



DIPL.-ING. UND ARCHITEKT

von der südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon 02374 – 915026
Telefax 02374 – 915027

inhaber@architekt-sternberg.de
www.architekt-sternberg.de
Seite 1

Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

- Lage** : Untergrüner Straße (36a)
58644 Iserlohn
- Gutachten-Nummer** : WG 750-23
- Zweck des Gutachtens** : Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch - BauGB)
in einem Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die
Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die
Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Eigentümer** : XXX
- Objektart** : Pflanzenmarkt, ehemalige Tankstelle
- Bewertungsstichtag** : 4. April 2023
- Qualitätsstichtag** : 4. April 2023
- Auftraggeber** : Beschluss vom 25.01.2023
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn
- Geschäfts-Nr.** : 31 K 022 / 22

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen
Ortsbesichtigung
Grundbuch / Kataster
Objektbezogene Arbeitsunterlagen
Literatur / Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

2 Grundstücksbeschreibung

Ortscharakter / Kleinräumige Lage
Demographie / Entfernungen
Planungsrechtliche Ausweisung
Zuschnitt / Beschaffenheit
Erschließung / Entwicklungszustand
Lasten und Beschränkungen / Baulasten
Altlasten, Bergschäden, Denkmalschutz, Baumschutz

3 Gebäudebeschreibung

A. Objektbeschreibung
B. Rohbau
C. Ausbau
D. Haustechnik
E. Besonderheiten
F. Beurteilung
G. Außenanlagen

4 Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)
A. Mietfläche für Büroraum (MF-B)
A. Mietfläche für Handelsräume (MF-H)
A. Netto-Grundfläche (NGF)
B. Brutto-Grundfläche (BGF)
B. Brutto-Rauminhalt (BRI)
C. Wertrelevante GRZ und GFZ

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert

6 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

7 Rechte und Belastungen

- A. Vorkaufsrecht
- B. Zwangsversteigerungsvermerk

8 Verkehrswert

- Grundsätze, Wahl des Ermittlungsverfahrens
- Ausgangswert
- Abschließende Beurteilung
- Verkehrswert nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

Anlagen

- Anlage 0 Übersichtsplan
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 6 Berechnung der Netto-Grundflächen
- Anlage 7 Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 8 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 9 Mitteilung des Bauaufsichtsamtes
- Anlage 10 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- Anlage 11 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 12 Auszug Bodenrichtwertinformationssystem
- Anlage 13 Auszug Bericht Bodenuntersuchung
- Anlage 14 Fotos

1. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen

: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den vertraglichen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung auch ausschnittsweise ist nicht gestattet. Die vertragliche oder vertragsähnliche Haftung für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - ist gegenüber dem Auftraggeber und auch gegenüber Dritten im Schutzbereich des Vertrages oder des Gutachtens oder gegenüber anderen Dritten - auch im Wege der Abtretung - beschränkt auf eine mangelhafte Ausarbeitung oder auf unerlaubte Handlungen die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Gleiches gilt für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

Dieses Wertgutachten ist in der europäischen Einheitswährung Euro (€) verfasst. Alle verwendeten und dem Gutachten zu Grunde liegenden Geldwerte die nur in Deutsche Mark (DM) vorlagen, wurden mit dem amtlichen Umrechnungsfaktor von 1,95583 auf Euro umgerechnet und ggf. kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Gegebenheiten wurden tlw. auch nur mündlich eingeholt. Es wird daher darauf hingewiesen, derartige Gegebenheiten von den zuständigen Stellen schriftlich bestätigen zu lassen, da sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben könnten.

Dieses Wertgutachten ist ausschließlich für die Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertermittlung verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt worden sind.

Ortsbesichtigung

: 04.04.2023	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der 1. Besichtigung
	11.45 Uhr	Ende der 1. Besichtigung

Dabei konnte das Anwesen von außen und innen besichtigt werden.

19.04.2023	11.00 Uhr	Eintreffen des Sachverständigen
	11.02 Uhr	Beginn der 2. Besichtigung
	11.30 Uhr	Ende der 2. Besichtigung

Dabei wurde das Anwesen nochmals von außen und von innen besichtigt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in der Anlage zu diesem Gutachten befindlichen Bauzeichnungen bzw. Aufmaß-Skizzen nicht in allen Einzelheiten den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisszustand wiedergeben.

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den

Teilnehmer	Zustand bei der 1. Ortsbesichtigung.					
	: Bei der 1. Besichtigung waren anwesend:					
	Frau XXX, Eigentümerin, nicht die ganze Zeit					
	Frau XXX, derzeitige Inhaberin des Pflanzenmarktes					
	Der Sachverständige					
	Bei der 2. Besichtigung waren anwesend:					
	Frau XXX, Eigentümerin, nicht die ganze Zeit					
	Herr XXX, ehemaliger Inhaber des Pflanzenmarktes					
	Der Sachverständige					
Grundbuch	:	Amtsgericht	Iserlohn			
		Grundbuch von	Letmathe			
		Blatt	4295			
Kataster	:	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Fläche qm</u>
		Oestrich	16	940	Untergrüner Straße GF, Gewerbe	226,00 qm
		<u>insgesamt:</u>				<u>226,00 qm</u>
Objektbezogene Arbeitsunterlagen	:	: Flurkarte im M = 1 : 500 vom 13.02.2023 (Katasteramt)				
		Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)				
		Bauzeichnungen im M = 1 : 100 (aus der Bauakte)				
		Baubeschreibung und Berechnungen (aus der Bauakte)				
		Urkunde Nr. 1 vom 25.07.1978 (aus der Bauakte) Erneuerung Erdtanks				
		Baugenehmigung vom 02.04.2002 (aus der Bauakte) NÄ Tankstelle/Pflanzenh.				
		Baugenehmigung vom 08.07.2002 (aus der Bauakte) Grundstückseinfriedung				
		Baugenehmigung vom 24.06.2003 (aus der Bauakte) Thermo-Systemhallen				
		Bericht orientierende Bodenuntersuchung vom 15.07.2009 (Eigentümerin)				
		Grundbuchausdruck vom 02.08.2022 (Amtsgericht)				
		Die eigens angefertigten Aufmaß-Skizze				
		Angaben der Eigentümerin, der derzeitigen Inhaberin und des ehemaligen Inhabers während der Ortsbesichtigungen.				
Literatur	:	: Kleiber, Wolfgang 6. Auflage 2009				
		"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"				
		Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2006				
		"WertR 06"				
		Kröll, Ralf 2. Auflage 2003				
		"Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken"				
		Schwirley, Peter 2. Auflage 2006				
		"Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten"				

Bischoff, Bernhard 1. Auflage 2021
"ImmoWert V 2021"

GuG "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" zweimonatliche Zeitschrift
Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl.- Ing. Wolfgang Kleiber

Schriftenreihe "Standardmodelle der AGVGA.NRW" (Arbeitsgemeinschaft
der Vorsitzender der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in
Nordrhein-Westfalen) im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

Baupreisindizes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden für
Deutschland des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht im Internet auf
deren Seiten: www.destatis.de Stand Nov 22

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn Berichtszeitraum 2022

Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in
Nordrhein-Westfalen im Internet auf den Seiten: www.boris.nrw.de

Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet auf den Seiten:
www.wegweiser-kommune.de Recherche vom 04.04.23

Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Nordrhein-Westfalen
des IVD's (Immobilienverband Deutschland) Stand 2021

Gesetze

- : Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Landesbauordnung NRW (BauONW)
- Nachbarrechtsgesetz (NachbGNW)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GeG)

Rechtsverordnungen

- : Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Richtlinien, DIN-Normen

- : Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 06)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- MF-B und MF-H Mietflächen von Büro- und Handelsräumen
- DIN 276 Kosten von Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen

2. Grundstücksbeschreibung

- Ortscharakter** : Iserlohn ist eine Mittelstadt am Rande des Sauerlandes mit ca. 94.000 Einwohner
- Iserlohn gehört zum Märkischen Kreis
- Kleinräumige Lage** : Das Objekt liegt im Stadtteil "Untergrüne", direkt zwischen der "Untergrüner Str." und dem "Grüner Bach" in Höhe der "Dechenhöhle".
- Demographie** :
- | | |
|---|------------|
| Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre | 0,9 % |
| Bevölkerungsentwicklung bis 2030 | -4,7 % |
| Durchschnittsalter | 45,4 Jahre |
| Durchschnittsalter 2030 | 45,3 Jahre |
| Anteil unter 18-jährige | 17,2 % |
| Anteil unter 18-jährige 2030 | 16,9 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige | 15,1 % |
| Anteil 65- bis 79-jährige 2030 | 18,2 % |
| Anteil ab 80-jährige | 7,0 % |
| Anteil ab 80-jährige 2030 | 6,9 % |
- Entfernungen** :
- | | |
|---|-------------|
| Stadtteilzentrum Letmathe: | ca. 2,0 km |
| Stadtzentrum Iserlohn: | ca. 4,3 km |
| Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: | ca. 0,1 km |
| Bahnhof in Letmathe: | ca. 2,0 km |
| Bahnhof in Iserlohn: | ca. 3,8 km |
| Flughafen in Dortmund: | ca. 30,0 km |
| BAB A 46: | ca. 2,0 km |
| AS Iserlohn-Oestrich | |
| BAB A 45: | ca. 10,0 km |
| AK Hagen | |
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs** : Kirchen, Kindergärten, Grundschulen sind in der Stadt Iserlohn in einem Umkreis von ca. 2,0 km, weiterführende Schulen in einem Umkreis von ca. 3,5 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 4,0 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten** : im Stadtteilzentrum Letmathe oder im Stadtzentrum Iserlohn, oder im nahegelegenen Lebensmittelsupermarkt: ca. 0,9 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
- Öffentl. und kulturelle Einrichtungen** : im Stadtzentrum Iserlohn oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 14,0 km oder Dortmund: ca. 30,0 km
- Darstellung im Flächennutzungsplan** : Gewerbliche Baufläche
- Bauliche Nutzung** : § 34 BauGB, "Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile"
Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen

Nachbarbebauung	gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. : Die nähere Umgebung ist im Osten mit Geschosswohnungsgebäuden bebaut, im Westen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz während im Süden und Norden gewerbliche Betriebgebäude vorherrschen.
Entwicklung Tendenzen	: Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
Wohnlage	: einfache Wohnlage
Geschäftslage	: keine Geschäftslage
Grundstückszuschnitt	: unregelmäßiges Vieleck
Straßenfrontbreite	: 0,00 m
Grundstücksbreite	: im Mittel ca. 37,00 m
Grundstückstiefe	: im Mittel ca. 6,00 m
Topographie	: nahezu eben
Baugrund	: Annahme, tragfähiger Boden Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
Grundwasserstand	: Annahme, unterhalb der Kellergeschoss-Sohle, bzw. Erdgeschoss-Sohle Genauere Untersuchungen sind nicht vorgenommen worden
Lage der Erschließungsstraße	: im Norden des Grundstücks
Erschließung	: Erschließung im Norden zur "Untergrüner Str." Die "Untergrüner Str." ist eine öffentliche Bundesstraße B 7, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, mit Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden. Das Bewertungsobjekt grenzt nicht direkt an die öffentliche "Untergrüner Str.". Die Erschließung kann nur über die privaten Grundstücke Flurstücke 392, 394, 398 und 933 erfolgen. Die Eigentümerin dieser privaten Grundstücke zur Sicherung der Erschließung ist auch gleichzeitig die Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks. Diese Grundstücke unterliegen jedoch nicht der Beschlagnahme in diesem Zwangsversteigerungsverfahren. Unter dem Aspekt, dieses Zwangsversteigerungsverfahren fortsetzen zu können, unterstellt der Sachverständige vorerst, dass das Bewertungsobjekt über die vorliegenden Grundstücke erschlossen ist. Ggf. besteht ein Notwegerecht oder die Zwangsversteigerung und damit eine Beschlagnahme wird um diese Grundstücke erweitert.
Verkehrsaufkommen	: "Untergrüner Str.": innerstädtische Hauptdurchgangsstraße zwischen den Stadtteilen Iserlohn und Letmathe als auch Richtung Altena und der BAB A46

- öffentliche Parkplätze** : mit entsprechend hohem Pkw-Verkehr und mäßigem Lkw-Verkehr
: entlang der "Untergrüner Str." sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden, westlich angrenzend befindet sich eine mittelgroße öffentliche Parkfläche, insgesamt ist die Parkplatzsituation als gut zu bezeichnen
- öffentliche Grünbereiche** : Als Straßenbegleitgrün sind entlang der "Untergrüner Str." beidseitig Allee-Laubbäume auf Grünstreifen vorhanden, westlich des Bewertungsobjektes als Abgrenzung zum Parkplatz ist ein schmaler Grünstreifen mit drei Laubbäumen vorhanden.
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder sind nicht ausreichend vorhanden
- Naherholung** : besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
- Sonstige Immissionen** : Nördlich des Bewertungsobjektes in einer Entfernung von i.M. ca. 40,00 m verläuft die eingleisige Eisenbahn-Nebenstrecke von Iserlohn nach Letmathe. Mit entsprechenden wenn auch geringen Geräuschen ist zu rechnen.

Mit geringen Geräuschbelästigungen auf Grund von An- und Abfahrten der umliegenden Gewerbebetriebe und des Parkplatzes muss gerechnet werden.

Der Sachverständige hat ans. während der Ortsbesichtigung keine größeren störenden Geräusche oder Gerüche feststellen können, noch sind solche dem Sachverständigen bekannt oder bekannt geworden.
- Ver- und Entsorgung** : Wasser-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Gas-Leitungsnetz des örtlichen VU's
Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
öffentliche Kanalisation
Telefon-Leitungsnetz
Breitbandkabelnetz eines Privatanbieters
- Erschließungsbeiträge** : nach BauGB § 127ff: (Anlage)
Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Beiträge und Gebühren-, Herr Gerres, fallen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr an.

nach Kommunalabgabengesetz:
Nach Auskunft der Eigentümerin und der Inhaberin sind alle Abgaben bezahlt. Neue Bescheide sind nicht ergangen, noch sind solche in der näheren Zukunft zu erwarten
- Straßenlandabtretung** : Der Eigentümerin, der Inhaberin und dem Sachverständigen sind keine Umstände bekannt oder bekannt geworden, die eine Straßenlandabtretung erwarten lassen.
- Entwicklungszustand** : Das Grundstück ist einzustufen als baureifes Land.
- Abgaberechtl. Zustand** : Das Grundstück ist einzustufen als erschließungsbeitragsfrei (ebf).
- Nummer im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) wird das zu bewertende

- Grundstück unter der lfd.-Nr. 42 geführt.
- Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen. Der Eigentümerin, der Inhaberin und dem Sachverständigen sind auch keine Rechte an fremden Grundstücken im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt bekannt oder bekannt geworden.
- Eigentümer des Grundbuches (Abt. I)** : 6 XXX
- Lasten und Beschränkungen des Grundbuches (Abt. II)** : In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 7.):
- lfd.-Nr. 1: betrifft nicht das Bewertungsobjekt
- lfd.-Nr. 2 - 6: gelöscht
- lfd.-Nr. 7: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für XXX eingetragen am 04.07.2013
- lfd.-Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.08.2022
- lfd.-Nr. 9: betrifft nicht das Bewertungsobjekt
- Eintragungen in das Grundbuch (Abt. III) nur soweit wertbeeinflussend** : keine wertbeeinflussenden Eintragungen
- Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis** : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Herr Tralau, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden (Kap. 9.).
- Dem Sachverständigen sind auch keine Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes bekannt geworden.
- schädliche Bodenveränderungen** : Altlasten:
- Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass im Baugrund Altlasten vorhanden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist dem Sachverständigen bekannt geworden. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen jedoch nicht vorgenommen.
- Nach Auskunft des Märkischen Kreises -Untere Bodenschutzbehörde-, Frau Knof (Anlage 11), ist im Kataster für altlastverdächtige Flächen und Altlasten das zu bewertende Grundstück als Altstandort Nr. 06/0238 aufgeführt. Der Altstandort ist gekennzeichnet als ehem. Tankstelle. Die tanktechnischen Anlagen wurden im Jahr 2001 im Rahmen der Betriebsaufgabe gereinigt, geprüft und ordnungsgemäß stillgelegt. Im Jahr 2009 sollte im Auftrag des damaligen Grundstückseigentümers eine Altlastenerkundung auf dem Tankstellengelände durch das Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Iserlohn durchgeführt werden.

Dem Sachverständigen liegt der Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung vom 17.06.2009 des o.a. Instituts vor. Der Bericht ist in Auszügen als Anlage 13 beigefügt. Demnach sind im Untergrund Altlasten vorhanden. Eine unmittelbare akute Gefährdung des Grundwasser ist nicht zu besorgen. Im Zuge von Sanierungs- oder sonstigen Baumaßnahmen ist der untersuchte Boden nach Abfallrecht zu bewerten und entsprechend zu entsorgen.

Bergschäden:

Bergschäden hat der Sachverständige nicht vorgefunden. Bei seiner Wertermittlung wird vom Sachverständigen unterstellt, dass im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine bergbaubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Entsprechende Untersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Sollten genauere Angaben zu schädlichen Bodenveränderungen erwünscht werden, müßten entsprechende über die Wertermittlung hinausgehende spezielle Untersuchungen vorgenommen werden.

Denkmalschutz

: Es ist nicht davon auszugehen, dass das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt.

Baumschutzsatzung

: In der Stadt Iserlohn gibt es eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Ein eventueller Baumbestandsschutz ist durch die zuständigen Verwaltungsstellen der Stadt Iserlohn zu prüfen.

Besonderheit

: Das Grundstück liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des "Grüner Bachs". Nach Aussage der Eigentümerin und der Inhaberin ist eine Überschwemmung auf Grund eines Hochwassers im "Grüner Bach" mehrmals in den letzten Jahren vorgekommen.

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bezeichnung	: Pflanzenmarkt, ehemalige Kfz-Reparatur- und Waschhalle
Baujahr	: Erstbezugsfertigkeit nicht genau bekannt, vermutlich um 1959
Bauweise	: offene Bauweise, freistehendes Gebäude
Bauart	: Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	: 1-geschossig
Dachform	: Flachdach
Unterkellerung	: nicht unterkellert, ca. 0 %

B. ROHBAU

Gründung	: Streifenfundamente aus Beton
Bodenplatte	: Ortbeton
Außenwände	: 24,0 cm Mauerwerk
Innenwände	: tragend: 24,0 cm Mauerwerk nicht tragend: 11,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken	: keine
Dachkonstruktion	: Stahlbeton-Flachdachdecke mit bituminöser Bahnenabdichtung
Dachentwässerung	: innenliegend
Außenfassade	: tlw. Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich gestrichen, tlw. Verkleidung mit waagrecht montierten Kunststoff-Paneelen, ohne Sockelausbildung

C. AUSBAU

Innenputz	: glatter Wandputz, Decken übw. schalungsroh tlw. Glattputz
Fenster	: Lichtöffnungen aus Glasbausteinen mit Lüftungssteinen
Außentüren	: tlw. Aluminium-Sektionaltor in Sandwichbauweise mit Schlupftür, tlw. MZ- bzw. FH-Stahltüren gestrichen
Innentreppen	: Kriechboden: Wangentreppe aus verzinkten gelochten Stahlblechen mit Trittstufen aus verzinkten rutschhemmenden Stahlblechen, keine Setzstufen, ohne Geländer, beidseitig keine Handläufe, kein Eintritt

Innentüren	: tlw. einfache Stahlblechtür, tlw. Kunststoff-Faltschiebetür
Oberböden	: Kühlraum: Nutzestrich, PVC-Belag Binderraum: Nutzestrich, PVC-Belag Anschlussraum: Nutzestrich, PVC-Belag DU/WC: Nutzestrich, Fliesen-Belag Vorraum: Nutzestrich, Fliesen-Belag Abstellräume: Nutzestrich, gestrichen
Wandoberflächen	: Kühlraum: Verkleidung mit PS-Platten Binderraum: Verkleidung mit PS-Platten Anschlussraum: Putz gestrichen DU/WC: Fliesen-Belag halbhoch ans. Putz gestrichen Vorraum: Fliesen-Belag halbhoch ans. Putz gestrichen Abstellräume: Putz gestrichen
Deckenflächen	: Kühlraum: sichtbare Holzbalken und Verkleidung mit PS-Platten Binderraum: sichtbare Holzbalken und Verkleidung mit PS-Platten Anschlussraum: Beton gestrichen DU/WC: Beton gestrichen Vorraum: Beton gestrichen Abstellräume: Beton gestrichen
<u>D. HAUSTECHNIK</u>	
Heizung	: ein Einzel-Elektroheizkörper in Rohrausführung nur im DU/WC mit Thermostat
Heizenergie	: Strom
Warmwasserbereitung	: Elektro-Durchlauferhitzer im Vorraum vorhanden
Sanitärinstallation	: DU/WC: viertelrunde Dusche (Acryl) mit Duschtrennung aus acrylverglaster Aluminiumkonstruktion WC, bodenstehend (Porzellan) mit Druckspülung Vorraum: Handwaschbecken (Porzellan) Waschmaschinen-Anschluss Außen: Gartenzapfstelle
Elektroinstallation	: unter Putz, tlw. auf Putz, in allen Räumen ausreichend vorhanden, Unterverteilung mit FI-Schalter vorhanden Anmerkung: Das zu bewertende Grundstück hat keinen eigenen Strom-Hausanschluss. Es wird über den Strom-Hausanschluss auf dem Nachbargrundstück Flurstück 398 mitversorgt.
Telekommunikation	: keine Telefon-Anschlussmöglichkeiten vorhanden keine TV-Anschlussmöglichkeit vorhanden
Hausanschlüsse	: Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz Rohrleitung für den Anschluss an das städtische Gas-Leitungsnetz vorhanden Schmutz- und Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation

E. BESONDERHEITEN

- Allgemeines** : Die Kfz-Reparatur- und Waschhalle wurde 1958 mit der ehemaligen Tankstelle bauordnungsrechtlich genehmigt und war vermutlich im Laufe des Jahres 1959 fertiggestellt.
- Im Jahr 2002 wurde die Tankstelle aufgegeben und das Anwesen in einen Blumen- und Pflanzenmarkt umgewandelt. Diese Nutzungsänderung ist bau-rechtlich genehmigt.
- Mietverhältnisse** : Der gesamte Pflanzenmarkt auf den Grundstücken Flurstücke 392, 933, 394, 940, 398, 935, 397, 937 und 939 ist vermietet.
Mieter ist Frau XXX
Das Mietverhältnis begann ca. im April 2017 und ist unbefristet.
Nach Aussage der Mieterin sind weder Mietvorauszahlungen noch Baukostenzuschüsse geleistet worden und die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 500,00 €.
- Wohnungsbindung** : keine
- räumliche Ausstattung** : keine
- Besondere Bauteile** : Vordach: aufgeständerte Holzkonstruktion, geneigtes Flachdach nördl. vor der ehem. Kfz-Reparatur- und Waschhalle, Grundfläche ca. 75,00 qm, davon auf dem Bewertungs-objekt, ca. 18,00 qm, Eindeckung aus Wellblechen, Vorhangrinne
- Kfz-Garage** : keine
- Kfz-Einstellplatz** : keine
- bewegl. Gegenstände** : Es ist ein Bürocontainer vorhanden. Er steht nur tlw. auf dem zu bewertenden Grundstück.
- Die Thermo-Systemhallen auf dem Nachbargrundstücken Flurstücke 394 und 398 ragen tlw. auch über das zu bewertende Grundstück.
- Im Anschlussraum befindet sich ein Kühlcontainer.
- Für den Kühlraum ist eine elektrisch betriebene Einzel-Klimaanlage als Splittgerät vorhanden.
- Nach Ansicht des Sachverständigen sind die aufgeführten beweglichen Gegenstände weder wesentliche Bestandteile noch Zubehör des zu bewertenden Grundstückes und sind deshalb nicht mit bewertet worden.
- Modernisierung und Instandhaltung** : Nach Aussage der Eigentümerin und der Mieterin wurden in den letzten Monaten vor dem Bewertungsstichtag keine Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Bauschäden: : Das Objekt wurde nur augenscheinlich und stichprobenartig auf Bauschäden untersucht. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, auf Fußböden oder unter Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Einzelheiten wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurde nicht überprüft. Daher sind Aussagen über Bauschäden insbesondere hinsichtlich der Stand-sicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfraßes möglicherweise unvollständig und unverbindlich. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge oder auch schadstoffbelasteter Baustoffe (Asbest, Formaldehyd) oder hinsichtlich der Verträglichkeit von Materialien (z.B. Lacke, Imprägnierungen) vorgenommen. Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Angegebene Kosten für die Behebung von Bauschäden als auch der Umfang für Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) wird stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und somit nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Sollten jedoch genauere Angaben zu tatsächlichen Kosten erwünscht werden, müßten entsprechende und weitaus differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen vorgenommen werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Sachverständige stellte bei der Ortsbesichtigung folgende Mängel und Bauschäden insbesondere auch im Hinblick auf die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen und einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Pflege und Instandhaltung (Reparaturstau) fest.

- Die Normalinstandhaltung wurde übw. konstant durchgeführt, so dass nur einige wenige Schönheitsreparaturen im kleineren Umfang vorzunehmen sind
- Farb- und Putzabplatzungen an der Innenseite der Flachdachdecke läßt auf leicht eindringende Feuchtigkeit schließen; fehlender Geländerhandlauf an der Treppe

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : zweckmäßig

Baulicher Zustand : Das Objekt macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wärmedämmstandard : Dem Baujahr entsprechend, nach den heutigen Maßstäben niedrig. Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

Nach Einführung des Gebäudeenergiegesetzes gelten auch an bestehende

Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel, ggf. auch im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Schallschutzstandard : normal, Decken und Wände in Massivbauweise

Vermiet- / Verwertbarkeit : eingeschränkt

Restnutzungsdauer : Nach der ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), des allgemeinen baulichen Zustandes des Wertermittlungsobjektes sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Dabei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Anlage 1 und 2 der ImmoWertV zu Grunde gelegt.

GND gem. 3.5.6 der ergänzenden RL zur WertR und Anlage 1 ImmoWertV:	
normal/übliche Gesamtnutzungsdauer GND	40 Jahre
Baujahr	1959
Alter	64 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	-24 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	15 Jahre
fiktives Baujahr	2008

G. Außenanlagen

Zuwegungen / Zufahrten : keine eigene Zuwegung und Zufahrt

Terrasse : keine

Einfriedung : tlw. Stahl-Gitterzaun verzinkt mit Sichtschutzbehang, tlw. ohne Einfriedung

Unbebaute Flächen : übw. Beton-Boden, tlw. Verbundpflaster-Belag

Pflegezustand : Die Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Netto-Grundrissflächen (NGF)

aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

a) allseitig umschlossen und überdeckt

Nutzfläche	NF	EG	100,04 qm
Funktionsfläche	FF	EG	0,00 qm
Verkehrsfläche	VF	EG	0,00 qm
Netto-Grundrissfläche a)			100,04 qm

b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

Nutzfläche	NF		0,00 qm
Funktionsfläche	FF		0,00 qm
Verkehrsfläche	VF		0,00 qm
Netto-Grundrissfläche b)			0,00 qm

c) allseitig umschlossen, aber nicht überdeckt

Nutzfläche	NF		0,00 qm
Funktionsfläche	FF		0,00 qm
Verkehrsfläche	VF		0,00 qm
Netto-Grundrissfläche c)			0,00 qm

B. Brutto-Grundflächen (BGF)

aus der Bauakte und den Bauzeichnungen entnommen und auf Plausibilität überprüft
siehe Anlage

Bereich a) allseitig umschlossen und überdeckt

Erdgeschoss			116,03 qm
Brutto-Grundfläche a)			116,03 qm

Bereich b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

			0,00 qm
Brutto-Grundfläche b)			0,00 qm

Brutto-Grundfläche NHK 2010			116,03 qm
------------------------------------	--	--	------------------

Bereich c) allseitig umschlossen, aber nicht überdeckt

			0,00 qm
Brutto-Grundfläche c)			0,00 qm

C. Wertrelevante GRZ und GFZ

Die Ermittlung der GRZ und GFZ dient zur wertmäßigen Einordnung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks und ist mit der planungsrechtlichen GRZ und GFZ nach der BauNVO nicht vergleichbar.

Anrechenbare Grundstücksfläche 226,00 qm

Vorh.Grundflächenzahl (GRZ)

$$\text{Kfz-Reparatur- u. Waschhalle EG} \frac{116,03}{116,03} : 226,00 = 0,51$$

Vorh.Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\text{Kfz-Reparatur- u. Waschhalle EG} \frac{116,00}{116,00} : 226,00 = 0,51$$

5. Bodenwertermittlung

A. BODENRICHTWERT

Wertermittlungsverfahren : Die ImmoWertV schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren vor. Finden sich nicht genügend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, so können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die objektspezifisch anzupassen sind.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte dem Sachverständigen für diesen Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stellen. Es wird daher auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert : Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn und durch Einsicht in die online-Bodenrichtwertkarte im Internet.

Grundlage für alle Wertermittlungen ist die Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss ermittelt aus der Kaufpreissammlung den Bodenrichtwert für das entsprechende Bodenrichtwertgebiet, das in der Bodenrichtwertkarte dargestellt ist. Bodenrichtwerte werden als Betrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Gebiet, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. Dies sind insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Grundstücksgröße und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Das betreffende Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Merkmale:

Stichtag	:	01.01.2023	
Bodenrichtwert	:	37,00	€/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land	
Nutzungsart	:	GE	Gewerbliche Baufläche
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB	kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	:	k. A.	
Geschosszahl	:	k. A.	
Tiefe	:	k. A.	m
Breite	:	k. A.	m
Fläche somit	:	k. A.	qm

6. Ertragswertermittlung

Erläuterung : Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Ausgangsgröße ist der marktübliche erzielbare jährliche Rohertrag, der sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ergibt, wobei unter Umständen auch periodisch unterschiedliche Erträge maßgeblich sein können. Der Rohertrag wird um die marktüblichen Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, vermindert. Dies sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Nach Abzug des angemessenen Verzinsungsbetrages des rentierlichen Bodenwertes ist der Reinertrag mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren, der sich auf Grund des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

A. GEBÄUDEERTRAGSWERT

A.1. Pflanzenmarkt

Liegenschaftszins : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht auf Grund zu geringer Datenmenge keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude.

Abhängig von Grundstücksart, der Microlage sowie den in Kap. 3.F. beschriebenen Beurteilungskriterien hält der Sachverständige folgenden Liegenschaftszinssatz innerhalb der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW ermittelten Spanne für angemessen:

7,00 %

Gesamtnutzungsdauer : 40 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 15 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 9,11 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Nachfolgende Mieten sind auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten, den eigenen Erfahrungssätzen des Sachverständigen und in Anlehnung an den Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien in NRW des IVD's (Immobilienverband Deutschland) nachhaltig erzielbar:

Nutzfläche NF					
ehem. Kfz-Reparatur- und Waschhalle	100,04 qm x	3,50	€/qm =	<u>350,14 €</u>	350,14 €
Verkehrsfläche VF	0,00 qm x	0,00	€/qm =	<u>0,00 €</u>	

				0,00 €
Funktionsfläche FF	0,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
				0,00 €
Sonstige Nutzflächen	0,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
				0,00 €
	350,14 € x	12 Monate =		4.201,68 €

Bewirtschaftungskosten : Die Betriebskosten werden als Nebenkosten auf die Miete umgelegt.

Betriebskosten	0,00	%	=	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	%	=	-168,07 €
Instandhaltungskosten	18,00	%	=	-756,30 €
Mietausfallwagnis	3,00	%	=	-126,05 €
				-1.050,42 €

Jahresreinertrag	:			3.151,26 €
rentierlicher Bodenzins	:	6.700,00 € x	7,00	-469,00 €
Gebäudeertrag	:			2.682,26 €
Kapitalisierung	:	2.682,26 € x	9,11	= 24.429,79 €
Gebäudeertragswert	:	: Zur Abrundung		-29,79 €
				24.400,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:	Pflanzenmarkt		24.400,00 €
				0,00 €
				24.400,00 €

Bodenwert	:	rentierender Bodenwert, gem. Kap.5.		6.700,00 €
		vorläufiger Ertragswert		31.100,00 €

Marktanpassung : Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in der Regel nicht vorzunehmen. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen und marktorientierten Größe angesetzt werden. Insofern ist auch das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung ein vergleichendes Verfahren.

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale : Ausgangswert: 31.100,00 €

schädliche Bodenveränderungen

Auf Grund der im Kap. 2. beschriebenen und im Untergrund vorhandenen Altlasten, hält der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von ca. 30 % des Ausgangswertes für marktgerecht und angemessen:

Altlasten -9.300,00 €

Bauschäden

Bauschäden und Baumängel sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Es werden daher gemäß Kap. 3.E. folgende Abschläge vorgenommen:

Normalinstandhaltung und Reparaturstau -2.000,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

ERTRAGSWERT : 19.800,00 €

7. Rechte und Belastungen

A. VORKAUFRECHT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 7 ist ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für XXX am 04.07.2013 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Das Vorkaufsrecht ist nicht wertbeeinflussend.

B. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 8 ist die Zwangsversteigerung angeordnet und am 02.08.2022 eingetragen.

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Sachverständige hält eine Anpassung des Ausgangswertes auf Grund der abschließenden Beurteilungskriterien, die in der Ermittlung bisher noch nicht erfasst wurden, für nicht erforderlich. Dabei wurden die aufgeführten Vor- und Nachteile angemessen berücksichtigt.

Ausgangswert:			19.800,00 €
Anpassung:			
	19.800,00 € x	0,00 % =	0,00 €
Zur Abrundung			200,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>20.000,00 €</u>

Verkehrswert

: Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage hält der Sachverständige einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag von

VERKEHRSWERT : 20.000,00 €

in Worten :
zwanzigtausend

Euro

für angemessen und marktgerecht.

Dieses Wertgutachten hat der Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen unter Berufung auf den geleisteten Sachverständigeneid angefertigt.

Dieses Wertgutachten ist in 2-facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

Desweiteren wird das Wertgutachten als Internet-Version im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Dieses Wertgutachten umfasst
26 Seiten und 15 Anlagen.

Iserlohn, den 26.04.2023

Der Sachverständige:


