilbaugenehmigung Nr. 813 - Erstellen des Bürotraktes, 25.09.1992
- Baugenehmigung Nr. 257 - Umbau und Erweiterung der Betriebs- und Bürogebäude, 02.04.1993
- Nachtragsgenehmigung Nr. 20 - Umbau und Erweiterung der Betriebs- und Bürogebäude, 20.01.1994
- Baugenehmigung Nr. 95003648 - Werbeanlage, 11.04.1995
- 2. Nachtrag zur Baugenehmigung - Betriebserweiterung, 23.10.1995

Gemäß eingesehener Baugenehmigungen sind im Erdgeschoss des Bürogebäudes vier überdeckte Stellplätze genehmigt. Entsprechend den Kenntnissen zur Ortsbesichtigung wurden abweichend zur Baugenehmigung zwei Stellplätze durch Holzwände abgeteilt und zuletzt als Lagerfläche genutzt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der genehmigten Stellplatznutzung. Die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustand, bzw. der Demontage und Entsorgung der Holzwände werden im weiteren Bewertungsgang als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 1.000 € berücksichtigt.

Der Bewertung wird darüber hinaus die formelle und materielle Legalität der vorgefundenen baulichen Anlagen unterstellt.

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. Die Stadt 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 Iserlohn 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 befindet sich etwa 6,5 km westlich des Iserlohrner Stadtzentrums im Stadtteil Genna, der Teil des Stadtbezirks Letmathe ist. Die Umgebung wird durch offene, ein- bis dreigeschossige Mischbebauung geprägt. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein leerstehendes, zweigeschossiges Wohngebäude, das über das Bewertungsgrundstück erschlossen wird. Die Lenne verläuft circa 50 Meter nördlich des Bewertungsgrundstücks. Südlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse, der Letmather Bahnhof befindet sich rund 200 Meter südöstlich. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie ein Supermarkt (Edeka) und Lebensmitteldiscounter (Aldi, Penny) sind etwa in einem Kilometer Entfernung erreichbar.

Gemäß der Umgebungslärm-Kartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen liegen für den südlichen Grundstücksbereich keine relevanten Lärmimmissionen aus Straßen- oder Schienenverkehr vor. Im nördlichen Bereich werden Immissionswerte zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) ausgewiesen.

Eine Bushaltestelle am Letmather Bahnhof ist etwa 200 Meter entfernt und der Hauptbahnhof Iserlohn liegt in einer Entfernung von circa 6 Kilometern. Die Autobahnauffahrt zur A46 in Richtung Iserlohn/Hagen befindet sich ungefähr 2 Kilometer nördlich, während die Auffahrt zur B236 in Richtung Dortmund/Sauerland etwa 2 Kilometer östlich liegt.

Rund 100 Meter westlich des Bewertungsgrundstück ist im Rahmen des Stadtumbauprojekts "Letmathe – Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände" eine Umnutzung von ehemaligen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen geplant, um den Stadtteil Genna langfristig stärker in Richtung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zu entwickeln.

3.3 Abschließende Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage in einem Mischgebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung als einfache Gewerbelage einzustufen.

3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück, ist länglich geschnitten und nahezu eben. Es grenzt im Süden an die öffentliche Straße. Die Straßenfront zur Gennaer Straße beträgt rd. 17 m, die durchschnittliche Grundstückstiefe rd. 45 m.

Vgl. Anlage 8: Lageplan

3.5 Grundstückszuwegung / Erschließungszustand

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Gennaer Straße.

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

3.6 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land 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.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes

Das Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen (www.gdu.nrw.de) dokumentiert den aktuellen behördlichen Informationsstand über die Verbreitung von Untergrundgefährdungen durch Bergbau, Methanausgasung, Verkarstung/Auslaugung oder Erdbeben. Gemäß Abfrage vom 24.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines 500 x 500 m-Planquadrats für das die folgenden bekannten Gefährdungspotenziale ausgewiesen werden:

Karstgebiet

bekannt

Die auf das Kilometerquadrat bezogene Darstellung des Auskunftssystems ist aus datenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Sie gewährleistet, dass ein konkreter Lagebezug zwischen den Gefährdungspotenzialen und einem einzelnen Grundstück nicht möglich ist. Die Darstellung eines Gefährdungspotenzials in einem Kilometerquadrat bedeutet nicht, dass dieses flächendeckend vorhanden sein muss. Etwaige, den Wert mindernde Rückschlüsse auf die tatsächlichen Verhältnisse im Bereich eines bestimmten Grundstücks und somit auf die persönlichen oder sachlichen Verhältnisse natürlicher Personen sind somit ausgeschlossen.

Eine weiterführende grundstücksbezogene schriftliche Auskunft wurde nicht eingeholt, weitere Untersuchungen und Bewertungen des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen.

Beurteilung:

Aufgrund der Lage innerhalb des Kilometerquadrats können punktuelle Gefährdungspotenziale grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Gefährdungen im Umfeld des Bewertungsobjektes ergeben und wurden auch nicht benannt.

Altlasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft des Märkischen Kreises (Fachbereich Untere Bodenschutzbehörde) vom 23.01.2025 wird das Bewertungsgrundstück im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Märkischen Kreises geführt, der Auskunft sind u.a. folgende Angaben zu entnehmen:

Der Altstandort Nr. 06/0485 ist gekennzeichnet als ehem. Scharnier- und Metallwarenfabrik mit Gleitschliff- und Abwasserbehandlungsanlage.

Gutachten, Untersuchungen o. ä. liegen dem Märkischen Kreis von dem Altstandort nicht vor.

Ob das Grundstück durch die Nutzung des Altstandortes beeinträchtigt ist, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei geplanten Eingriffen in den Boden oder Nutzungsänderungen wird eine erneute Bewertung erforderlich.

Vgl. Anlage 12: Altlastenauskunft

Beurteilung:

Vgl. 1.8 Besondere Annahmen

Kampfmittel

Angaben zu Kampfmitteln liegen nicht vor.

Beurteilung:

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

Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist".

Eine weitergehende Untersuchung und Bewertung des Baugrunds, insbesondere im Hinblick auf dessen Tragfähigkeit, ist nicht Gegenstand des Auftrags und wurde daher nicht durchgeführt.

Vgl. Anlage 11: Bergbauauskunft

Beurteilung:

Die Bewertung unterstellt, dass keine Gefährdungen durch Bergbau bestehen, die über die lagetypische Situation hinausgehen.

3.8 Klima- und Umweltrisiken

Hochwasser

Gemäß online-Abfrage vom 20.03.2025 (www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck) wird das Fluss-Hochwasser-Risiko und das Starkregen-Risiko für den Standort des Bewertungsobjekts als gering bis mäßig angesehen.

Für die Einschätzung des Fluss-Hochwasserrisikos werden Hochwassergefahrenkarten sowie Überschwemmungsgebiete der wasserwirtschaftlichen Behörden der Bundesländer herangezogen. Für sehr wenige kleinere Fließgewässer und Oberläufe gibt es keine Daten der öffentlichen Hand. Dort werden Überschwemmungsflächen, die 2001/2004 im Auftrag des GDV bundesweit vom Büro für Ingenieurhydrologie, Angewandte Wasserwirtschaft und Geoinformatik (IAWG) berechnet wurden, herangezogen. Beim Fluss-Hochwasser reicht die Risikoeinschätzung von „unwahrscheinlich“ bis „sehr wahrscheinlich“.

Die Einschätzung von Starkregen ist ein Ergebnis des Forschungsprojekts Starkregen, das der GDV gemeinsam mit dem Deutschen Wetterdienst (DWD) und dem Ingenieurbüro IAWG durchgeführt hat. Die Skala auf dem Risikobalken reicht beim Starkregen-Risiko von „leicht gefährdet“ bis „stark gefährdet“.

Beurteilung:

Gemäß vorliegenden Informationen sind keine Risiken von beträchtlicher Relevanz, entsprechend einer Hochwassergefährdung „sehr wahrscheinlich“ oder einer Starkregeneinstufung „stark gefährdet“, vorhanden.

4 Bauliche Anlagen

4.1 Objekt

Das Grundstück ist mit einer ein- bis dreigeschossigen, teilweise unterkellerten Gewerbeimmobilie bebaut.

Die Gewerbeimmobilie diente bislang der Produktion sowie der Weiterverarbeitung und Lagerung von Metallwaren und wurde gemäß Angaben in der Bauakte in dem Zeitraum 1992-1995 wesentlich umgebaut und erweitert. Einige noch vorhandene Bauteile wurden wahrscheinlich schon in den 1950er oder 1960er Jahren errichtet. Angaben zum ursprünglichen Baujahr sind in der vom Bauaktenarchiv zur Einsicht zur Verfügung gestellten Bauakte nicht zu entnehmen.

Die Grundrisskonzeption ist historisch gewachsen. Der vordere, trapezförmige Gebäudeteil besteht aus drei Geschossen und umfasst vorwiegend Büroräume, Sozialräume, Archiv- und Lagerflächen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem vier überdeckte Stellplätze. Der mittlere und hintere Gebäudeteil (Produktionshallen 1-3 mit Garagenanbau) ist ein- bis zweigeschossig und wurde hauptsächlich für Produktionszwecke genutzt.

Entsprechend vorliegenden Bauzeichnungen ist eine geringfügige Teilfläche unterkellert und dient als Heizungskeller, vgl. Anlage 9: Grundrisse, Grundriss Keller.

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 und Stahlbauweise
Fundamente	Bodenplatten aus Beton- bzw. Stahlbeton
Wände	tragende Wände aus Mauerwerk nicht tragende Wände aus Mauerwerk und in Leichtbauweise
Decken	Stahlbeton, Stahl- und Betonkonstruktion (Zwischendecke in Produktionshalle 2)
Treppen	Stahlbeton, Stahlleiter (zum Heizungskeller)
Dach	überwiegend Flachdächer aus Trapezblech mit Dämmung, Bitumenbahnenabdichtung und Oberlichtern, geneigte Isopaneele (Teilbereich der Produktionshalle 3), Stahlbetonflachdach (Garage)

Ausbau

Fassade	Putz und Metallpaneelverkleidung (Büro- und Sozialgebäude), Trapezblech (Produktionsgebäude), Putz (Garage)
Fenster	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (Büro- und Sozialgebäude), außenliegender Sonnenschutz (Produktionsgebäude tlw.), Stahlfenster mit Einfachverglasung (zwischen Produktionshalle 1 und 2)
Türen / Tore	Außentüren aus kunststoffbeschichteter Leichtmetall-Rahmenkonstruktion, Sektionaltore, Stahlschwinger (Garage) Innentüren aus Holz, Glas und Stahl
Fußböden	Fliesen, Estrich, Beton
Deckenbehandlung	tlw. abgehängte Mineralfaserplatten- und Paneeldecken (Büro- und Sozialgebäude)
Elektro	der Nutzung entsprechende Installation, Leitungsführungen über Brüstungskanäle
Sanitär	dem Baujahr entsprechende sanitäre Anlagen, Speicher-Warmwassererwärmer (350 l)
Heizung	wahrscheinlich Gas-Kessel (Baujahr unbekannt), Wärmeabgabe über Heizkörper (Büro- und Sozialgebäude) Gas-Wandheizgerät (Baujahr 1998), Wärmeabgabe über Warmwasser-Warmlüfter und Gas-Warmflurheizung (Baujahr 1999)
Sontiges	Lastenaufzug (500 kg, Baujahr 1992), Kranbahnträger (500 kg, 1.000 kg), Esse

4.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bauzustand ist insgesamt durchschnittlich, in Teilbereichen wurden u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt.:

1. Putzfassade mit Verschmutzungen und Anfahrtschäden
2. Fallrohr mit Beschädigungen und Undichtigkeit
3. Vandalismusschäden (beschädigte Fenstergläser, Graffiti)
4. Innenwand mit Feuchtigkeitsanzeichen und Putzschäden
5. Erforderliche Entrümpelung
6. Teilweise überalterte Heizungsanlagen
7. Hallenböden mit Rissbildungen und Abplatzungen
8. Hallenböden mit Ölverschmutzung

Zu Ziffer 1-7:

Die genannten Schäden und Mängel werden im weiteren Bewertungsgang als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 (3) ImmoWertV durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 25.000 € berücksichtigt.

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

Zu Ziffer 8:

Vgl. Ziffer 1.8 Besondere Annahmen

4.4 Energieausweis/ESG

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

Die Grundrissgestaltung ist historisch gewachsen und entspricht den Anforderungen einer einfachen Gewerbenutzung. Einschränkungen ergeben sich u.a. durch die teilweise im Obergeschoss gelegenen Produktionsflächen, die geringen Außenflächenanteile mit nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten und die nicht mögliche Umfahrung des Gebäudes.

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 marktwirtschaftlichen 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.

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

Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre

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 2021).

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Objektart, Konzeption und Lage sowie der vorherrschenden Qualität und wirtschaftlichen Verwendbarkeit des Gebäudes wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Bauzustandes wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren in Ansatz gebracht.

4.7 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z.B. nicht nutzbare Dachflächen).

Die Brutto-Grundfläche wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen. Maße sind teilweise abgegriffen, soweit die zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen nicht hinreichend bemaßt sind.

Vgl. Anlage 1: Brutto-Grundfläche

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m²)
Gewerbeimmobilie	KG - 2.OG	1.026,00
Summe gesamt		1.026,00

4.8 Nutzfläche

Die Ermittlung erfolgte mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit aus den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen.

Vgl. Anlage 5: Nutzflächenberechnung Gesamt

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	Fläche (m²) Stellplätze (Stück)
vorderer Gebäudeteil, EG - 2.OG	Büro/Sozial	277,94
mittlerer sowie hinterer Gebäudeteil, EG	Lager/Produktion	389,30
mittlerer sowie hinterer Gebäudeteil, 1. OG	Lager/Produktion	171,02
hinterer Gebäudeteil, EG	Garage	1
vorderer Gebäudeteil, EG	Überdeckte Stellplätze	4
Summe Flächen (m²)		838,26
Summe Stellplätze (Stück)		5

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.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut und als Renditeobjekt anzusehen. Aufgrund der Art des Wertermittlungsobjekts sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Daten wird in dem vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

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 Bodenrichtwert

Gemäß Online-Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW, Abfrage vom 06.02.2025) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert beschlossen wurde:

BRW Nr. 1077

Bodenrichtwert:	125 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	III
Tiefe:	30 m
Breite:	18 m

6.4 Wertermittlungsansätze

Der Bodenrichtwert wird aufgrund vergleichbarer Grundstückseigenschaften übernommen.

Beschreibung	Gesamtfläche (m ²)	Einzelwert (€/m ²)	Gesamtwert (€)
bebautes Grundstück	769,00	125,00	96.125
Summe			96.125

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet) 96.000 €

Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet) 0 €

Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 125 €/m²) 96.000 €

(In Prozent des Verkehrswerts: 26,67 %)

7 Ertragswertermittlung

7.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung

Grundlage der Ertragswertermittlung ist das allgemeine Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er ergibt sich aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Der Reinertrag ergibt sich hierbei aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Soweit dies erforderlich ist, sind abschließend die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Merkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

7.2 Vermietungssituation

Das Objekt steht derzeit vollständig leer.

7.3 Marktmieten

Der Gewerbliche Mietpreisspiegel der SIHK (Ausgabe 2020) weist für Iserlohn folgende Marktmieten aus:

Hallen / Produktionsflächen

Mindestpreis	2,19 €/m ²
Medianpreis	3,65 €/m ²
Mittelwert	3,96 €/m ²
Höchstpreis	10,38 €/m ²

Flächen 53 m² – 7.000 m²

Büro / Praxis

Mindestpreis	2,87 €/m ²
Medianpreis	6,00 €/m ²
Mittelwert	6,29 €/m ²
Höchstpreis	14,00 €/m ²

Flächen 25 m² – 4.000 m²

Auf Grundlage der vorgefundenen Objekteigenschaften in Bezug auf Lage, Nutzungsart und Größe ergeben sich gemäß einer Abfrage vom 21.03.2025 bei der on-geo GmbH für den Zeitraum von Januar 2024 bis Dezember 2024 folgende Angebotsmieten:

Gemeinde Iserlohn, Stadt

Hallen / Produktion	4,45 €/m ²	2,67 - 11,11 €/m ²
Büro / Praxis		
<=200 m ²	9,92 €/m ²	4,62 - 22,31 €/m ²
>200 - 500 m ²	7,27 €/m ²	3,40 - 14,00 €/m ²

7.4 Wertermittlungsansätze

Ableitung marktüblich erzielbarer Erträge

Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage marktüblicher und nachhaltig erzielbarer Erträge. Unter Berücksichtigung der Konzeption, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage werden folgende Ansätze gewählt:

Büro/Sozial	EG - 2.OG	6,00 €/m ²
Lager/Produktion	EG	4,50 €/m ²
Lager/Produktion	1.OG	2,25 €/m ²
Garage	EG	40 €/Stk.
Überdeckte Stellplätze	EG	20 €/Stk.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Kostenansätze erfolgen entsprechend den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Unter Berücksichtigung der Nutzung wird ein jährlicher Verwaltungskostensatz in Höhe von 3,0 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Nutzung erfolgt ein Instandhaltungskostenansatz von 4,10 €/m² der Lager- und Produktionsflächen, 13,80 €/m² der Büro- und Lagerflächen und 104 €/Stk. je Garage.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Unter Berücksichtigung der Nutzung wird das Mietausfallwagnis mit 4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.

Betriebskosten zu Lasten des Eigentümers

Dies sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen

Gebrauch laufend entstehen. In Ansatz zu bringen sind nur solche Kosten, die üblicherweise nicht umgelegt werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt kein Kostenansatz, da von einer vollständigen Umlage ausgegangen wird.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit welchem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In seiner Höhe drückt sich die objektspezifische Risikoeinschätzung aus. Neben der Grundstücksart ist der Liegenschaftszinssatz insbesondere abhängig von der allgemeinen Marktlage am Wertermittlungstichtag, den erzielbaren Erträgen sowie der Lagequalität und Fungibilität des Grundstücks.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn weist auf Grund unzureichender belastbaren Daten keinen Liegenschaftszinssatz für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude aus. Daher werden hilfsweise Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte herangezogen.

Die Grundstücksmarktberichte 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte weisen für Produzierendes Gewerbe folgende Liegenschaftszinssätze aus:

Märkischer Kreis

Produzierendes Gewerbe	6,7%	+/- 2,4%
Ø Nutzfläche	1.500 m ²	+/- 1.182 m ²
Ø Kaufpreis	490 €/m ²	+/- 265 €/m ²
Ø Miete	3,9 €/m ²	+/- 1,2 €/m ²
Ø Bew.-kosten	16 %	+/- 3 %
Ø RND	19 Jahre	+/- 6 Jahre

Hagen

Produzierendes Gewerbe	6,2%	+/- 2,4%
Ø Nutzfläche	1.914 m ²	860 - 3.201 m ²
Ø Kaufpreis	576 €/m ²	403 - 773 €/m ²
Ø Miete	4,38 €/m ²	3,52 - 5,29 €/m ²
Ø Bew.-kosten	23 %	+/- 3 %
Ø RND	25 Jahre	+/- 11 Jahre

Unter Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag und der vorgefundenen Objekteigenschaften, insbesondere der gewachsenen Objektkonzeption mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 6,50 % in Ansatz gebracht.

In Bezug auf den marktangepassten vorläufigen Ertragswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ergibt sich ein Rohertragsfaktor von 8,19, eine Bruttorendite von 12,19 % sowie ein Verkehrswert von 429 €/m².

Die sich ergebende Bruttorendite liegt unter Berücksichtigung der Lage und der Objekteigenschaften, im angemessenen Bereich der für Gewerbeimmobilien ausgewiesenen Spannen.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Vgl. Ziffer 4.6 Restnutzungsdauer

Allgemeine Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden durch Ansatz der Wertermittlungsparameter, insbesondere des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes, ausreichend berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich.

Objektspezifische Zu- und Abschläge

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV erfolgen folgende Abschläge:

- Demontage und Entsorgung der Holzwände, vgl. Ziffer 2.3 - 1.000 €
- Baumängel / Bauschäden, vgl. Ziffer 4.3 - 25.000 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Bezeichnung/ Nutzungsart	Fläche (m²) Stellplätze (Stück)	Ertrag/Monat (€/Einheit)	Ertrag/Monat (€)	Ertrag/Jahr (€/Einheit)	Ertrag/Jahr (€)
Büro/Sozial	277,94	6,00	1.667,64	72,00	20.011,68
Garage	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Lager/Produktion	560,32	3,81	2.136,65	45,76	25.639,80
Überdeckte Stellplätze	4	20,00	80,00	240,00	960,00
Summen	838,26 *		3.924,29		47.091,48

* ohne Stellplätze und Stückzahlen

Jahresrohertrag am Stichtag

47.091 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

3,00 % von 47.091 €	1.413 €	
Summe (3,00 % des Jahresrohertrags)	1.413 €	1.413 €

Instandhaltungskosten

277,94 m² Büro / Sozial x 13,80 €/m²	3.836 €	
560,32 m² Produktion / Lager x 4,10 €/m²	2.297 €	
5 Garage / Einstellplätze x 106,00 €/Stück	530 €	
Summe (14,15 % des Jahresrohertrags)	6.663 €	6.663 €

Mietausfallwagnis

4,00 % von 47.091 €		1.884 €
---------------------	--	---------

Betriebskosten zu Lasten des Eigentümers

Es wird eine vollständige Umlage der Betriebskosten angenommen.

Summe der Bewirtschaftungskosten

Summe der Bewirtschaftungskosten: 21,15 %	9.960 €	– 9.960 €
---	---------	-----------

Jahresreinertrag

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag		37.131 €
--	--	----------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftzinssatz

Liegenschaftzinssatz:	6,50 %
-----------------------	--------

Bodenwertverzinsungsanteil

6,50 % von 96.000 €	– 6.240 €
---------------------	-----------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

6,50 % von 96.000 €	– 6.240 €
---------------------	-----------

Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen

Liegenschaftzinssatz:	6,50 %
-----------------------	--------

Ertragswert der baulichen Anlagen

30.891 € x 9,40	290.375 €
-----------------	-----------

Rundung	0 €
---------	-----

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	290.375 €
---	-----------

7.5 Unbelasteter Ertragswert

Bodenwert	96.000 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	290.375 €
	Rundung <u>– 375 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	386.000 €
Objektspezifische Zu-/Abschläge:	
– Demontage und Entsorgung der Holzwände	– 1.000 €
– Baumängel und Bauschäden	– 25.000 €
	Rundung <u>0 €</u>
Ertragswert	360.000 €

8 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Vgl. Ziffer 2.1 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.2: Wegerecht

Das Wegerecht sichert zusammen mit dem unter Lfd. Nr. 3 eingetragenen Versorgungsleitungsrecht die Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 204.

Die Größe der durch das Wegerecht beanspruchten Grundstücksteilfläche ergibt sich mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 137 m² (3,00 m × 45,70 m), entsprechend rd. 17,8% (137 m² / 769 m²) der gesamten Grundstücksfläche.

Der Bewertungsliteratur sind nach Abhängigkeit der Einschränkung folgende übliche Abschläge zu entnehmen:

Kleiber (10. Auflage, S. 3159), Abschlag in % des unbelasteten Bodenwerts der beanspruchten Fläche	
sehr gering	bis 5
gering	5-15
mittel	15-30
stark	30-50
dauernde starke	> 50

Kröll, Hausmann, Rolf (5. Auflage, S. 267), Abschlag in % des unbelasteten Bodenwerts des gesamten Grundstücks	
gering	1-5
vertretbar	6-20
erheblich	21-40
nicht vertretbar	41-90

Die Produktions- und Lagerflächen sind überwiegend nur über die mit dem Wegerecht belastete Fläche erreichbar. Die Ausübung des Wegerechts kann daher zu Einschränkungen der Betriebsabläufe führen.

Das Wegerecht wird daher durch einen Abschlag in Höhe von 50 % des unbelasteten Bodenwerts der beanspruchten Fläche berücksichtigt. Dies entspricht rd. 9.000 € (137 m² x 125 €/m² x 0,5).

Lfd. Nr.3: Versorgungsleitungsrecht:

Unter Berücksichtigung der Veränderung vom 10.05.1982 und der Darstellung auf der Anlage A zum Protokoll vom 22.08.1979 (UR.Nr. 189/79) wird zur Bewertung unterstellt, dass das Versorgungsleitungsrecht ebenfalls eine 3 m breite Grundstücksfläche, somit eine Grundstücksfläche von rd.137 m² und rd. 17,8 % der gesamten Grundstücksfläche betrifft.

Der Bewertungsliteratur sind nach Abhängigkeit der Einschränkung folgende übliche Abschläge zu entnehmen:

Kleiber (10. Auflage, S. 3176), Kröll, Hausmann, Rolf (5. Auflage, S. 303), Abschlag in % des unbelasteten Bodenwerts der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche:	
keine oder unwesentlich	10-20
teilweise	20-55
starke	55-80

Das Versorgungsleitungsrecht betrifft unterirdische Leitungen und beeinflusst die derzeitige Nutzung der belasteten Grundstücksfläche unwesentlich. Aufgrund der Randlage der Fläche ergibt sich auch im Fall einer Neubebauung eine nur geringfügige Nutzungseinschränkung.

Das Versorgungsleitungsrecht wird daher durch einen Abschlag in Höhe von 15 % des unbelasteten Bodenwerts der beanspruchten Fläche berücksichtigt. Dies entspricht rd. 3.000 € (137 m² x 125 €/m² x 0,15).

9 Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts, vgl. Ziffer 5 Wahl des Bewertungsverfahrens.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der unbelastete Ertragswert 360.000 €

9.1 Verkehrswert/Marktwert

Rundung _____ 0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 360.000 €

in Worten:

- Dreihundertsechzigtausend € -

Lasten und Beschränkungen

Ldf. Nr. 2 Wegerecht - 9.000 €

Ldf. Nr. 3 Versorgungsleitungsrecht - 3.000 €

Lasten und Beschränkungen gesamt

_____ - 12.000 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag (belastet) 348.000 €

9.2 Verfahrensergebnisse

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis (€)
Bodenwert	96.000
Ertragswert (unbelastet)	360.000
Ertragswert (belastet)	348.000

10 **Kenndaten und Bemerkungen**

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag (unbelastet)	360.000 €
--	-----------

10.1 **Statistische Vergleichsdaten**

Verkehrswert am Stichtag

bezogen auf die Nutzfläche (838,26 m ²)	429 €/m ²
---	----------------------

Bodenwert

in Prozent des Verkehrswerts	26,67 %
------------------------------	---------

10.2 Ertragsaufstellung

	I. Vermietete Flächen/Sonstige Erträge					II. Leerstand			III. Summe aus I. und II.		
Nutzungsart	Fläche/Einheit (m², Stück)	Vertraglicher Monatsertrag je Einheit (Ø)	Vertraglicher Jahresertrag (€)	Marktüblicher Monatsertrag je Einheit (Ø)	Marktüblicher Jahresertrag (€)	Fläche/Einheit (m², Stück)	Marktüblicher Monatsertrag je Einheit (Ø)	Marktüblicher Jahresertrag (€)	Fläche/Einheit (m², Stück)	Marktüblicher Monatsertrag je Einheit (Ø)	Marktüblicher Jahresertrag (€)
Büro/ Sozial						277,94	6,00	20.011,68	277,94	6,00	20.011,68
Garage						1	40,00	480,00	1	40,00	480,00
Lager/ Produktion						560,32	3,81	25.639,80	560,32	3,81	25.639,80
Überdeckte Stellplätze						4	20,00	960,00	4	20,00	960,00
Summen	0		0,00		0,00	838,26 5		47.091,48	838,26 5		47.091,48

Hinweis: Die Erträge je Einheit (Ø) ergeben sich als Durchschnittswert aus dem Jahresertrag und der Fläche/Stückzahl.

10.3 Detaillierte Ertragsaufstellung

II. Leerstand						Anmerkungen		
Nutzungsart Mieter	Fläche/Einheit (m², Stück)			Marktüblicher Monatsertrag je Einheit (€)	Marktüblicher Jahresertrag (€)	Laufzeit von - Laufzeit bis	Optionen	Bemerkungen
Büro/ Sozial Leerstand	277,94			6,00	20.011,68			
Zwischensumme Büro/Sozial (zum Stichtag)	277,94			6,00	20.011,68			
Garage Leerstand	1			40,00	480,00			
Zwischensumme Garage (zum Stichtag)	1			40,00	480,00			
Lager/ Produktion Leerstand	171,02			2,25	4.617,60			
Lager/ Produktion Leerstand	389,30			4,50	21.022,20			
Zwischensumme Lager/Produktion (zum Stichtag)	560,32			3,81	25.639,80			
Überdeckte Stellplätze Leerstand	4			20,00	960,00			
Zwischensumme Überdeckte Stellplätze (zum Stichtag)	4			20,00	960,00			

Anlage 1: Brutto-Grundfläche

Bauteil	Breite	Länge	Faktor	Ergebnis	BGF
	m	m		m ²	m ²
Keller	2,40	10,00	1,00	24,00	24,00
Erdgeschoss					
Garage	8,82	3,75	1,00	33,08	
Produktionshalle 1	13,67	9,17	1,00	125,35	
	3,49	6,35	1,00	22,16	
Produktionshalle 2	12,26	6,93	1,00	84,96	
Produktionshalle 3	13,47	10,28	1,00	138,47	
Büro	10,70	5,97	1,00	63,88	
	4,55	4,36	1,00	19,84	
abzgl. Rücksprung	0,86	1,68	-1,00	-1,44	
Stellplätze	10,21	5,31	1,00	54,22	540,52
1. Obergeschoss					
Produktionshalle 1	1,20	7,40	1,00	8,88	
Produktionshalle 2	12,32	7,33	1,00	90,31	
Produktionshalle 3	10,65	7,80	1,00	83,07	
Fläche mit Höhe < 2m	10,54	1,05	0,50	5,53	
Büro	10,48	16,39	1,00	171,77	359,56
2. Obergeschoss					
Büro	9,01	11,32	1,00	101,99	101,99
BGF					1.026,07 rd. 1.026

Anlage 2: Nutzflächenberechnung Erdgeschoss

Bauteil	Breite	Länge	Faktor	NF	NF
	m	m		m²	m²
Produktionshalle 1	13,43	8,57	1,00	115,10	
	6,11	3,49	1,00	21,32	
	11,65	0,30	1,00	3,50	
abzgl. Vorsprung	0,80	0,70	-1,00	-0,56	
abzgl. Stütze	0,45	0,45	-1,00	-0,20	
					139,16
Produktionshalle 2	11,72	6,73	1,00	78,88	
abzgl. Vorsprung	0,36	0,54	-1,00	-0,19	
					78,69
Produktionshalle 3	12,99	10,40	1,00	135,10	
abzgl. Sanitärräume	1,94	3,76	-1,00	-7,29	
	2,26	0,90	1,00	2,03	
	1,51	0,85	1,00	1,28	
	1,31	0,90	1,00	1,18	
	2,01	0,95	1,00	1,91	
					134,21
Lager	7,00	3,75	1,00	26,25	
	3,01	2,34	1,00	7,04	
	1,43	1,43	0,50	1,02	
	1,63	1,80	1,00	2,93	
					37,24
Flur / WC	6,27	1,80	1,00	11,29	
	1,65	2,97	1,00	4,90	
	1,75	2,48	1,00	4,34	
abzgl. Säule	0,46	0,60	-1,00	-0,28	
					20,25
Büro	4,14	4,45	1,00	18,42	
					18,42
Nutzfläche Erdgeschoss					427,97

Anlage 3: Nutzflächenberechnung 1.Obergeschoss

Bauteil	Breite	Länge	Faktor	NF	NF
	m	m		m ²	m ²
Produktionshalle 1 (Durchgang)	1,20	7,40	1,00	8,88	8,88
Produktionshalle 2	6,73	11,72	1,00	78,88	
	1,32	1,46	1,00	1,93	
	1,07	2,05	1,00	2,19	
	1,36	0,85	1,00	1,16	
	0,81	1,27	1,00	1,03	
	1,36	0,90	1,00	1,22	
abzgl. Treppe und Sanitärräume	2,35	3,51	-1,00	-8,25	
abzgl. Vorsprung	0,36	0,54	-1,00	-0,19	77,97
Produktionshalle 3	10,12	7,80	1,00	78,94	84,17
	9,97	1,05	0,50	5,23	
Lager 1	5,40	4,71	1,00	25,43	43,66
Lager 2	4,52	2,62	1,00	11,84	
	2,26	1,53	1,00	3,46	
	1,63	1,80	1,00	2,93	
Flur	4,33	1,80	1,00	7,79	12,18
	2,31	1,90	1,00	4,39	
Büro	4,14	4,73	1,00	19,58	38,98
	3,64	5,33	1,00	19,40	
Sozialräume	10,17	4,88	1,00	49,63	58,56
abzgl. Vorsprung	0,80	0,70	-1,00	-0,56	
	3,75	1,80	1,00	6,75	
abzgl. Säule	0,46	0,60	-1,00	-0,28	
	1,68	1,80	1,00	3,02	
Nutzfläche 1. Obergeschoss					324,40

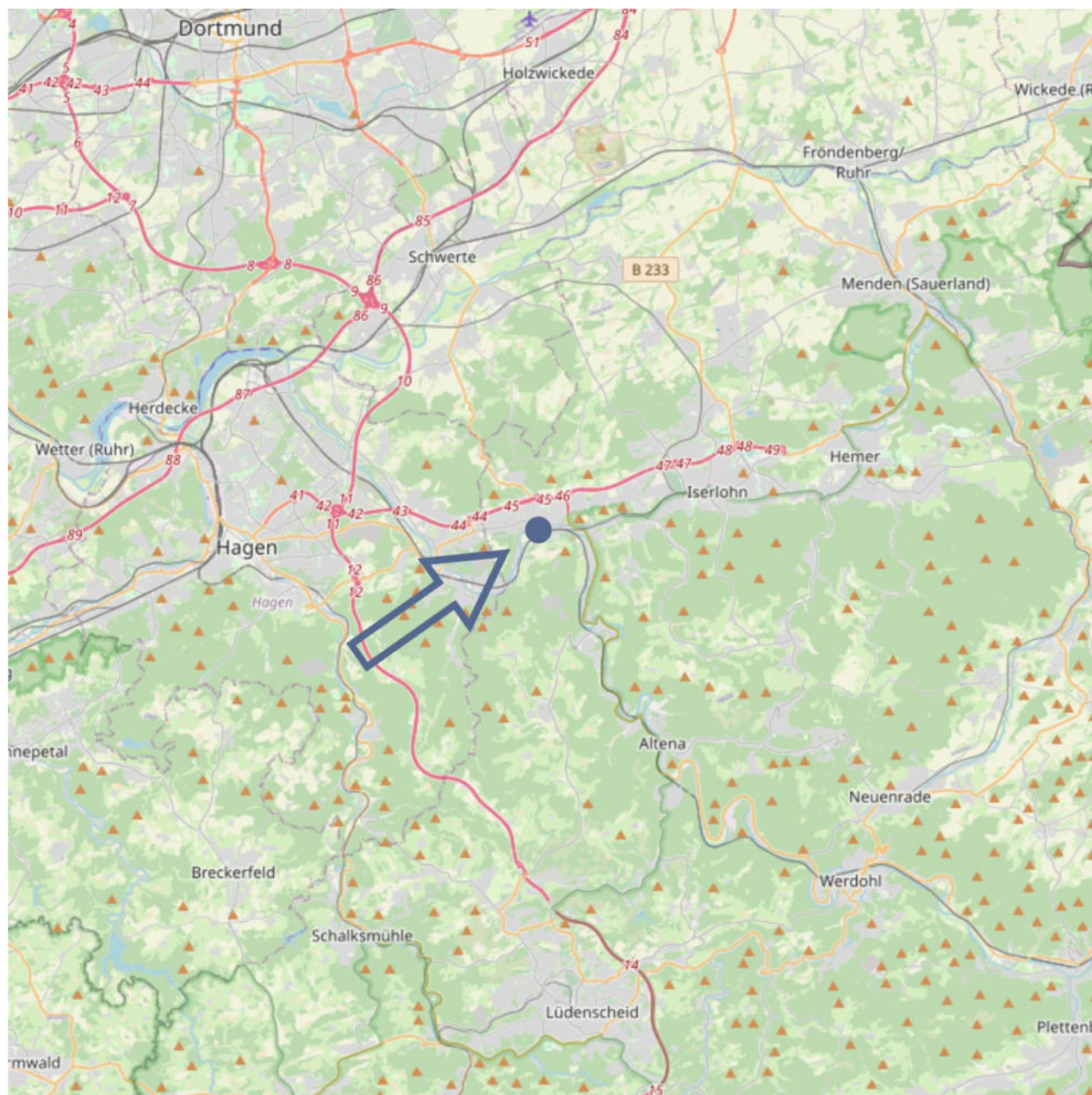
Anlage 4: Nutzflächenberechnung 2.Obergeschoss

Bauteil	Breite	Länge	Faktor	NF	NF
	m	m		m²	m²
Flur	1,14	3,60	1,00	4,10	
	5,55	2,05	1,00	11,38	
	1,53	1,08	1,00	1,65	
	1,25	1,00	0,50	0,63	
abzgl. Vorsprung	0,20	0,10	-1,00	-0,02	
abzgl. Vorsprung	0,65	0,45	-1,00	-0,29	
					17,74
Lager	3,60	0,99	1,00	3,56	
	2,55	2,20	1,00	5,61	
	1,15	1,00	0,50	0,58	
					9,75
Umkleide Herren	3,62	3,01	1,00	10,90	
Waschraum Herren	3,36	1,90	1,00	6,38	
	0,10	1,10	-1,00	-0,11	
WC Herren	2,60	1,45	1,00	3,77	
					20,94
Umkleide Damen	4,30	5,05	1,00	21,72	
Waschraum Damen	3,72	2,87	1,00	10,68	
	1,82	1,00	1,00	1,82	
WC Damen	1,82	1,00	1,00	1,82	
	0,90	1,45	1,00	1,31	
	0,14	0,80	1,00	0,11	
					37,46
Nutzfläche 2.Obergeschoss					85,89

Anlage 5: Nutzflächenberechnung Gesamt

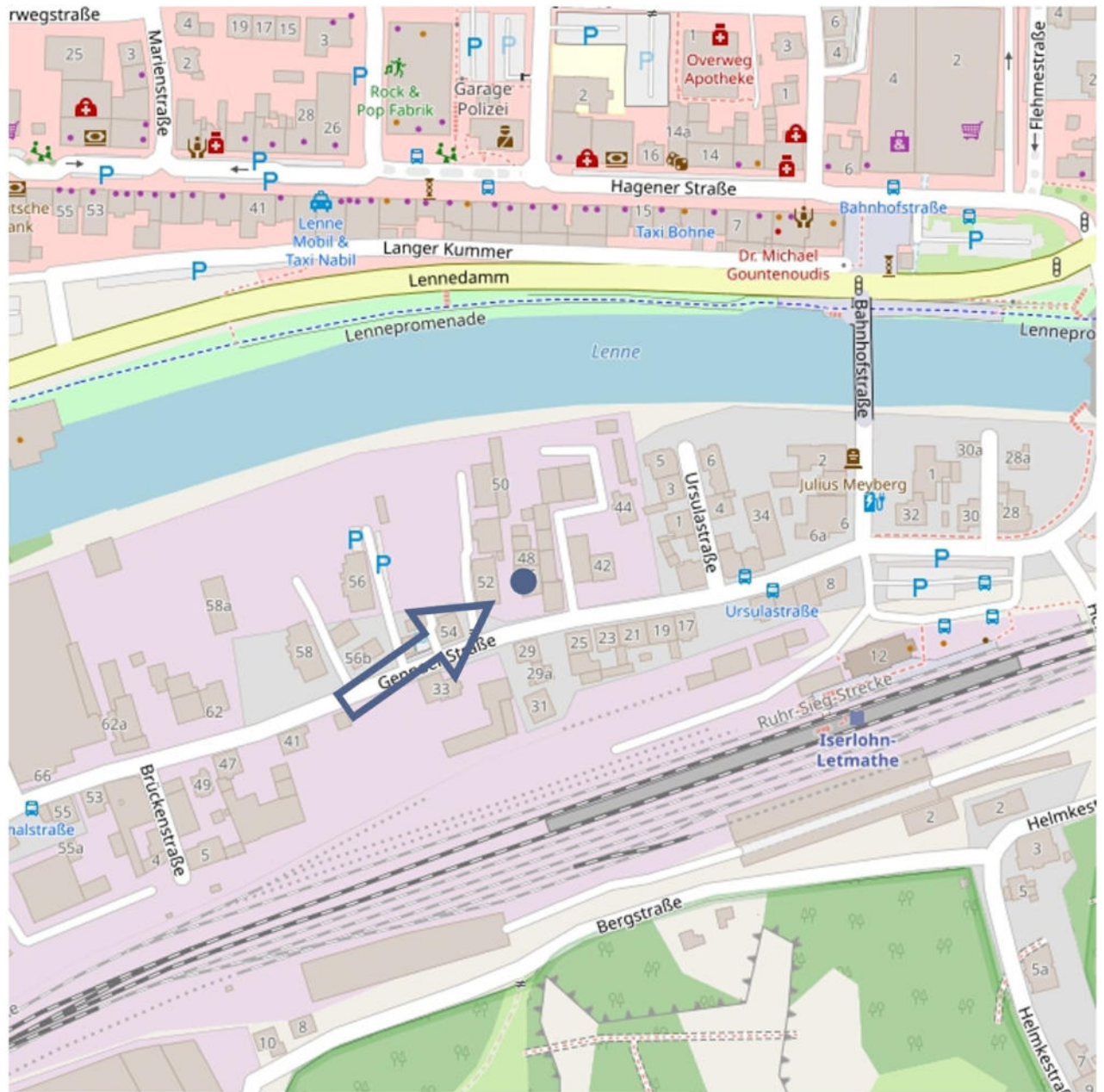
Geschoss/Bezeichnung	Büro/Sozial	Lager/Produktion EG	Lager/Produktion OG	NF Gesamt
Ergeschoss				
Produktionshalle 1		139,16		
Produktionshalle 2		78,69		
Produktionshalle 3		134,21		
Lager		37,24		
Flur/WC	20,25			
Büro	18,42			
1. Obergeschoss				
Produktionshalle 1 (Durchgang)			8,88	
Produktionshalle 2			77,97	
Produktionshalle 3			84,17	
Archiv/Lager 1&2	43,66			
Flur	12,18			
Büro	38,98			
Sozialräume	58,56			
2. Obergeschoss				
Flur	17,74			
Archiv/Lager	9,75			
Sanitärräume Herren	20,94			
Sanitärräume Damen	37,46			
Gesamt	277,94	389,3	171,02	838,26

Anlage 6: Makrolage



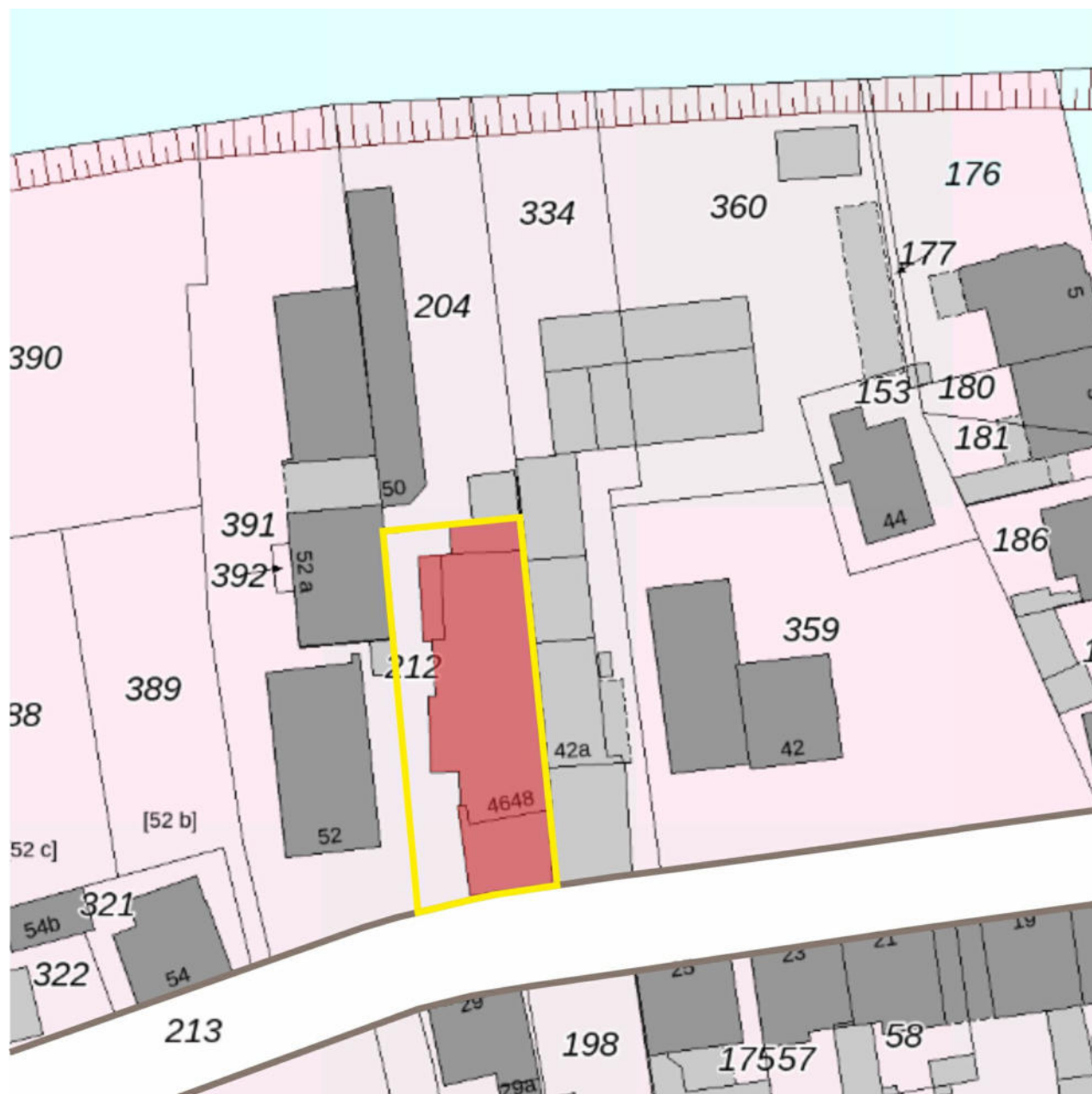
Quelle: OpenStreetMap-Daten, Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anlage 7: Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap-Daten, Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anlage 8: Lageplan



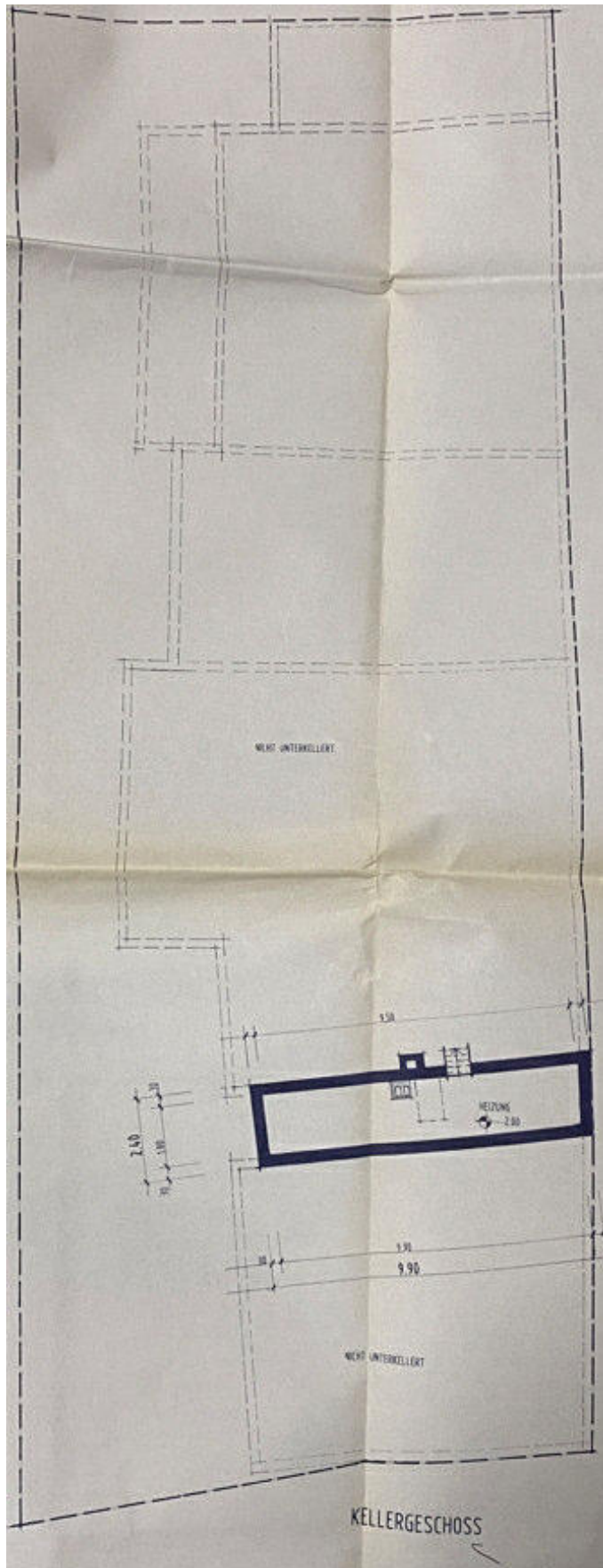
Quelle: tim-online.nrw.de

- öffentl. Straße- / Wegeflächen
- Grundstücksgrenze
- Baukörper

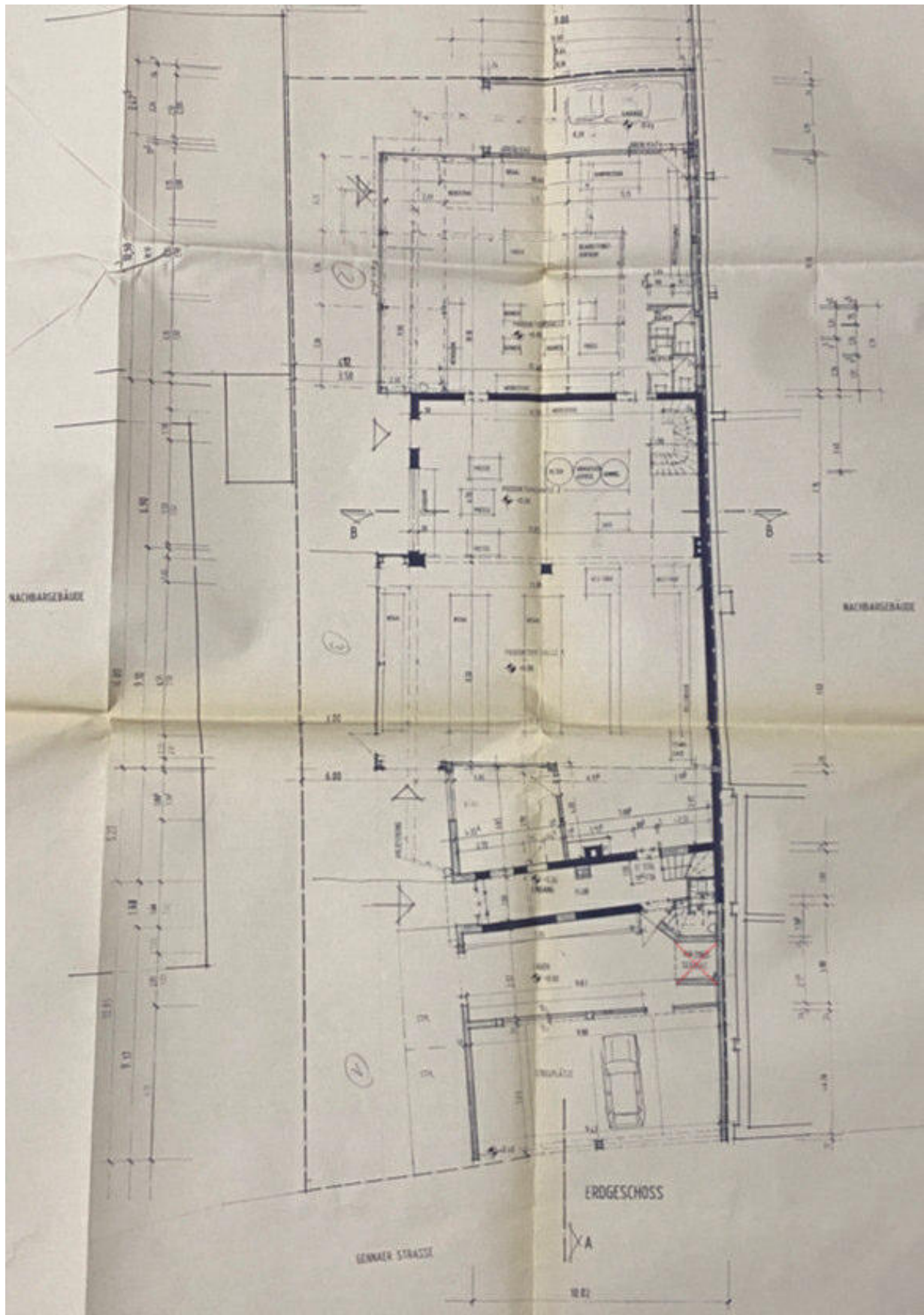


Anlage 9: Grundrisse

Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

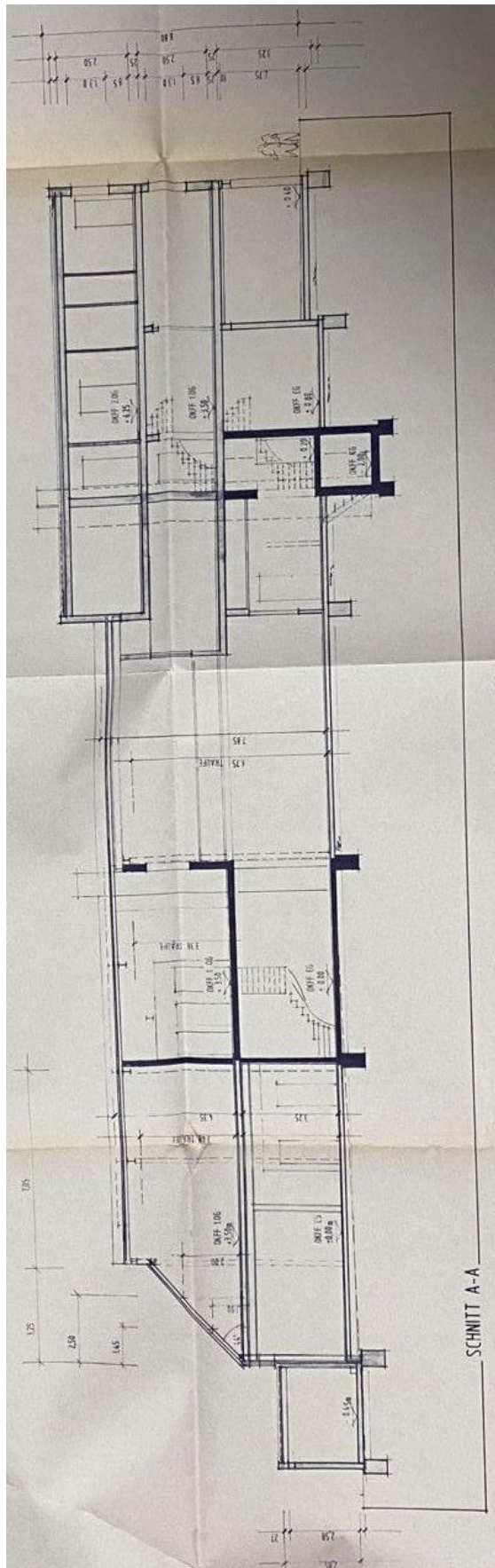


Architectural floor plan of the 1st floor (1. OBERGESCHOSS) of a building. The plan shows a complex layout with various rooms, corridors, and structural elements. Key areas include 'PERSONAL RECEPTION' (PERSONAL EMPFANG), 'LABOR' (laboratory), and 'LABOR 2'. The plan is heavily annotated with dimensions and structural details. A red 'X' marks a specific location in the lower right section. The overall dimensions are 10.00m by 10.00m.

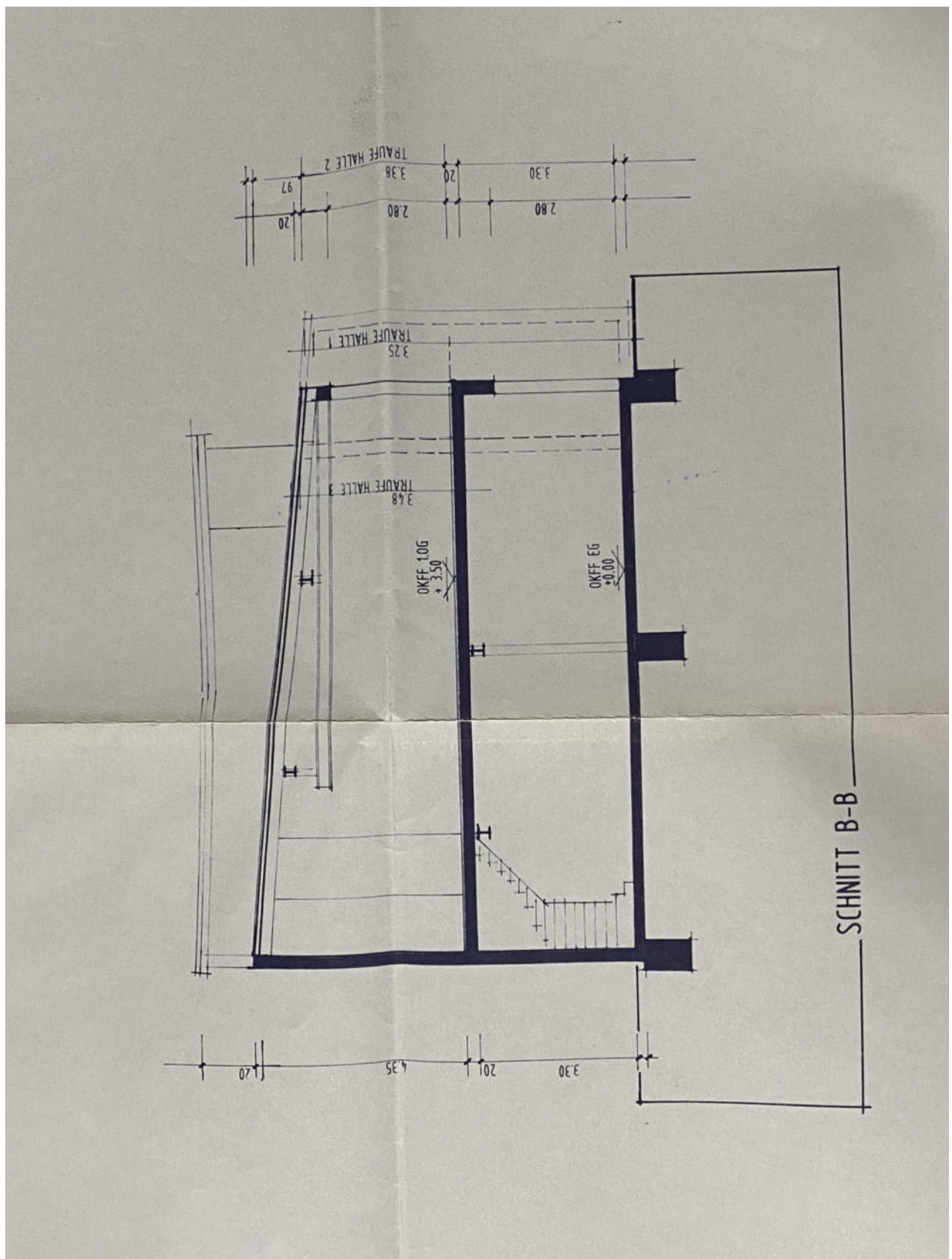
[illegible]

Anlage 10: Gebäudeschnitte

Gebäudeschnitt A-A



Gebäudeschnitt B-B



Anlage 11: Bergbauauskunft

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

- per elektronischer Post -

Datum: 03. April 2025
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-771
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3954
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Gennaer Str. 46,48 in Iserlohn

Gemarkung: Letmathe, Flur: 19, Flurstück(e) 212

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

Ihr Schreiben vom 20.03.2025

Az. des Gerichts: 31P K 18/24

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen er-
loschenen Bergwerksfeld.

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Berg-
bau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu
rechnen.

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.
Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

**Bezirksregierung
Arnsberg**



Seite 2 von 2

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

Anlage 12: Altlastenauskunft



Fachdienst 44 Umwelt
Untere Bodenschutzbehörde

Frau Knof
Zimmer 328
Durchwahl: 02351 966-6383
Telefax: 02351 966-88-6383
E-Mail: d.knof@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr

Geschäftszeichen: 44-442.66.22.06-0485
23. Januar 2025

MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

Ackermann Immobilienbewertung
z. Hd. Jannis Weber
Stirnband 38
58093 Hagen

Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Ihr Schreiben vom 22.01.2025 bezüglich Gennaer Straße 46, 48, Iserlohn
Ihr Zeichen: 25-0427

Sehr geehrter Herr Weber,

das Grundstück Gemarkung Letmathe, Flur 19, Flurstück 212, Gennaer Straße 46, 48, Iserlohn liegt auf einem Altstandort, welcher z. Z. unter der **Nr. 06/0485** gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz aus verwaltungs- und arbeitstechnischen Gründen nachrichtlich im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Märkischen Kreises geführt wird.

Der Altstandort **Nr. 06/0485** ist gekennzeichnet als ehem. Scharnier- und Metallwarenfabrik mit Gleitschliff- und Abwasserbehandlungsanlage.

Gutachten, Untersuchungen o. ä. liegen dem Märkischen Kreis von dem Altstandort nicht vor.

Ob das Grundstück durch die Nutzung des Altstandortes beeinträchtigt ist, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei geplanten Eingriffen in den Boden oder Nutzungsänderungen wird eine erneute Bewertung erforderlich.

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

Seite 1 von 2

Sparkasse an Volme und Ruhr
IBAN: DE66 4505 0001 0000 0000 42
BIC: WELADE3HXXX

Stadtsparkasse Iserlohn
IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06
BIC: WELADED1ISL

Elektronische Kommunikation:
<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>



Informationen zum Datenschutz und Ihren damit verbundenen Rechten entnehmen Sie bitte der folgenden Internetseite:
<https://www.maerkischer-kreis.de/datenschutz-informationen>

Ein Gebührenbescheid über die Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Knof
Dipl.-Landsch.-ökol.

Anlage 13: Auskunft der Bauaufsicht und Denkmalpflege

ISERLOHN.
wald | stadt | heimat
der bürgermeister

Stadt Iserlohn - 58634 Iserlohn - Bereich 61/1

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108 - 110
58636 Iserlohn

Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege

Adresse: Stadthaus Bömberg
Bömberggring 37
Zimmer: 39
Auskunft: Frau Apan
Vermittlung: 02371 217-0
Durchwahl: 02371 217-2513
Fax: 02371 217-4611
E-Mail: Apan@iserlohn.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
22.10.24 031 K 018/24

Mein Zeichen
01796-24-33

Datum
21.11.2024

Grundstück **Iserlohn, Gennaer Straße 46, 48**
Gemarkung
Flur
Flurstück

Planverfasser

Vorhaben **Mitteilung Amtsgericht
hier: Zwangsversteigerung**

Mitteilung Amtsgericht Iserlohn

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage erhalten.

- 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 : 46, 48
- Es handelt sich hierbei um kein Denkmal.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Apan

Apan

Seite 1 von 1

Servicezeiten:	Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8 bis 12 Uhr	Donnerstag: 14 bis 18 Uhr , sowie nach Vereinbarung
Kontakt:	Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de	Zentralfax: (02371) 217-2990 www.iserlohn.de
Bankverbindung:	Sparkasse der Stadt Iserlohn Märkische Bank	IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06 IBAN: DE20 4506 0009 0175 8008 00 BIC: WELADED1ISL BIC: GENODEM1HGN

Anlage 14: Erschließungsbeitragsbescheinigung



Stadt Iserlohn • 58634 Iserlohn

Ackermann Immobilienbewertung
Carsten Ackermann
Stirnband 38
58093 Hagen

Bereich Tiefbau Abteilung Beiträge und Gebühren

Adresse: **Stadthaus Bömberg
Bömbergring 37**
Zimmer: 007
Auskunft: Herr Gerres
Vermittlung: 02371 / 217 - 0
Durchwahl: 02371 / 217 - 2322
Fax: 02371 / 217 - 4663
E-Mail: erschliessungsbeitraege@iserlohn.de

— Datum und Zeichen Ihres Schreibens 08.01.2025
Mein Zeichen 66/3
Datum 10.01.2025

AKZ	7	Hj	8	9	Kassenzeichen	17	23	FKZ	26	27	Schl. 1	30	31	Betrag €	40	41	Fälligkeit	46
030 00			2025		1061.0000755			1061			10			34,50			24.01.2025	

Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch

Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Gennaer Straße 46 - 48, Gemarkung Letmathe, Flur 19, Flurstück 212 an der Straße "Gennaer Weg" liegt.

— Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der o.g. Straße nicht mehr an. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig.

Für diese Bescheinigung, durch die weder Ansprüche begründet noch Ansprüche der Stadt Iserlohn berührt werden, setze ich hiermit gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Iserlohn vom 21.06.1994, zuletzt geändert am 27.09.2022, eine Gebühr in Höhe von 30,00 Euro (Tarifstelle 12) zuzüglich einer Porto- und Versandkostenpauschale von 4,50 Euro (Tarifstelle 25), insgesamt **34,50 €**, fest. Ich bitte, den sofort fälligen Betrag innerhalb von 14 Tagen unter Angabe des o.g. Kassenzeichens auf eines der Konten der Stadt Iserlohn zu überweisen.

Rechtsmittelbelehrung

— Gegen die Gebührenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist schriftlich beim Verwaltungsgericht Arnsberg, Jägerstr. 1, 59821 Arnsberg einzureichen oder zur Niederschrift beim Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Die Klage kann auch in elektronischer Form eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Gerres)

Servicezeiten: Montag bis Mittwoch: 8 bis 16 Uhr Donnerstag: 8 bis 18 Uhr Freitag: 8 bis 12 Uhr
www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de Zentralfax: (02371) 217-2190
Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn 406 (BLZ 44550045) BIC: WELADED1ISL
IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06