



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** : Nordstraße 15
58636 Iserlohn
- Gutachten-Nummer** : WG 770-24
- 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
XXX
XXX
- Objektart** : Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten
- Bewertungsstichtag** : 11. September 2024
- Qualitätsstichtag** : 11. September 2024
- Auftraggeber** : Beschluss vom 15.05.2024
Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn
- Geschäfts-Nr.** : 31 K 022 / 23

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)
B. Brutto-Grundfläche (BGF)
C. Wertrelevante GRZ und GFZ

5 Bodenwertberechnung

A. Bodenrichtwert
B. Bodenwert

6 Sachwertberechnung

A. Wert der baulichen Anlagen
B. Wert der Außenanlagen
C. Sachwert

7 Ertragswertberechnung

A. Gebäudeertragswert
B. Ertragswert

8 Rechte und Belastungen

- A. Rückauflassungsvormerkung
- B. Zwangsversteigerungsvermerk
- C. Baulast

9 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 Wohn- und Nutzflächen
- 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 Baulastenverzeichnis
- Anlage 12 Auszug Bodenrichtwertinformationssystem
- Anlage 13 Fotos

Die diesem Wertgutachten in der Anlage beigefügten Fotos zeigen den Zustand bei der 1. Ortsbesichtigung.

Teilnehmer : Bei der 1. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Bei der 2. Besichtigung waren anwesend:

Der Sachverständige alleine

Grundbuch : Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Iserlohn
Blatt 12730

Kataster	: Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
	Iserlohn	11	387	Nordstraße 15 GF, Wohnen	220,00	qm
	insgesamt:				220,00	qm

**Objektbezogene
Arbeitsunterlagen**

: Flurkarte im M = 1 : 500 vom 10.07.2024 (Katasteramt)
Lageplan im M = 1 : 500 (aus der Bauakte)
Kanalanschlussgenehmigung vom 19.09.1907 (aus der Bauakte)
Bauschein vom 10.12.1927 (aus der Bauakte) Toilettenanbau
Entwässerungsplan von Febr. 1927 (aus der Bauakte)

Grundbuchausdruck vom 12.12.2023 (Amtsgericht)

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 II. 2024

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Berichtszeitraum 2023

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 11.09.24

Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie der Stadt Schwerte gemeinsam erstellt gem. § 2 MHG durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V. und dem Deutschen Mieterbund der Mietervereine in NRW e.V. gültig ab 01.12.23

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 Stadtzentrum von Iserlohn in unmittelbarer Nähe des "Rathauses I".
- 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** :
- Stadtzentrum Iserlohn: ca. 0,4 km
 - Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,2 km
 - Bahnhof in Iserlohn: ca. 0,9 km
 - Flughafen in Dortmund: ca. 20,0 km
 - BAB A 46: ca. 2,3 km AS Iserlohn-Zentrum
 - BAB A 45: ca. 14,0 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. 2,5 km vorhanden. Das nächstliegende Krankenhaus ist ca. 0,8 km entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten** : im Stadtzentrum Iserlohn: ca. 0,4 km oder im nahegelegenen Lebensmittelsupermarkt: ca. 0,3 km alle Bedarfsgüter des täglichen Lebens
- Öffentl. und kulturelle Einrichtungen** : im Stadtzentrum Iserlohn oder in den nahegelegenen Großstädten Hagen: ca. 18,0 km oder Dortmund: ca. 28,0 km
- Darstellung im Flächennutzungsplan** : Gemischte Baufläche
- Bauliche Nutzung** : Bebauungsplan der Stadt Iserlohn Nr. 133 Nördliches Stadtkerngebiet MI III g, Mischgebiet, dreigeschossig, geschlossene Bauweise GRZ = 0,4; GFZ = 1,0; Einzel- und Doppelhäuser zulässig Es sind Satteldächer < 20° vorgeschrieben; kombinierte Dachformen sind zugelassen, wenn der Flachdachanteil 1/3 der gesamten Dachfläche des jeweiligen Baukörpers nicht übersteigt und der Pultdachanteil 1/2 der gesamten Dachfläche nicht übersteigt.

- Nachbarbebauung** : Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Gebäuden bebaut
- Entwicklung Tendenzen** : Eine Veränderung der Verkehrs- und Bebauungslage ist nicht zu erwarten.
- Wohnlage** : mittlere Wohnlage
- Geschäftslage** : keine Geschäftslage
- Grundstückszuschnitt** : unregelmäßiges Vieleck
- Straßenfrontbreite** : ca. 13,20 m
- Grundstücksbreite** : minimal ca. 4,00 m maximal ca. 13,20 m
- Grundstückstiefe** : minimal ca. 12,60 m maximal ca. 22,80 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 Osten des Grundstücks
- Erschließung** : Erschließung im Osten zur "Nordstraße"
- Die "Nordstraße" ist eine öffentliche Gemeindestraße, zweispurig ausgebaut mit Asphaltdecke, ohne Fahrbahnmarkierungen, Bürgersteige beidseitig und Straßenbeleuchtung vorhanden.
- Verkehrsaufkommen** : "Nordstraße": innerstädtische Neben-Durchgangsstraße, (Einbahnstraße) mit entsprechend geringem Pkw- und kaum Lkw-Verkehr
- öffentliche Parkplätze** : Parkplätze sind nur einseitig entlang der Straße im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, insgesamt ist die Parkplatzsituation als nicht ausreichend zu bezeichnen.
- öffentliche Grünbereiche** : entlang der Straße ist kein Straßenbegleitgrün vorhanden
- Spielmöglichkeiten** : Spielmöglichkeiten für Kinder sind nicht ausreichend vorhanden
- Naherholung** : besonders hervorzuhebende Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Nahbereich sind nicht zu nennen
- Sonstige Immissionen** : Der Sachverständige hat 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
vermutl. 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:
Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob alle Abgaben bezahlt
worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Bescheide weder in der
letzten Zeit ergangen, noch solche in der näheren Zukunft zu erwarten sind.
- Straßenlandabtretung** : 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. 1 geführt.
- Herschvermerke im Bestandsverzeichnis** : Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Anlage) sind keine
Herschvermerke eingetragen.
- 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. 9.):
- lfd.-Nr. 1 - 5: gelöscht
- lfd.-Nr. 6: Rückauflassungsvormerkung für XXX
eingetragen am 27.11.2019
- lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 12.12.2023
- Eintragungen in das Grundbuch (Abt. III) nur soweit wertbeeinflussend** : keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten gemäß

Baulastenverzeichnis : Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Frau Apan, ist eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden (Kap. 8.C.).

schädliche

Bodenveränderungen

: Altlasten:
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist nicht davon auszugehen, dass im Baugrund Altlasten vorhanden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bodenuntersuchungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

In der Altlastenkarte der Stadt Iserlohn sind keine Eintragungen vorhanden.

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

: Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-, Frau Apan, sind keine Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

Baumschutzsatzung

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

3. Gebäudebeschreibung

A. OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bezeichnung	:	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten (Apartments)
Baujahr	:	Erstbezugsfertigkeit nicht genau bekannt vermutl. um 1905
Bauweise	:	geschlossene Bauweise, einseitig angebaut
Bauart	:	Massivbau aus Mauerwerk
Geschossigkeit	:	Wohnhaus: 2- geschossig, voll ausgebautes Dachgeschoss Anbau: 1- geschossig
Dachform	:	Wohnhaus: symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 45° Anbau: leicht geneigtes Pultdach
Unterkellerung	:	Wohnhaus: voll unterkellert, 100 % Anbau: voll unterkellert, 100 %

B. ROHBAU

Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Bodenplatte	:	Ortbeton
Außenwände	:	Kellergeschoss: ca. 60,0 - 70,0 cm Mauerwerk Geschosse: ca. 50,0 - 60,0 cm Mauerwerk Gebäudetrennwände: ca. 40,0 cm Mauerwerk
Innenwände	:	tragend: ca. 50,0 - 70,0 cm Mauerwerk nicht tragend: vermutl. ca. 20,0 cm Mauerwerk bzw. vermutl. ca. 16,0 cm Holzfachwerk ausgemauert
Geschossdecken	:	Kellergeschoss: vermutl. Ziegel-Kappendecke Geschosse: vermutl. Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	:	Wohnhaus: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Dachziegel Anbau: Holzbalkenkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Bahnenabdichtung
Dachentwässerung	:	Vorhangrinnen und Fallrohre aus Metall übw. gestrichen
Außenfassade	:	Wohnhaus: Putz mit Strukturoberfläche als Rauputz, tlw. Glattputz gestrichen mit Gesimse und Zierstürze Sockel in Spitzputz tlw. mit Buntsteinputz Anbau: tlw. mit Fassadenplatten verkleidet, tlw. mit Spritzputz gestrichen, ohne Sockelausbildung

C. AUSBAU

Innenputz	: Wohnung:en	k. A.
	Kellerräume:	k. A.
	Treppenhaus:	k. A.
Fenster	: Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung	
Treppenhausfenster	: Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung	
Hauseingangstür	: Aluminium mit großem Glasausschnitt, doppelverglast (ornament) mit Kämpfer, mit gleichartigem feststehenden Seitenteil, separate Briefkästen und separate Klingelanlage	
Hofausgangstür	: einfache Holz-Bohlentür	
Kellerfenster	: vermutl. einfache Stahlfenster gestrichen mit Stahlsprossen einfachverglast, keine Kellerlichtschächte	
Rollläden	: aus Kunststoff vermutl. nicht in allen Räumen, vermutl. mit Gurtzug	
Fensterbänke	: außen:	Mauerwerks-Sohlbänke
	innen:	k. A.
Innentreppen	: Treppenhaus:	k. A.
	Kellertreppe:	k. A.
	Spitzboden:	k. A.
Innentüren	: Wohnungseingangstür:	k. A.
	Zimmertüren:	k. A.
	Kellertüren:	k. A.
Oberböden	: k. A.	
Wandoberflächen	: k. A.	
Deckenflächen	: k. A.	

D. HAUSTECHNIK

Heizung	: k. A.
Heizenergie	: vermutl. Stadtgas, ans. k. A.
Warmwasserbereitung	: k. A.
Sanitärinstallation	: k. A.

Elektroinstallation : k. A.

Telekommunikation : k. A.

Hausanschlüsse : vermutl. Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz
vermutl. Anschluss an das städtische Gas-Leitungsnetz
vermutl. Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's
vermutl. Schmutzwasseranschluss an die städtische Kanalisation
vermutl. Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation
vermutl. Breitbandkabelanschluss eines Privatanbieters

E. BESONDERHEITEN

Allgemeines : Das Baujahr des Altbaus ist unbekannt, vermutlich jedoch um 1905. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung war in den Bauakten nicht vorhanden. Der Sachverständige geht jedoch in seiner Wertermittlung von einer baurechtlichen Legalität aus.

Der Toilettenanbau und die Entwässerungsanlage wurden 1927 bauordnungsrechtlich genehmigt.

Mietverhältnisse : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob Mietverhältnisse vorhanden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass alle Wohnungen vermietet sind.

Wohnungsbindung : Der Sachverständige geht nicht davon aus, dass das Objekt der öffentlichen Wohnungsbindung unterliegt.

räumliche Ausstattung : Es stehen drei Kellerräume zur Verfügung

Besondere Bauteile : Dachgaube: Satteldach-Gaube, Ansichtsfläche ca. 3,00 qm, Eindeckung aus Dachziegel, ohne Dachrinnen, beidseitige und vordere Verschieferung, ein Fenstereinbau

Toilettenanbau: Grundfläche ca. 3,50 qm, eingeschossig, unterkellert, massive Bauweise, Fassade in Rauputz, Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit mehrlagiger bituminöser Bahnenabdichtung, keine Dachrinnen

Kfz-Garage : keine

Kfz-Einstellplatz : keine Stellplätze auf eigenem Grundstück, Parkmöglichkeit nur im öffentlichen Verkehrsraum

bewegl. Gegenstände : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob bewegliche Gegenstände vorhanden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass keine beweglichen Gegenstände vorhanden sind.

Modernisierung und Instandhaltung : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob in den letzten Monaten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden sind. Er geht jedoch zunächst davon aus, dass keine derartigen Arbeiten ausgeführt worden sind.

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.

Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht. Er geht jedoch vorerst davon aus, dass ein Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.

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 von außen wurde übw. nicht konstant durchgeführt, so dass einige Schönheitsreparaturen im mittleren Umfang vorzunehmen sind.
- fehlende Beiputzarbeiten an Haustür, Briefkästen und Putzfassade; schadhafte Stellen der Fassadenverkleidung am Anbau; fehlender Außenputz im Bereich des Fensters am Toilettenanbau; tlw. fliegende Verdrahtung auf der Putzfassade; fehlende Fassade an der Nordseite des Anbaus

Der Sachverständige konnte auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung die Normalinstandhaltung und Bauschäden im Inneren nicht beurteilen. Eventuelle Bauschäden werden daher im Ansatz des Sicherheitsabschlages bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : k. A.

Baulicher Zustand : Das Gesamtobjekt macht von außen gesehen einen unterdurchschnittlich 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, Wände in Massivbauweise, Holzbalkendecken

Vermiet- / Verwertbarkeit : durchschnittlich

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	80 Jahre
Baujahr	vermutl. 1905
Alter	119 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer RND	-39 Jahre
vom Gutachter ermittelte modifizierte RND	20 Jahre
fiktives Baujahr	1964

G. Außenanlagen

Zuwegungen / Zufahrten : keine, Gebäude liegt direkt an der öffentlichen Straße

Terrasse : keine

Müll : Stellplätze für Mülltonnen im Bereich zwischen den Gebäuden Haus-Nr. 13 / 15

Einfriedung : Maschendrahtzaun im Westen ans. keine Einfriedung

Unbebaute Flächen : einige Blumenbeete im Westen, ans. Rasenfläche

Pflegezustand : Die Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Maß der baulichen Nutzung

A. Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

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

Wohnfläche

	<u>Wohn-Schlafräume</u>	<u>Küchen</u>	<u>Nebenträume</u>	<u>Wohnfläche qm</u>
Wohnung EG links	18,77	17,40	9,78	45,95 qm
Wohnung EG rechts	34,98	17,40	4,88	57,26 qm
Wohnung OG links	36,17	9,78	0,00	45,95 qm
Wohnung OG rechts	17,40	18,77	0,00	36,17 qm
Wohnung DG links	35,13	9,49	0,00	44,62 qm
Wohnung DG rechts	16,88	18,25	0,00	35,13 qm
	<u>159,33</u>	<u>91,09</u>	<u>14,66</u>	
	<u>Netto-Wohnfläche :</u>			<u>265,08 qm</u>

Räumliche Ausstattung

Kellerräume				32,94 qm
			<u>Netto-Ausstattungsfläche:</u>	<u>32,94 qm</u>

Nutzfläche

Werkstatt 1 im KG				7,28 qm
Werkstatt 2 im KG				7,28 qm
Werkstatt 3 im KG				3,67 qm
				<u>18,23 qm</u>
WC 1 im EG				0,70 qm
WC 2 im EG				0,70 qm
			<u>Netto-Nutzfläche:</u>	<u>19,63 qm</u>

B. Brutto-Grundflächen (BGF)

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

Bereich a) allseitig umschlossen und überdeckt

Wohnhaus	Kellergeschoss	128,52 qm
	Erdgeschoss	124,00 qm
	Obergeschoss	124,00 qm
	Dachgeschoss	124,00 qm
		<u>500,52 qm</u>
Anbau	Kellergeschoss	31,18 qm
	Erdgeschoss	31,18 qm
		<u>62,36 qm</u>
	<u>Brutto-Grundfläche a)</u>	<u>562,88 qm</u>

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	:	01.01.2024	
Bodenrichtwert	:	255,00	€/qm
Entwicklungszustand	:	baureifes Land	
Nutzungsart	:	MI	Mischgebiet
Beitragszustand	:	erschließungsbeitrags-frei (ebf) nach BauGB	kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	:	g	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	:	III	drei-geschossig
Tiefe	:	25,00	m
Breite	:	15,00	m
Fläche somit	:	375,00	qm

6. Sachwertermittlung

Erläuterung : Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den Bodenwert. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert enthalten sind, nach Erfahrungssätzen angemessen angesetzt oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten, der Bezugseinheit und unter Anpassung der Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen werden durch gesonderte Kostenansätze oder durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, wie Kosten der Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt, wobei in der Regel eine lineare Wertminderung zu Grunde gelegt wird. Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch Anwendung von Sachwertfaktoren, die von dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

A. WERT DER BAULICHEN ANLAGE

A.1. Mehrfamilienwohnhaus

Folgende Grundwerte sind vom Sachverständigen für die Berechnung des Gebäudewertes angesetzt:

Gebäudeart	: Typ 4.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE		
			gem. ImmoWertV	Anlage 4
Gebäudestandardstufe	: 3,0		gem. ImmoWertV	Anlage 4
Kostenkennwert	: 825,00 €/qm		gem. ImmoWertV	Anlage 4

Korrekturfaktoren	:	1,000 Grundrissart	Zweispänner	gem. NHK 2010
		1,00000 Faktor gesamt		
Korrekturen des Kostenkennwertes	:	0,00 €/qm		gem. ImmoWertV und NHK 2010
nach NHK korrigierter Kostenkennwert	:	825,00 €/qm		rechnerisch ergebend
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert	:	0,00 €/qm		gem. ImmoWertV und NHK 2010
Kostenkennwert somit	:	825,00 €/qm 825,00 €/qm		rechnerisch ergebend für angemessen
Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre	gem. Kap.3.F.
Restnutzungsdauer	:	20	Jahre	gem. Kap.3.F.
Alterswertminderungsfakt.	:	20 Jahre /	80 Jahre	= 0,25
Index2010, Basis2010=100	:	100,00 für Wohngebäude in der BRD		
Index II/24,Basis2010=100	:	186,00 einschl. Mehrwertsteuer		
Indexfaktor	:	186,00	: 100,00	= 1,86000
Normalherstellungskosten 2010	:			
Mehrfamilienwohnhaus		562,88 qm x	825,00 =	464.376,00 €
		0,00 qm x	0,00 =	0,00 €
				<u>464.376,00 €</u>
Besondere Bauteile	:			
Dachgaube Ost		1,00 St x	2.000,00 =	2.000,00 €
Dachgaube West		1,00 St x	2.000,00 =	2.000,00 €
Toilettenanbau		1,00 St x	3.000,00 =	3.000,00 €
				<u>471.376,00 €</u>
Hausanschlüsse	:			
Ver- und Entsorgung		1,00 St x	9.000,00 =	9.000,00 €
		0,00 St x	0,00 =	0,00 €
				<u>480.376,00 €</u>
Herstellungskosten	:	480.376,00 € x	1,8600 =	893.499,36 €
Alterswertminderung	:	893.499,36 € x	0,2500 =	223.374,84 €
		Zur Abrundung		25,16 €
Wert der baul. Anlagen	:			<u>223.400,00 €</u>

B. WERT DER AUSSENANLAGEN

Bauliche Außenanlagen	: Netzkostenbeiträge	500,00 €
		<u>0,00 €</u>
		500,00 €
Sonstige Außenanlagen	: Grenzwand, Hofpflaster, Einfriedung, Sonstiges Aufwuchs und gärtnerische Anlagen werden vom Bodenwert mit erfasst	2.000,00 €
		<u>0,00 €</u>
		2.000,00 €
Wert der Außenanlagen	: Zur Abrundung	<u>0,00 €</u>
		2.500,00 €

C. SACHWERT

Wert der baul. Anlagen	: Mehrfamilienhaus	223.400,00 €
		<u>0,00 €</u>
		223.400,00 €
Wert der Außenanlagen	: bauliche und sonstige Außenanlagen	<u>2.500,00 €</u>
		225.900,00 €
Bodenwert	: rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Sachwert -modellkonform-	<u>56.100,00 €</u>
		282.000,00 €

Marktanpassung : Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb nach der ImmoWertV an die Marktlage anzupassen. Dabei kann beobachtet werden, dass bei Sachwertobjekten mit relativ niedrigen Sachwerten Preise erzielt werden, die über dem Sachwert liegen. Bei Sachwertobjekten mit höheren Sachwerten liegen die Kaufpreise jedoch überwiegend unter dem Sachwert.

Diese Marktanpassung spiegelt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder und kann nur unter Einbeziehung von ermittelten und veröffentlichten modellkonformen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) des örtlichen Guteracherausschusses angehalten werden.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Iserlohn ermittelt keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für den Teilmarkt Mehrfamilienwohnhäuser.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Iserlohn ermittelt jedoch die Marktanpassung bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens als Sachwertfaktor und in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. Unter sachverständiger Anwendung können diese Sachwertfaktoren herhalten.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignete Kauffälle	Jahr	Sachwert	Sachwertfaktor
46	2024	200.000,00 €	1,13
		300.000,00 €	1,03
		400.000,00 €	0,94
		500.000,00 €	0,88

Der Sachverständige hält folgende Marktanpassung für angemessen:

Ausgangswert:			282.000,00 €
	282.000,00 € x	1,01	284.820,00 €
Zur Abrundung			-20,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			<u>284.800,00 €</u>

**Besondere objektspezif.
Grundstücksmerkmale**

: Ausgangswert: 284.800,00 €

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	-6.000,00 €
Zur Abrundung	<u>0,00 €</u>

SACHWERT: 278.800,00 €

7. 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. Mehrfamilienwohnhaus

Liegenschaftszins : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt und veröffentlicht Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten

<u>Grundstücksart</u>	<u>Liegenschaftszinssatz</u>	<u>Standardabweichung</u>
Zweifamilienhaus	1,70 %	+/- 1,09
Dreifamilienhaus	2,10 %	+/- 1,17
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 % gewerblichem Mietertrag	3,10 %	+/- 1,48

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

3,10 %

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre gem. Kap. 3.F.
Restnutzungsdauer : 20 Jahre gem. Kap. 3.F.
Barwertfaktor Kapitalis. : 14,74 nach Tabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

Jahresrohertrag : Der Sachverständige konnte nicht ermitteln, ob oder in welcher Höhe zum Bewertungsstichtag Mieten erzielt werden.

Wohnflächen

Wohnung EG links	45,95 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung EG rechts	57,26 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung OG, links	45,95 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung OG rechts	36,17 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung DG links	44,62 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
Wohnung DG rechts	35,13 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
				0,00 €

Nutzflächen

Werkstatt im KG	18,23 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
WC's im EG	2,00 St x	0,00	€/St =	0,00 €
				0,00 €

Nachfolgende Mieten sind auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten, den eigenen Erfahrungssätzen des Sachverständigen und in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle zum Bewertungsstichtag ggf. auch unter Berücksichtigung weiterer Räumlichen Ausstattung nachhaltig erzielbar:

Wohnflächen

Wohnung EG links	Mieter	45,95 qm x	6,60	€/qm =	303,27 €
Wohnung EG rechts	Mieter	57,26 qm x	6,60	€/qm =	377,92 €
Wohnung OG, links	Mieter	45,95 qm x	6,60	€/qm =	303,27 €
Wohnung OG rechts	Mieter	36,17 qm x	6,60	€/qm =	238,72 €
Wohnung DG links	Mieter	44,62 qm x	6,60	€/qm =	294,49 €
Wohnung DG rechts	Mieter	35,13 qm x	6,60	€/qm =	231,86 €
					1.749,53 €

Nutzflächen

Werkstatt im KG	Mieter	18,23 qm x	6,00	€/qm =	109,38 €
WC's im EG	Mieter	2,00 St x	8,00	€/St =	16,00 €
					125,38 €

1.874,91 € x 12 Monate = 22.498,90 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-899,96 €
Instandhaltungskosten	20,00	% =	-4.499,78 €
Mietausfallwagnis	2,00	% =	-449,98 €
			-5.849,71 €

Jahresreinertrag	:			16.649,18 €
rentierlicher Bodenzins	:	56.100,00 € x	3,10	% = -1.739,10 €
Gebäudeertrag	:			14.910,08 €

Kapitalisierung : 14.910,08 € x 14,74 = 219.787,33 €

Gebäudeertragswert : Zur Abrundung 12,67 €
219.800,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	: Mehrfamilienwohnhaus	219.800,00 €
		<u>0,00 €</u>
		219.800,00 €

Bodenwert	: rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert	<u>56.100,00 €</u>
		275.900,00 €

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: 275.900,00 €

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	-6.000,00 €
Zur Abrundung	<u>0,00 €</u>

ERTRAGSWERT : 269.900,00 €

8. Rechte und Belastungen

A. RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG

- Sachverhalt** : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 6
ist eine Rückauflassungsvormerkung für XXX
gem. Bewilligung vom 14.11.2019
am 27.11.2019 eingetragen.
- Wertbeeinflussung** : Die Rückauflassungsvormerkung ist nicht wertbeeinflussend.

B. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

- Sachverhalt** : Im Grundbuch Abt. II, lfd-Nr. 7
ist die Zwangsversteigerung angeordnet und
am 12.12.2023 eingetragen.
- Wertbeeinflussung** : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

C. BAULAST

- Sachverhalt** : Die ehemaligen Grundstücke Flurstücke 82/1, 365 und 367 wurden
zusammengelegt und in die Grundstücke Flurstücke 387, 388, 390,
391, 392 und 367 neu aufgeteilt.
- Damit keine baurechtswidrigen Umstände entstehen, werden alle neu
gebildeten Grundstücke baurechtlich vereinigt und als ein Grundstück
angesehen. Die Vereinigung war durch Baulast öffentlich rechtlich
zu sichern.
- Der genaue Wortlaut der Vereinigungsbaulast und die Lage der
Grundstücke kann der Anlage 3 und 11 entnommen werden.
- Begünstigtes Grundstück** : u.a. auch das zu bewertende Grundstück Flurstück 387
- Belastetes Grundstück** : u.a. auch das zu bewertende Grundstück Flurstück 387
- Wertermittlungsansätze** : Vorteile des begünstigten Grundstücks oder Nachteile des belasteten
Grundstücks sind durch die Vereinigungsbaulast nicht zu erkennen.
- Wertbeeinflussung** : Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben.

9. Verkehrswert

Erläuterungen : Ermittlung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 / ZVG § 74a

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren oder auch mehrere dieser Verfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

Auswahl des Verfahrens : Mehrfamilienwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Mietertragsanteil, reine Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel-, Bank-, Industrie- und Lagergebäude, landwirtschaftlich oder freizeitlich genutzte Gebäude, Parkhäuser und Garagen, aber auch Teileigentum an gewerblich zu nutzenden Räumen, werden am Markt in erster Linie aus Ertrags- und Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren als Ausgangsverfahren angewendet.

Das Sachwertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Ausgangswert	:	Ertragswert	Ausgangswert	269.900,00 €
		Sachwert	zur Unterstützung	278.800,00 €

Abschl. Beurteilung : An Vorteilen sind bei dem Objekt aufzuzeigen

- der erschließungsbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- der kanalanschlussbeitragsfreie Zustand des Grundstücks
- das niedrige Preisniveau

Nachteilig machen sich bei dem Objekt bemerkbar

- keine eigenen Pkw-Stellplätze, keine Garage
- die fehlende / eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit
- die notwendigen Sanierungsarbeiten (Mühsal nicht Kosten)
- wirtschaftliche Überalterung, geringe Restnutzungsdauer
- kaum Garten- und Grünflächen / Freigelände vorhanden

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.

Der Sachverständige hält einen Sicherheitsabschlag für die nicht erfolgte Innenbesichtigung des Objektes für erforderlich.

Ausgangswert:			269.900,00 €
Sicherheitsabschlag:			
	269.900,00 € x	-35,00 % =	-94.465,00 €
Zur Abrundung			-435,00 €
angepasster Ausgangswert:			<u>175.000,00 €</u>

Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT : 175.000,00 €
in Worten :
einhundertfünfsiebzigttausend 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
29 Seiten und 14 Anlagen.

Iserlohn, den 16.10.2024

Der Sachverständige:

