



Internet-Version

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des Grundstücks

Lage : Untergrüner Straße 36a
58644 Iserlohn

Gutachten-Nummer : WG 751-23

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 023 / 22

0. Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben

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

2 Grundstücksbeschreibung

Ortscharakter / Kleinräumige Lage
Demographie / Entfernung
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. Gast- und Schankwirtschaftsverbot
- B. Vorkaufsrecht
- C. 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. Gleches 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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	qm
Oestrich	16	398	Gebäude- und Freifläche Untergrüner Straße 36a	317,00	qm
insgesamt:				317,00	qm

**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 (ErbbauRG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GeG)

Rechtsverordnungen

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

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	<table><tr><td>: Bevölkerungsentwicklung letzten 4 Jahre</td><td>0,9 %</td></tr><tr><td>Bevölkerungsentwicklung bis 2030</td><td>-4,7 %</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter</td><td>45,4 Jahre</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter 2030</td><td>45,3 Jahre</td></tr><tr><td>Anteil unter 18-jährige</td><td>17,2 %</td></tr><tr><td>Anteil unter 18-jährige 2030</td><td>16,9 %</td></tr><tr><td>Anteil 65- bis 79-jährige</td><td>15,1 %</td></tr><tr><td>Anteil 65- bis 79-jährige 2030</td><td>18,2 %</td></tr><tr><td>Anteil ab 80-jährige</td><td>7,0 %</td></tr><tr><td>Anteil ab 80-jährige 2030</td><td>6,9 %</td></tr></table>		: 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 %
: 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	<table><tr><td>: Stadtteilzentrum Letmathe: ca. 2,0 km</td><td></td></tr><tr><td>Stadtzentrum Iserlohn: ca. 4,3 km</td><td></td></tr><tr><td>Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel: ca. 0,1 km</td><td></td></tr><tr><td>Bahnhof in Letmathe: ca. 2,0 km</td><td></td></tr><tr><td>Bahnhof in Iserlohn: ca. 3,8 km</td><td></td></tr><tr><td>Flughafen in Dortmund: ca. 30,0 km</td><td></td></tr><tr><td>BAB A 46: ca. 2,0 km</td><td>AS Iserlohn-Oestrich</td></tr><tr><td>BAB A 45: ca. 10,0 km</td><td>AK Hagen</td></tr></table>		: 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				
: 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. 18,50 m
Grundstückstiefe	: im Mittel ca. 17,00 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 das private Grundstück Flurstück 933 erfolgen.
	Die Eigentümerin dieses privaten Grundstücks zur Sicherung der Erschließung ist auch gleichzeitig die Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks. Dieses Grundstück unterliegt jedoch nicht der Beschlagnahme in diesem Zwangsversteigerungsvorfahren.
	Unter dem Aspekt, dieses Zwangsversteigerungsverfahren fortsetzen zu können, unterstellt der Sachverständige vorerst, dass das Bewertungsobjekt über das vorliegende Grundstück erschlossen ist. Ggf. besteht ein Notwegerecht oder die Zwangsversteigerung und damit eine Beschlagnahme wird um dieses Grundstück 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 Grundbuchs (Anlage) wird das zu bewertende

Grundstück unter der lfd.-Nr. 46 geführt.

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis

: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke 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 Grundbuchs (Abt. I)

: 6 XXX

Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs (Abt. II)

: In Abteilung II sind folgende Eintragungen (sinngemäß) vorhanden (Kap. 7.):

lfd.-Nr. 1: Gast- und Schankwirtschaftsverbot, eingetragen am 14.01.1871

lfd.-Nr. 2 - 6: gelöscht

lfd.-Nr. 7: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für XXX
eingetragen am 04.07.2013

lfd.-Nr. 8: betrifft nicht das Bewertungsobjekt

lfd.-Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.08.2022

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 Kno (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 Grundwassers 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 Baches". 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. OBJEKTBESCHREIBUNG

Bezeichnung	: Pflanzenmarkt, ehemaliges Tankwärterhäuschen
Baujahr	: Erstbezugsfertigkeit nicht genau bekannt, vermutlich um 1959
Bauweise	: offene Bauweise, freistehendes Gebäude
Bauart	: tlw. Massivbau aus Mauerwerk tlw. Stahlrahmenbauweise
Geschossigkeit	: 1-geschossig
Dachform	: Flachdach
Unterkellerung	: nicht unterkellert, ca. 0 %

B. ROHBAU

Gründung	: Streifenfundamente aus Beton
Bodenplatte	: Ortbeton
Außenwände	: 24,0 cm Mauerwerk
Innenwände	: keine
Geschossdecken	: keine
Dachkonstruktion	: Stahlbeton-Flachdachdecke mit bituminöser Bahnenabdichtung
Dachentwässerung	: keine
Außenfassade	: Beton gestrichen, ohne Sockelausbildung

C. AUSBAU

Innenputz	: glatter Wandputz, Decken schalungsroh
Fenster	: geschosshohe großflächige Stahlrahmenfenster gestrichen übw. Einfach-Festverglasung tlw. mit Einhandbeschlägen und Einfachverglasung, Brüstungen tlw. aus Stahlplatten gestrichen
Eingangstür	: Stahlrahmentür gestrichen mit Einfachverglasung
Rollläden	: keine
Innentreppen	: keine

Innentüren	:	keine
Oberböden	:	ehemaliges Tankwärterhäuschen: Nutzestrich, Fliesen-Belag
Wandoberflächen	:	ehemaliges Tankwärterhäuschen: tlw. Putz gestrichen, tlw. Verkleidung mit Holzpaneelle
Deckenflächen	:	ehemaliges Tankwärterhäuschen: Verkleidung mit Holzpaneelle

D. HAUSTECHNIK

Heizung	:	Elektro-Heizlüfter als Einzelgerät
Heizenergie	:	Strom
Warmwasserbereitung	:	keine
Sanitärinstallation	:	keine
Elektroinstallation	:	tlw. unter Putz, tlw. auf Putz, ausreichend vorhanden, Zähler- und Sicherungsschrank mit Unterverteilung vorhanden
Telekommunikation	:	Telefon-Anschlussmöglichkeiten vorhanden keine TV-Anschlussmöglichkeit vorhanden
Hausanschlüsse	:	Anschluss an das städtische Wasser-Leitungsnetz Anschluss an das Strom-Leitungsnetz des örtlichen VU's Rohrleitung für den Anschluss an das örtliche Gas-Leitungsnetz vorhanden Schmutz- und Regenwasseranschluss an die städtische Kanalisation Anschluss an das Leitungsnetz der Telekom

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 baurechtlich genehmigt.
Mietverhältnisse	:	Der gesamte Pflanzenmarkt auf den Grundstücken Flurstücke 392, 933, 394, 940, 398, 935, 397, 937 und 939 ist vermietet. Mieter ist 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** : Schleppdach: Dachgrundfläche ca. 82,00 qm, Stahl-Dachkonstruktion auf Stahlrundstützen, Einzelfundamente aus Stahlbeton, Eindeckung aus Trapezblechen, Vorhangrinne und Fallrohr aus Zinkblech
- Thermo-Systemhalle: Baujahr 2003, bauordnungsrechtlich genehmigt, Grundfläche ca. 108,00 qm, Spannweite ca. 6,00 m, in verzinkter Stahlbauweise mit Folienbespannung, verschraubt im Untergrund mit Reaktionsankern
- Kfz-Garage** : keine
- Kfz-Einstellplatz** : keine
- bewegl. Gegenstände** : Es sind Teile einer Element-Einbauküche 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 Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, der Kanaldichtigkeit oder des Rohrfaßes 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 nicht konstant durchgeführt, so dass einige Schönheitsreparaturen im mittleren Umfang vorzunehmen sind
- der Elektrozähler- und Sicherungsschrank entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen

F. BEURTEILUNG

Grundrisslösung : zweckmäßig

Baulicher Zustand : Das Objekt macht einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wärmemedämmstandard : 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

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 : über die übw. asphaltierte und tlw. mit Verbundpflaster befestigte Freifläche

Terrasse : keine

Einfriedung : tlw. Stahlgitterzaun übw. keine Einfriedung

Unbebaute Flächen : übw. asphaltiert, tlw. mit 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	19,52 qm
Funktionsfläche	FF	EG	0,00 qm
Verkehrsfläche	VF	EG	0,00 qm
<u>Netto-Grundrissfläche a)</u>			<u>19,52 qm</u>

b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

Nutzfläche	NF	0,00 qm	
Funktionsfläche	FF	0,00 qm	
Verkehrsfläche	VF	0,00 qm	
<u>Netto-Grundrissfläche b)</u>			<u>0,00 qm</u>

c) allseitig umschlossen, aber nicht überdeckt

Nutzfläche	NF	0,00 qm	
Funktionsfläche	FF	0,00 qm	
Verkehrsfläche	VF	0,00 qm	
<u>Netto-Grundrissfläche c)</u>			<u>0,00 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

Erdgeschoss	26,05 qm
<u>Brutto-Grundfläche a)</u>	<u>26,05 qm</u>

Bereich b) nicht allseitig umschlossen, aber überdeckt

<u>Brutto-Grundfläche b)</u>	<u>0,00 qm</u>
<u>Brutto-Grundfläche NHK 2010</u>	<u>26,05 qm</u>

Bereich c) allseitig umschlossen, aber nicht überdeckt

<u>Brutto-Grundfläche c)</u>	<u>0,00 qm</u>
------------------------------	----------------

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.

Anrechbare Grundstücksfläche 317,00 qm

Vorh.Grundflächenzahl (GRZ)

ehem. Tankwärterhäuschen EG 26,05
26,05 : 317,00 = 0,08

Vorh.Geschossflächenzahl (GFZ)

ehem. Tankwärterhäuschen EG 26,05
26,05 : 317,00 = 0,08

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

Anpassung auf Grund der

wertbest. Eigenschaften : Auf Grund der Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert folgendermaßen angepasst.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des "Grüner Bachs". Eine Überschwemmung ist schon mehrmals in den letzten Jahren vorgekommen. Der Sachverständige hält daher einen Abschlag vom Bodenrichtwert für erforderlich, den er mit 20 % vom Bodenrichtwert angemessen und marktgerecht ermittelt.

Aus für die Wertermittlung methodischen Gründen ist zu prüfen, ob eine Teilung des Grundstücks in einer der vorhandenen Bebauung erforderlichen rentierlichen Baulandfläche und in eine selbstständig nutzbare Teilfläche möglich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine derartige Teilung nicht gegeben.

Eine Marktanpassung auf Grund des zurückliegenden Stichtages der Bodenrichtwertermittlung hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Bodenrichtwert	:	37,00 €/qm
Überschwemmung	-20 % =	-7,40 €/qm
Marktanpassung	0 % =	0,00 €/qm
angep. Bodenrichtwert	:	29,60 €/qm

B. BODENWERT

Bodenwert	Entwicklungszustand	Bodenrichtwert	Fläche	€
Baureifes Land		29,60	317,00	9.383,20 €
		0,00	0,00	0,00 €
			317,00	9.383,20 €
	zur Abrundung			16,80 €
			gesamt:	<u>9.400,00 €</u>

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien, insbesondere der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks und des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Bodenwert festgesetzt auf:

BODENWERT : ebf 9.400,00 €

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. Tankwärterhäuschen	19,52 qm x	3,50	€/qm =	68,32 €
--------------------------	------------	------	--------	---------

68,32 €

Verkehrsfläche VF

0,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
-----------	------	--------	--------

0,00 €

Funktionsfläche FF	0,00 qm x	0,00	€/qm =	0,00 €
				0,00 €
Sonstige Nutzflächen				
Freifl. überdacht mit Schleppdach	1,00 St x	60,00	€/St =	60,00 €
Freifl. überdacht mit Thermo-Systemhalle	1,00 St x	80,00	€/St =	80,00 €
				140,00 €
	208,32 € x	12 Monate =		2.499,84 €

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

Betriebskosten	0,00	% =	0,00 €
Verwaltungskosten	4,00	% =	-99,99 €
Instandhaltungskosten	18,00	% =	-449,97 €
Mietausfallwagnis	3,00	% =	-75,00 €
			-624,96 €

Jahresreinertrag	:		1.874,88 €
rentierlicher Bodenzins	:	9.400,00 € x	7,00 % = -658,00 €
Gebäudeertrag	:		1.216,88 €
Kapitalisierung	:	1.216,88 € x	9,11 = 11.083,24 €
Gebäudeertragswert	:	Zur Abrundung	16,76 €
			11.100,00 €

B. Ertragswert

Gebäudeertragswert	:	Pflanzenmarkt	11.100,00 €
			0,00 €
			11.100,00 €
Bodenwert	:	rentierender Bodenwert, gem. Kap.5. vorläufiger Ertragswert	9.400,00 €
			20.500,00 €
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: <u>schädliche Bodenveränderungen</u>	20.500,00 €

Auf Grund der im Kap. 2. beschriebenen und im Untergrund vorhandenen Altlasten, hält der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von ca. 20 %

des Ausgangswertes für marktgerecht und angemessen:

Altlasten

-4.100,00 €

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 -1.500,00 €

Zur Abrundung 0,00 €

E R T R A G S W E R T : **14.900,00 €**

7. Rechte und Belastungen

A. GAST- UND SCHANKWIRTSCHAFTSVERBOT

Sachverhalt : Im Grundbuch Abt. II, Ifd-Nr. 1 ist eine Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Gast- und Schankwirtschaftsverbot gem. Bewilligung vom 25.11.1839 am 14.01.1871 eingetragen und am 07.05.1974 umgeschrieben.

Wertbeeinflussung : Das Gast- und Schankwirtschaftsverbot ist nicht wertbeeinflussend.

B. VORKAUFSRECHT

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

Wertbeeinflussung : Das Vorkaufsrecht ist nicht wertbeeinflussend.

C. ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERMERK

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

Wertbeeinflussung : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

8. 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 Ge pflogenheiten 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.

Ausgangswert : Ertragswert **Ausgangswert** 14.900,00 €

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

- die Erschließung ist nur über die Vorliegergrundstücke möglich
 - die Altlasten im Untergrund
 - die zeitweise Überschwemmung des "Grüner Baches"
 - die wirtschaftliche Überalterung mit geringer Restnutzungsdauer

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:	14.900,00 €
Anpassung:	
14.900,00 € x 0,00 % =	0,00 €
Zur Abrundung	100,00 €
angepasster Ausgangswert:	15.000,00 €

Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT : 15.000,00 €

in Worten : fünfzehntausend Euro

für angemessen und marktgerecht.

Dieses Wertgutachten hat der Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen unter Berufung auf den geleisteten Sachverständigenid 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 27.04.2023

Der Sachverständige:

