



von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel.: (02371) 91 96 880
Fax: (02371) 91 96 881
h.bermes@gutachten-bermes.de

GUTACHTEN

Nr. 02/25 vom **18. Juli 2025** **Ausfertigung 1 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

Calvinstraße 15 in 58636 Iserlohn

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 10.12.2024

Auftraggeber	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
Aktenzeichen	31P K 25/24 des Amtsgerichts Iserlohn
Objekt	Dreifamilienhaus nebst Doppelgarage und Schuppengebäude
Baujahr	I) Haupthaus, ca. 1947 II) Doppelgarage, ca. 1979
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	28. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Blatt 5

- 1.1. Wertermittlungsobjekt
- 1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage
 - 1.2.1 Auftraggeber
 - 1.2.2 Zweck der Wertermittlung
 - 1.2.3 Ermittlungsstichtage
- 1.3. Ortsbesichtigung
- 1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung
 - 1.4.1 Allgemeines
 - 1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften
 - 1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen
 - 1.4.4 Literatur
 - 1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Blatt 11

- 2.1. Grundstücksbeschreibung
 - 2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit
 - 2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung
 - 2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten
 - 2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste
 - 2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen
 - 2.1.6 Tatsächliche Nutzung
 - 2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.
 - 2.1.8 Erschließung
 - 2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
 - 2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis
 - 2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen
 - 2.1.12 Wohnungsbindung
 - 2.1.13 Immissionen
 - 2.1.14 Kontaminationen, Altlasten
 - 2.1.15 Altbergbau
 - 2.1.16 Baumschutzsatzung
- 2.2. Baubeschreibung
 - 2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung
 - 2.2.2 Raumaufteilung
 - 2.2.3 Rohbau
 - 2.2.4 Ausbau
 - 2.2.5 Haustechnische Anlagen
 - 2.2.6 Energetische Merkmale
 - 2.2.7 Barrierefreiheit
 - 2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand
 - 2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale
 - 2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 - 2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.
 - 2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
 - 2.2.13 Bauliche Außenanlagen
 - 2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Blatt 33

- 3.1. Grundlagen der Wertermittlung
- 3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren
 - 3.2.1. Vergleichswertverfahren
 - 3.2.2. Ertragswertverfahren
 - 3.2.3. Sachwertverfahren
- 3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 - 3.3.1. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
 - 3.3.2. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4. Begründung der Verfahrenswahl

4. BODENWERTERMITTLUNG

Blatt 37

- 4.1. Grundlagen
- 4.2. Auswirkungen der Grund- und Bodenbeschreibung
- 4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes
- 4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen
- 4.5. Bodenbewertung

5. SACHWERTVERFAHREN

Blatt 43

- 5.1. Wert der baulichen Anlagen
 - 5.1.1. Normalherstellungskosten
 - 5.1.2. Alterswertminderung
- 5.2. Berechnung des Sachwertes des baulichen Anlagen
 - 5.2.1. Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)
 - 5.2.2. Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen
 - 5.2.3. Neubauwert der baulichen Anlagen
 - 5.2.4. Regionalfaktor
 - 5.2.5. Alterswertminderungsfaktor
 - 5.2.6. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
 - 5.2.7. Zeitwert der baulichen Außenanlagen
 - 5.2.8. Zeitwert der sonstigen Anlagen
 - 5.2.9. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen
 - 5.2.10. Sachwert

6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Blatt 44

- 6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen
- 6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen
- 6.3. Ermittlung des Rohertrags
- 6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge
- 6.5. Bewirtschaftungskosten
- 6.6. Liegenschaftszinssatz
- 6.7. Marktüblich erzielbare Erträge
- 6.8. Ertragswertermittlung
- 6.9. Ertragswert

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) Blatt 55

- 7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert
- 7.2. Vergleich über den Preis pro m² Wohn-/ Nutzfläche
- 7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren
- 7.4. Berücksichtigung der Marktlage
- 7.5. Sonstige wertrelevante Merkmale
- 7.6. Verkehrswert (Marktwert)

8. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) Blatt 55
des mit wertgesicherter Rentenreallast belasteten Grundstücks

unter der Annahme, dass bei einem Verkauf bzw. sonstigen Eigentümerwechsel des zu bewertenden Grundstücks sowohl die schuldrechtliche Verpflichtung der Zahlung der Rentenleistung als auch die dingliche Absicherung durch die Rentenreallast in das zu bewertende Grundstück vom künftigen Eigentümer übernommen werden

9. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT Blatt 63

10. FOTODOKUMENTATION der unterzeichnenden Sachverständigen

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte von Eigentümern bzw. Bewohnern werden Innenraumfotos von Wohneinheiten nicht beigelegt.

ANLAGEN

- I Stadtplanausschnitte als Übersichtspläne
- II Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -
- III Überschlägliche Ermittlung der Bruttogrundflächen, ggf. des Bruttorauminhaltes
- IV Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, ggf. GFZ bzw. WGFZ)
- V Überschlägliche Ermittlung der Wohn-/ Nutzflächen
- VI Eintragungen im Baulastenverzeichnis - Auszüge aus drei Verpflichtungserklärungen vom 04.02.1999 nebst Lageplan vom 24.08.1998, bezogen auf das Vorhaben: Teilung zum Zwecke der Veräußerung
- VII Kopien von Lageplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugsweise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Wertermittlungsobjekt

Grundstück, bebaut **Calvinstraße 15 in 58636 Iserlohn**

Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht	Iserlohn	Grundbuch von	Iserlohn	Blatt	8750A
Gemarkung	Iserlohn	Flur	69		
Flurstück	197	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Calvinstraße 15			423 m²
Grundstücksgröße			gesamt		423 m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (i.v.F. Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW)
vom 19.12.2024:

Flurstück 197, Flur 69, Gemarkung 1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit Gemeinde 05962024 Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage 04234 Calvinstraße 15

Fläche 423 m²

Tatsächliche Nutzung 423 m² Wohnbaufläche

Liegenschaftsbuch bzw. Bestandsnachweise NRW o.Ä. sind der beschreibende Teil
des Liegenschaftskatasters, in denen neben Lage und Größe u.A. auch die tatsächliche
Nutzung eines Flurstücks benannt wird.

Hierbei ist zu beachten, dass die hierin aufgeführte „Tatsächliche Nutzung“ nicht zwin-
gend der rechtmäßigen Nutzbarkeit bzw. baurechtlich zulässigen Ausnutzbarkeit des ge-
nannten Flurstücks entspricht.

1.2. Auftraggeber, Zweck, Ermittlungsstichtage

1.2.1 Auftraggeber Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
gemäß seinem Beschluss vom 10.12.2024
Aktenzeichen: 31P K 25/24

1.2.2 Zweck der Wertermittlung

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2.3 Ermittlungsstichtage

Wertermittlungsstichtag **28. April 2025**

Qualitätsstichtag **28. April 2025**

1.3. Ortsbesichtigung

Ortstermin(e) 28. April 2025 ab 10.00 Uhr

Antragsteller (Eigentümer zu 1/2)
Mieter/ Bewohner der besichtigten Wohneinheiten
Unterzeichnende Sachverständige

Weitere Verfahrensbeteiligte bzw. Bevollmächtigter waren am Ortstermin nicht vor Ort.

Der ausschließlich durch eine Deckenluke von der Küche der im Dachgeschoss gelegenen Wohneinheit WE 3 erreichbare Spitzboden, die Innenräume des rückseitig des Wohnhauses gelegenen Schuppengebäudes (III) sowie die rückseitig unterhalb des Hauseingangsvorbaus 2 gelegene Abstellfläche, erreichbar von der dortigen Freifläche, blieben ohne Besichtigung.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Baumängel/ Bauschäden o.Ä. in nicht oder nur eingeschränkt einsehbaren Bereichen höchstens im Umfang der in den uneingeschränkt einsehbaren vorhanden sind.

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte baten die Eigentümer bzw. Bewohner dem Gutachten Innenraumfotos nicht beizufügen.

Übergebene Unterlagen u.A.

Mit Email vom 15.04.2025 sendete der Antragsteller der Sachverständigen nachfolgend aufgeführte Unterlagen:

- Mietvertrag Wohneinheit WE 1 (EG) nebst zwei Garagen
- Mietvertrag Wohneinheit WE 2 (OG)
- Mietvertrag Wohneinheit WE 3 (DG)
- Angaben zu Wohn-/ Nutzflächen der Wohneinheiten
- Angaben zu Erneuerungsmaßnahmen
- Angaben zu Bauschäden, Baumängeln

Gemäß Email vom 25.04.2025 wurde mitgeteilt, dass seit Januar 2025 ein mündliches Mietverhältnis über eine der Garagen bestehe.

Nachgereicht wurde mit Email vom 24.05.2025 die Bewilligung vom 12.05.2003 zu der in Abteilung II des zugehörigen Grundbuchblatts eingetragenen wertgesicherten Rentenreallast.

Weitere, ggf. wertbeeinflussende Unterlagen wurden von den Beteiligten des Verfahrens nicht zur Verfügung gestellt.

Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maß-, Baustoff- oder Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, da diese nicht Gegenstand des erteilten Auftrages sind und den Rahmen einer Grundstückswertermittlung deutlich überschreiten.

Grundrisszeichnungen o.Ä. entsprechen ggf. im geringen Maße bzw. nicht in allen Einzelheiten den Gegebenheiten. Dies ist für die Bewertung im Allgemeinen als höchstens unwesentlich wertbeeinflussend anzusehen.

Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht, im Gutachten wird i.A. deren uneingeschränkte Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen im Hinblick auf einen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge in Holz oder Mauerwerk, Rohrfraß in Kupferleitungen o.Ä. sowie über gesundheitsschädigende bzw. schadstoffbelastete Baumaterialien, wie z.B. Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement, wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme während der persönlich durchgeführten Besichtigung.

1.4. Gegenstand und Grundsätze der Wertermittlung

1.4.1 Allgemeines

Verkehrswertfeststellung für das o.g. mit einem Dreifamilienwohnhaus (I), einer Doppelgarage (II) und einem massiven Schuppengebäude (III) bebaute Grundstück nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) unter Berücksichtigung der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussen.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden, marktüblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale), wozu insbesondere Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, tatsächliche Nutzung, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Ertragsverhältnisse, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie Art, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen einschließlich energetischer Eigenschaften und Barrierefreiheit zählen können.

Bei den Wertermittlungsverfahren werden die zum Wertermittlungstichtag bekannten, als für die Wertermittlung erforderlich bezeichneten Daten zugrundegelegt, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichs- und Rahmenwerte. Bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip.

Zur Erfüllung des Grundsatzes der Modellkonformität sind bei Anwendung dieser erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrundeliegen.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt im Verkaufsfall vergleichbaren Nutzungen mit ähnlichem Erfolg zugeführt wird.

Informationen zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden teilweise nur mündlich eingeholt. Vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes sind schriftliche Bestätigungen von der jeweils zuständigen Stelle einzuholen, da sich ggf. Änderungen ergeben haben können.

Bei der Wertermittlung werden die den Verkehrswert des Grundstücks besonders beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände - soweit sie der Sachverständigen bekannt geworden sind - berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, bauliche Außenanlagen u.Ä. werden, falls nicht anders erwähnt, unter der Voraussetzung bewertet, dass sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. als genehmigungsfähig eingestuft werden können.

1.4.2 Rechtsgrundlagen, Vorschriften

in der jeweils gültigen Fassung, u.A.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)“ vom 19.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) - vom 20.09.2023

1.4.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Iserlohn Blatt 8750A vom 12.12.2024
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025) für Grundstücke der Stadt Iserlohn vom 25.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte NRW - i.M. 1:500 vom 19.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bestandsnachweis NRW - vom 19.12.2024

Der digitalen Bauakte der Stadt Iserlohn entnommene Unterlagen, u.A.

- Genehmigungsunterlagen - Errichtung eines Kleinwohnhauses mit zwei Wohneinheiten - (je eine im Erd- und Obergeschoss) -; Bauschein Nr. 41 vom 30.04.1947; Rohbauabnahmeschein vom 01.08.1947
- Genehmigungsunterlagen - Kanalisation der Stadt Iserlohn - vom 15.08.1947.
- Genehmigungsunterlagen - Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung einer weiteren Wohnung -; Bauschein Nr. 238 vom 04.02.1949; Gebrauchsabnahmeschein vom 28.03.1950
- Bescheinigung vom 01.02.1950 mit der Mitteilung - Die in dem Ausbau des Dachgeschoss vorhandenen Schornsteine wurden vorschriftsmäßig ausgeführt. -
- Genehmigungsunterlagen - Herstellung einer Vorgartenmauer -; Bauschein vom 20.03.1953; Notiz vom 23.07.1953: Die Einfriedungsmauer ist fertiggestellt.
- Genehmigungsunterlagen - Einbau einer Ölheizung (Batteriebehälter, 4000 l); Bauschein Nr. 128 vom 15.03.1973; Schlussabnahme - Ölheizung - vom 20.11.1973
Errichtung einer Doppelgarage -; Zustimmung Nr. 39 der Stadt Iserlohn vom 25.01.1979; Anzeige über den Abschluss der Bauarbeiten vom 14.07.1982

- Fotodokumentation der Sachverständigen über Lage und Gebäudezustand

Für o.g. Dokumente wird sowohl deren Richtigkeit als auch Gültigkeit zum Bewertungsstichtag unterstellt.

1.4.4 Literatur

- Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Bundesanzeiger Verlag - Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016) - 12. Auflage
- Dröge, Gebele, Zehnter - Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 4. Auflage 2020
- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger, 3. Auflage 2017
- Kröll, Hausmann - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Holzner, Renner, Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005
- Rössler / Langner / Simon / Kleiber - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2005
- GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

1.4.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Alle Feststellungen zu Beschaffenheit, tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen unter Auswertung der von der Sachverständigen in der Bau-/ Grundakte eingesehenen Unterlagen sowie aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.
- Eine detaillierte Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. bezüglich des Bestandes und seiner Nutzung sowie der Übereinstimmung baulicher Anlagen mit vorgelegten Bauzeichnungen u.Ä erfolgte nicht.
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.
- Es wird unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden und einschlägige technische Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) eingehalten worden sind, ggf. festgestellte Mängel ausgenommen.
- Investitionen Dritter wurden der Sachverständigen nicht bekannt.
- Das zu erstellende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für seinen angegebenen Zweck bestimmt. Aufgrund des genannten Zwecks in die Wertfindung eingegangene Besonderheiten können ggf. das Gutachten für andere Verwendungen einschränken.
Dementsprechend ist eine anderweitige Verwendung des Gutachtens nebst seiner Anlagen, Fotodokumentation o.Ä. auch auszugsweise nicht gestattet.

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1. Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Lage, Infrastruktur, Zuschnitt und Beschaffenheit

Lage (groß- und kleinräumig) und Anbindung

- Die als „Waldstadt“ bezeichnete, im Sauerland gelegene westfälische Stadt Iserlohn ist mit einer Gesamtfläche von rd. 125,5 km² und rd. 93.300 Einwohnern (gemäß Grundstücksmarktbericht 2025, Stand 31.12.2024) die größte Stadt des Märkischen Kreises.
- Das zu bewertende, aus einem Flurstück bestehende Grundstück ist bebaut und befindet sich ca. 1,2 km östlich des Innenstadtbereichs von Iserlohn im Stadtteil Wermingsen.
- Bahnverbindungen bestehen ab dem Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 2,0 km) mit der RB 91 (Ruhr-Sieg-Bahn) über Iserlohn-Letmathe nach Siegen, Hagen und Essen, mit der RB 53 (Ardey-Bahn) über Schwerte nach Dortmund. Die Intercity-Linie Frankfurt-Siegen-Dortmund/ Münster bietet im 2-Stunden-Takt Verbindungen ab Letmathe. In Hagen und Dortmund bestehen weitere Anschlüsse an das EC/IC/ICE-Schienenverkehrsnetz.
- Bis zu der Autobahnauffahrt Iserlohn-Seilersee sind es ca. 1,6 km - A 46 in Richtung Osten (Hemer) bzw. in Richtung Westen zum Autobahnkreuz Hagen A 46/45 (Sauerlandlinie Dortmund-Aschaffenburg).
- Bushaltestellen der Märkische Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) sind fußläufig erreichbar.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind in ca. 30 bis 35 Minuten (Dortmund), in ca. 60 bis 70 Minuten (Münster/Osnabrück bzw. Paderborn-Lippstadt) bzw. in ca. 65 bis 75 Minuten (Düsseldorf, Köln/Bonn) Pkw-Fahrzeit erreichbar.
- Die zu bewertende Flurstück 197 befindet sich parallel der öffentlichen Straße „Calvinstraße“ und ist mit einem Dreifamilienwohnhaus (I), einer Doppelgarage (II) und einem massiven Schuppengebäude (III) bebaut.
Es stellt sich als Vordergrundstück dar, über welches das im Nordwesten benachbarte Fremdgrundstück Flurstück 198 „Calvinstraße 15a“ zu erreichen ist, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
Die diesbezügliche Zuwegung ist über eine Zuwegungsbaulast zulasten des zu bewertenden Grundstücks öffentlich rechtlich abgesichert.
- Die verkehrstechnische Anbindung des u.A. mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks erfolgt von der im Südosten gelegenen, als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen Straße „Calvinstraße“.
- Das Wohngebäude (Ia) verfügt über zwei Haupteingänge, je einer gelegen an den Giebelfassaden. Rückseitig ist ein Kellerausgang vorhanden (Nordwestfassade).
Das Treppenhaus, von dem sowohl die im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gelegenen drei Wohnungen als auch das Kellergeschoss zu erreichen sind, wird über die im Nordosten zwischen Wohnhaus (Ia) und Doppelgarage (II) gelegene Hauseingangsüberdachung 1 erschlossen.

Die an der südwestlichen Fassade des Wohnhauses gelegene Hauseingangsüberdachung 2 erschließt den massiven Wohnhaus-Vorbau (Ib), von dem ausschließlich die im Erdgeschoss gelegene Wohneinheit WE 1 zu erreichen ist.

- Die Doppelgarage (II) ist straßenseitig, die Kellergarage rückseitig anfahrbar.
- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück in einem als Mischgebiet (Mi) geltenden Bereich.
- Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden.

Infrastruktur

- In Iserlohn und Umgebung sind neben dem Dienstleistungssektor metallverarbeitende Industrie mit den Schwerpunkten Drahtzieherei und Stahlverformung, Stahl- und Leichtmetallbau, Maschinenbau sowie führende Betriebe der pharmazeutischen Industrie, der Kunststoffherstellung und des Bereichs Entsorgung/ Recycling ansässig.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geldinstitut, Schule, Kindergarten u.Ä. sind überwiegend fußläufig zu erreichen.
- Neben dem Grundbedarf ist es möglich in Iserlohn auch den periodischen sowie spezifischen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen zu decken. Die städtische Infrastruktur an Bildungs-, Kultur- und ärztlichen Einrichtungen ist entsprechend gut.
- An Bildungseinrichtungen sind neben Gymnasien, Gesamtschule, Berufskolleg, Real- und Grundschulen u.A. je eine öffentliche und private Fachhochschule (FH Südwestfalen bzw. UE - University of Applied Sciences Europe, vormals BiTS - Business and Information Technology School), eine städtische Musikschule und eine Volkshochschule vorhanden.
- Als kulturelle Einrichtung ist neben der Stadtbücherei das Parktheater der Stadt zu nennen, welches ohne eigenes Ensemble Gastgeber sowohl für Schauspielensembles, Orchester, Einzelkünstler und sonstige hochkarätige Künstlergruppierungen ist. Die Museenlandschaft ist von historischen Museen mit Informationen aus der Region geprägt.
- Auch der sonstige Freizeitwert der sogenannten „Waldstadt“ ist ansprechend. Neben Wander- und Fahrradwegen sind u.A. Hallenbäder, Freibäder, Eislaufhalle, Minigolfplatz, zahlreiche Sportclubs und Chöre vorhanden.

Grundstücksgestaltung

- Das Dreifamilienwohnhausgrundstück hat in seiner groben Gestalt rechteckförmigen Zuschnitt, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 26,00 m, die Grundstückstiefe ca. 16,50 m.
- Mit seiner Größe von 423 m² ist das Grundstück in dem Gebiet für die vorhandene Bebauung als noch durchschnittlich groß zu bezeichnen.

Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks weist, wenn überhaupt, geringes Gefälle von Süden nach Norden auf. Die Höhenlage zu der öffentlichen „Calvinstraße“ gilt als normal.
- Der überdachte Hauseingang 1 (nordostwärts gelegene Giebelfassade) ist über eine mit sechs Stufen ausgestattete Treppe und eine teilweise in der Gebäudehülle gelegene Stufe zu erreichen.

- Der überdachte Hauseingang 2 (massiver Vorbau - Ib - parallel der südwestwärts gelegenen Giebelfassade) ist über eine mit fünf Stufen ausgestattete Treppe zu begehen. Innerhalb des Vorbaus führt eine Stufe zur Wohnebene des Erdgeschosses.
- Die rückseitig gelegene Kelleraußentreppe verfügt über fünf Stufen.
- Die befestigten Freiflächen sowie die sowohl straßen- als auch rückseitig gelegenen Gartenflächen gelten als gut nutzbar.

Baugrund

- In der Bewertung wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Bodenrichtwerte oder sonstige Vergleichspreise eingeflossen ist. Weitergehende Nachforschungen, z.B. Bodenuntersuchungen hinsichtlich Art und Tragfähigkeit, Grundwasserflurabstand, Altlasten u.Ä. wurden bisher nicht veranlasst. Von der Sachverständigen werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
- Der Baugrund besteht, soweit augenscheinlich ersichtlich, aus festem und tragfähigem Boden. Bedenken wegen Grundwasser und Bergschäden bestehen nicht.

Sonstiges

- Das zu bewertende bebaute Grundstück, Flurstück 197, befindet sich parallel der öffentlichen Straße „Calvinstraße“. Es stellt sich als Vordergrundstück dar, über welches das im Nordwesten benachbarte Fremdgrundstück Flurstück 198 „Calvinstraße 15a“ zu erreichen ist, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
Die diesbezügliche Zuwegung ist über eine Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zulasten des zu bewertenden Grundstücks öffentlich rechtlich gesichert.
- Der Flurkarte ist zu entnehmen, dass der Hauseingangs- bzw. Vorbau (Ib - Hauseingang 2) katasteramtlich nicht erfasst ist. Er befindet sich auf der o.g. Wegerechtsfläche zugunsten des benachbarten Fremdgrundstücks Flurstück 198.
- Eine weitere Baulast, nunmehr aber zulasten des benachbarten Fremdgrundstücks „Calvinstraße 15a“, sichert dem Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks die uneingeschränkte Zufahrt zur Kellergarage mit üblich großen Personenkraftwagen.
- Im Kellergeschoss des zu bewertenden Dreifamilienwohnhauses sind Gaszähler und Wasseruhr (Waschküche) sowie zwei Elektrozähler (Elektro-Zähler- und Sicherungskasten im KG-Flur 1) des rückseitig benachbarten Wohnhaus „Calvinstraße 15a“ untergebracht.
Diesbezügliche öffentlich- bzw. privatrechtliche Vereinbarungen o.Ä. zulasten des zu bewertenden Grundstücks sind dem an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümer nicht bekannt.
- Sonst, möglicherweise wertmindernde Beeinträchtigungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.2 Demographische Situation/ Entwicklung

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn mit einer kontinuierlichen Abnahme der mit Haupt- und Nebenwohlsitz gemeldeten Menschen, bedingt durch Geburtendefizit und Wanderungsverluste, ist ausgeprägter als die allgemeine Entwicklung in

Nordrhein-Westfalen. Bis zum Jahr 2030 sei für Iserlohn ein Rückgang der Bewohneranzahl um ca. 7 bis 8 %, im Bundesland Nordrhein-Westfalen um ca. 3 % zu erwarten.

Dagegen ist sowohl die derzeitige als auch die bis zum Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur der hier lebenden Menschen mit einer erheblichen Zunahme der über 65-Jährigen in etwa vergleichbar mit der von Nordrhein-Westfalen (Ende 2020: ca. 21-22 %, für 2030 prognostiziert ca. 25-27 %). Da dies mit einem gleichzeitigen Rückgang des Anteils der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verbunden ist, wird der Altenquotient (Verhältnis der über 65-Jährigen zu Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren) in den folgenden Jahren stark ansteigen von aktuell ca. 38 % auf ca. 47 %.

Die Arbeitslosenquote 2024 lag in Iserlohn mit ca. 7,8 % und im Märkischen Kreis mit ca. 7,7 % jeweils etwas über dem Jahresdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (ca. 7,5 %), aber deutlich über dem bundesweiten Jahresdurchschnitt (ca. 6,0 %).

2.1.3 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Grundstück liege gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Iserlohn im Geltungsbereich des seit dem 25.11.2021 rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Für das zu bewertende Gebiet weise dieser - Gemischte Bauflächen - aus.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) bestehe nicht.

Das Grundstück befinde sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils geltenden Bereich. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben sei gemäß Planungsamt nach § 34 BauGB - Innenbereich - zu entscheiden.

Die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (2) entspreche einem **Mischgebiet (Mi)**, vergl. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Danach wären Erweiterungen eines Objektes möglich, u.A. soweit sie sich in die Umgebung einfügen, ihre Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Schreiben des zuständigen Bauordnungsamtes vom 21.11.2024 an das Amtsgericht Iserlohn wird für das o.g., nachgefragte Objekt mitgeteilt:

- *Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen sind bekannt: Errichtung einer Kinderarztpraxis (1995-2006)
Einbau einer psychotherapeutischen Praxis (1995-2018)*
- *Auflagen die bisher nicht erfüllt sind stehen nicht aus.*
- *Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlage).*
- *Die gültige Hausnummer lautet: 15*
- *Es handelt sich hierbei um kein Denkmal.*

Auf Nachfrage bei der Stadt Iserlohn wurde mitgeteilt, dass behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen für das zu bewertende Objekt **nicht bekannt** seien. Bei den Ausführungen im o.g. Schreiben handele es sich um einen Irrtum.

Bei den Eintragungen im Baulastenverzeichnis handelt es sich um eine Abstandflächenbaulast, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sowie ein Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks, siehe u.A. Ziffer 2.1.10 sowie Anlage VI dieses Gutachtens.

2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste

Der zu bewertende Gebäudebestand sei gemäß Angabe der Stadt Iserlohn weder in der Denkmalschutzliste der Stadt Iserlohn noch in der seit ca. April 1979 bestehenden „Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Iserlohn“ des Landschaftsverbandes Westfalenlippe verzeichnet.

2.1.5 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung zum Wertermittlungsstichtag der Qualität „Baureifes Land“ gemäß § 3 ImmoWertV 2021 zuzuordnen.

Als „Baureifes Land“ werden gemäß Absatz 4 Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

2.1.6 Tatsächliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist neben Doppelgarage (II) und massivem Schuppengebäude (III) mit einem ca. 1947 errichteten freistehenden Wohnhaus (I) bebaut, welches sich ortsüblich in massiver Bauweise mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss darstellt.

Als Einspanner konzipiert beinhaltet das Wohnhaus drei Wohneinheiten (WE 1 - WE 3). Wohneinheit WE 1 liegt im Erd-, WE 2 im Ober- und WE 3 im Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss ist rückseitig anfahrbar eine Kellergarage vorhanden.

An der nordostwärts gelegenen Giebelfassade liegt die Hauseingangsüberdachung 1, die das Treppenhaus erschließt, von dem neben dem Kellergeschoss alle drei Wohnebenen zu erreichen sind.

An der südwestlichen Giebelfassade des Wohnhauses angebaut befindet sich ein mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Flachdach ausgestatteter Hauseingangsanbau/ -vorbau (Ib) nebst der Hauseingangsüberdachung 2. Der entsprechende Hauseingang dient ausschließlich der Erdgeschosswohnung.

Alle Wohneinheiten sind bewohnt und auf Grundlage von schriftlichen Verträgen vermietet. Gleiches gilt für die Kellergarage und eine Garage der Doppelgarage, die an die Mieter der Wohneinheit WE 1 vermietet sind nebst dem Vorgarten gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung.

Dagegen stehe der rückseitig gelegene Garten allen Mietparteien zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Dieses Recht werde jedoch von den Mietparteien der Wohneinheiten WE 2 und WE 3 bisher nicht ausgeübt.

Die verbleibende Garage in der Doppelgarage sei seit Anfang des Jahres 2025 fremdvermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag sei bisher nicht erstellt worden.

Die Ausnutzung des bebauten Grundstücks durch die aufstehenden Gebäudeteile entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,41, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,64 und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,81.

2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind eine Kellergarage, rückseitig anfahrbar, und eine Doppelgarage (II) vorhanden.

Die Doppelgarage entspricht einer ca. 1979 erstellten Betonfertiggarage mit zwei abgeschlossenen Räumen.

Weitere Kfz-Stellplatzmöglichkeiten bestehen in deren Zufahrtsbereichen auf mit Betonwellensteinpflaster befestigten Flächen.

2.1.8 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die öffentliche, als Zone 30 ausgewiesene „Calvinstraße“ ortsüblich erschlossen. Die Straße ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden.

Die üblichen Versorgungsleitungen sind in der Straße verlegt. Gemäß Angabe der Anwesenden der Ortsbesichtigung sei vor Kurzem auch Glasfaserkabel verlegt worden.

Das zu bewertende Grundstück habe Wasser-, Gas-, Elektro- und Telefonanschluss, jedoch keinen Glasfaseranschluss. Nach Auskunft des zuständigen Tiefbauamtes sei es an einen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und entwässere im Mischsystem.

In der „Erschließungsbeitragsbescheinigung gemäß §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch“ der Stadt Iserlohn (Bereich Tiefbau - Abteilung Beiträge und Gebühren) vom 18.12.2024 wird u.A. ausgeführt:

... Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Calvinstraße 15, Gemarkung Iserlohn, Flur 69, Flurstück 197 an der „Calvinstraße“ liegt.

Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der o.g. Straße nicht mehr an.

Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig....

Ein weiterer Ausbau oder eine Verbesserung der Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) ist z. Zt. nicht geplant.

Der Kanal ist zum Wertermittlungsstichtag endgültig hergestellt. Kanalanschlussgebühren fallen nach Auskunft des Tiefbauamtes in Iserlohn nicht an.

Das Grundstück gilt den Ausführungen entsprechend als erschließungsbeitragsfrei (ebf).

2.1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch von Iserlohn Blatt 8750A sind in Abteilung II unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- **Wertgesicherte Rentenrealast** für weibliche Person, geb. am 16. Dezember 1949, Schwerte.
Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Bezug: Bewilligung vom 12. Mai 2003 (Notar aus Dortmund, UR 122/2003).
Eingetragen am 12. Februar 2004.

- Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 031 K 025/24). Eingetragen am 02.08.2024.

2.1.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024 an das Amtsgericht Iserlohn seien bezogen auf das nachgefragte Objekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden mit Hinweis auf die angefügten Anlagen.

Die Anlagen bestehen aus drei Verpflichtungserklärungen, je vom 04.02.1999, nebst je einem Lageplan, je vom 24.08.1998, welche für das Vorhaben „Teilung zum Zwecke der Veräußerung“ erforderlich wurden. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich die Wohnhäuser „Calvinstraße 15“ und „Calvinstraße 15a“ auf einem Flurstück (Flurstück 143/12) im Eigentum einer Gemeinschaft.

Zur Veräußerung des Wohnhauses „Calvinstraße 15“ wurde es notwendig das Flurstück 143/12 zu teilen, sodass ein Vordergrundstück (heutiges Flurstück 197) und ein Hinterliegergrundstück (heutiges Flurstück 198) entstanden.

Die in Rede stehenden **Baulasten** stellen sich **wie folgt** dar:

Zulasten des zu bewertenden Grundstücks „**Calvinstraße 15**“, zugunsten des rückseitig benachbarten Grundstücks „Calvinstraße 15a“

- *Übernahme eines Teils der Abstandfläche für die auf dem Grundstück Calvinstraße 15a stehende Garage gem. Grüneintragung in beigefügtem Lageplan.*
- *Übernahme der Verpflichtung, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Grundstück Calvinstraße 15a zu sichern (gem. Grüneintragung in beigefügtem Lageplan).*

Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks „**Calvinstraße 15**“, zulasten des rückseitig benachbarten Grundstücks „Calvinstraße 15a“

- *Übernahme des Fahrrechts als Zufahrt zu der Garage im UG des Hauses Calvinstraße 15.*

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis weitere ggf. wertbeeinflussende Einträge als die genannten weder zulasten noch zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden sind.

2.1.11 Mietrechtliche Bindungen oder Vereinbarungen

Im Gutachten werden die durch überschlägliches Aufmaß der Sachverständigen ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zugrunde gelegt, ggf. unter Berücksichtigung von in Plan- oder sonstigen Unterlagen dargelegten Gebäude- bzw. Raummaßen o.Ä..

Die drei im zu bewertenden Mehrfamilienhaus vorhandenen Wohneinheiten WE 1 bis WE 3 sind jeweils per schriftlichem Mietvertrag vermietet. Hierin genannt werden sowohl die Kaltmiete als auch die Nebenkostenpauschale bzw. -vorauszahlung.

Kellergarage und eine der Doppelgarage sind im Zusammenhang mit der Wohneinheit WE 1 vermietet. Die weitere Garage ist ohne schriftlichen Mietvertrag fremdvermietet.

Diesbezügliche mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen sind der Ziffer 6.2. dieses Gutachtens zu entnehmen. Andere wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

2.1.12 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung besteht bei Wohnraum, dessen Errichtung mit öffentlichen Mitteln nach dem WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) gefördert worden ist. Neben konkreten Mietbedingungen unterliegt er einer festgesetzten Miethöhe, welche die Kosten, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen durch den Vermieter erforderlich sind, nicht übersteigen darf, siehe § 8 WoBindG - Kostenmiete -.

Die Dauer der Wohnungsbindung stellt sich, u.A. je nach Bundesland und Förderprogramm, unterschiedlich dar. Oftmals beträgt sie 12 bis 20 Jahre, manchmal auch mehr. Mieter einer geförderten Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Gemäß Angabe des an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers zu 1/2 sei das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus nicht im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Eine dementsprechende Wohnungsbindung sei nicht gegeben.

Eine Wohnungsbindung wurde der Sachverständigen auch ansonsten nicht bekannt und als nicht gegeben unterstellt.

2.1.13 Immissionen

In der als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen „Calvinstraße“ herrscht überwiegend der für eine innerstädtische, in einem Mischgebiet gelegene Straße übliche Anlieger- und teilweise Durchgangsverkehr mit entsprechender Geräuschkulisse.

Sonstige Immissionen (Geräusche, Gerüche) waren während der Ortsbesichtigung auch von gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück nicht festzustellen und wurden der Sachverständigen auch ansonsten nicht bekannt.

2.1.14 Kontaminationen, Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster/ Verdachtsflächenverzeichnis des Märkischen Kreises - Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde - vom 02.01.2025, sei das zu bewertende Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 69, Flurstück 197, Calvinstraße 15 in Iserlohn, z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Weiter ausgeführt wird:

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

Das Vorhandensein von Altlasten kann den Wert sowohl von bebauten als auch unbebauten Grundstücken erheblich mindern. Hierbei sind die Größe der geschädigten Fläche, die Art und der Inhalt der Schadstoffe, die Tiefe und Intensität der Durchsetzung sowie die Zeitdauer der Belastung maßgebend. Das Augenmerk ist jedoch nicht nur auf geschlossene Deponien oder aufgelassene Industrie- oder Gewerbestandorte zu richten, sondern auch auf ggf. vorhandene flächenhafte, diffuse Grundstücksbelastungen, die durch sog. „schleichende“ Immissionen, z.B. Stäube u.Ä. verursacht sind.

Die Beurteilung des Risikos von Bodenverunreinigungen, z.B. Altlasten auf dem zu bewertenden Grundstück, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten und Kontaminationen wurden der Sachverständige weder mitgeteilt noch sind sie in den ausgewerteten Unterlagen enthalten.

Bei der Ortsbesichtigung waren für die Sachverständige Anhaltspunkte für Altlasten und Kontaminationen nicht erkennbar. Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen der Grad der Verunreinigung, die Sanierungsbedürftigkeit und die Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten bzw. geeignete Institute ermittelt und von dem durch die Sachverständige festgesetzten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

2.1.15 Altbergbau

Gemäß schriftlicher Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - vom 13.01.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenerz, Galmei, Zinkerz, Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ und über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Hermann“ läge.

Zudem wird u.A. ausgeführt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert, demnach mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen sei.

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass trotz des vormaligen oberflächennahen Bergbaus bergbaubedingte Auswirkungen eher nicht zu erwarten sind. Werden genauere Ergebnisse erwünscht, sind hierzu weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

2.1.16 Baumschutzsatzung

Eine Baumschutzsatzung für die Gemeinde Iserlohn ist vorhanden. Ein möglicher Baumbestandschutz ist durch das Umweltamt der Stadt Iserlohn zu prüfen.

2.2. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der in der bei der Stadt archivierten Bauakte, ggf. der in der beim Amtsgericht Iserlohn gelegenen Grundakte enthaltenen Unterlagen, der Auskünfte der Stadt, der Angaben der Anwesenden der Ortsbesichtigung sowie ggf. Annahmen der Sachverständigen.

Bauweisen und Ausstattungen konnten nur z.T. den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen werden. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Klassifizierung des Objektes.

Aufgeführt werden die augenscheinlichen und vorherrschenden Ausführungen/ Ausstattungen der Gebäude bzw. Außenanlagen. Eventuell auftretende kleinere Abweichungen in einzelnen Bereichen sind nicht als wertbeeinflussend einzustufen.

2.2.1 Art der baulichen Anlagen und Zweckbestimmung

Das Hauptgebäude (I) wurde ca. 1947 ortsüblich in massiver Bauweise erstellt. Die Genehmigung zur - Errichtung eines Kleinwohnhauses mit zwei Wohneinheiten - (je eine im Erd- und Obergeschoss) - wurde mit Bauschein Nr. 41 vom 30.04.1947 erteilt. Der Rohbauabnahmeschein ist vom 01.08.1947. Der Anschluss an die - Kanalisation der Stadt Iserlohn – wurde ca. am 15.08.1947 bescheinigt.

Der - Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung einer weiteren Wohnung - wurde mit Bauschein Nr. 238 vom 04.02.1949 genehmigt. Der Gebrauchsabnahmeschein ist vom 28.03.1950. Mit Bescheinigung vom 01.02.1950 wurde festgehalten, dass die im Ausbau des Dachgeschoss vorhandenen Schornsteine vorschriftsmäßig ausgeführt wurden.

Die - Herstellung einer Vorgartenmauer - erfolgte mit Bauschein vom 20.03.1953. Die Fertigstellung der Einfriedungsmauer wurde in einer Notiz vom 23.07.1953 dargelegt.

Mit Bauschein Nr. 128 vom 15.03.1973 wurde der - Einbau einer Ölheizung (Batteriebehälter, 4000 l) vorgenommen. Der Schlussabnahme - Ölheizung - ist vom 20.11.1973.

Die - Errichtung einer Doppelgarage - wurde mit Zustimmung Nr. 39 der Stadt Iserlohn vom 25.01.1979 durchgeführt. Der Abschluss der Bauarbeiten wurde am 14.07.1982 angezeigt.

Sonstige wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen sowie Bauzeichnungen, bauordnungsrechtliche Abnahmen o.Ä. konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen, auch bezogen auf Hauseingangsvorbau (Ib) und Hauseingangsüberdachungen (Hauseingänge 1 und 2), nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen.

2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des Mehrfamilienwohnhauses (I) stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss

Hauseingang an der nordostwärts gelegenen Giebelfassade, angrenzend an den Hauseingangsflur 1 -

Hauseingangsflur 1 mit zu Keller- und Obergeschoss führenden Treppen und Zugang zur Wohneinheit WE 1

Wohneinheit WE 1	Flur 1, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche mit großzügigem Essplatz, offenem Durchgang zum Wohnzimmer und Zugang zum Hauseingangsflur 2, Hauseingangsflur 2 (Flur 2), gelegen im parallel der südwestlichen Giebelfassade vorhandenen Vorbau (Ib)
Obergeschoss	Treppenhausflur mit zum Dachgeschoss führender Treppe;
Wohneinheit WE 2	Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 1 (gefangener Raum), Küche mit Zugang zum Kinderzimmer 2, Kinderzimmer 2 (gefangener Raum)
Dachgeschoss	Treppenhausflur;
Wohneinheit WE 3	Flur, Duschbad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Deckenklappe zum Spitzboden (welcher ohne Besichtigung blieb) und Zugang zum Durchgangsraum, Durchgangsraum mit Zugang zum Kinderzimmer (gefangener Raum)
Kellergeschoss	Treppenflur mit Zugang zu Kellerflur 1 und Mieterkeller der WE 3, Mieterkeller der WE 3 (gelegen unterhalb des Treppenlaufs); Kellerflur 1 (ausgestattet mit Elektro-Zähler- und Sicherungskasten sowie Zugang zum Mieterkeller der WE 1 und Kellerflur 2; Mieterkeller der WE 1; Kellerflur 2; Mieterkeller der WE 2 (ausgestattet mit zentralem Warmwasserspeicher und Wasseruhr nebst Hauptabsperrhahn); Mieterkeller der WE 3; Waschküche, ausgestattet mit Zugang zu Heizungskeller, Kelleraußentreppe und Kellergarage; Heizungskeller mit offenem Durchgang zum ehemaligen Öltanklager (ungenutzt); Kellergarage

2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Beton, Stampfbeton o.Ä.
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	tragend: Mauerwerk; nicht tragend: ggf. Bimsleichtwände, Gipskartonständerwerk, sonstige Leichtbauwände
Decken	Kappendecke über KG; ansonsten Massiv-, ggf. Holzbal-kendecken
Schalldämmung	dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering
Geschosstreppen	Holz lackiert mit Kunststoffbelag zu den Wohngeschossen, auch auf Podesten und Stufen, Geländer: Holzplatte lackiert; zum Kellergeschoss: Holz natur
Dach und Dachdeckung	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 50°, Dachziegel (Falzziegel); Dachgauben: Bekleidung mit Hartfaserzementplatten o.Ä.; Vorhangregennrinnen halbrund
Besondere Bauteile	Hauseingangsüberdachungen - Hauseingang 1: flach geneigtes Dach massiv, massive Brüstung mit Aufsatz in Holz-/Glaskonstruktion, Fenster oberhalb der Brüstung: ein-

fach verglast, als Wetterschutz gen Nordwesten und Nordosten, Fußboden Steinmosaik, keramische Platten o.Ä.; Hauseingang 2: flach geneigtes Dach massiv, Glasbausteinwand als Wetterschutz gen Südwesten, Fußboden keramische Platten /

Hauseingangstreppen mit 6 bzw. 5 Stufen unterhalb der Überdachungen (Hauseingang 1 belegt mit keramischen Platten; Hauseingang 2 Terrazzo o.Ä. /

Dachgauben - je eine straßen- und rückseitig /

Erker, gelegen im Wohnzimmer der Wohneinheit WE 1 /

Kelleraußentreppe, ausgestattet mit 5 Stufen

2.2.4 Ausbau

Fassaden	Kratzputz mit Anstrich, ggf. Wärmedämmputz; Sockel straßenseitig und gen Südosten: Bruchsteinmauerwerk, ansonsten Putz farblich abgesetzt
Hauseingangstüren	Hauseingang 1 sowie Hauseingang 2: je Holz massiv mit Glasausschnitt, Glas-, Bleiverglasung o.Ä., einfach verglast
Kelleraußentür	Holz kassettenförmig mit Glasausschnitt, einfach verglast
Treppenhaus	Fußboden: Kunststoffbahnenware; Wände: Raufaser o.Ä., abwaschbarer Schutzanstrich bis Brüstungshöhe; Deckenuntersicht: Putz o.Ä. mit Anstrich; Treppe: Holz mit Kunststoffbahnenware belegt; Geländer: Holz geschlossen mit Anstrich; Fenster: Bleiverglasung, einfach verglast, Fenstergitter außen
Vorbau - Hauseingang 2	massive Bauweise mit flachgeneigtem Dach und Unterkellerung; Fußboden: keramische Platten o.Ä. im Hauseingangsflur; Wände: Putz, Raufaser o.Ä., Deckenuntersicht: Putz o.Ä. mit Anstrich; Fenster: Holz mit Bleiverglasung, einfach verglast, Fenstergitter außen
Kellergeschoss	Treppe: Holz; Fußboden: Zementestrich, Beton mit Anstrich o.Ä.; Wände: überwiegend Putz mit Anstrich; Deckenuntersicht: Beton mit Anstrich; überwiegend Stahlgitterfenster o.Ä., einfach verglast
<u>Wohneinheiten</u>	
Wohnungsabschlusstüren	Holz, beschichtete Türblätter o.Ä. mit entsprechenden Zargen (weiß)
Fußböden	keramischer Plattenbeläge in Badezimmern und Duschbad; Holzparkett im Wohnzimmer der WE 1; Kelmo-Parkett in der WE 3 (Ausnahme Küche); ansonsten überwiegend Laminat, Vinyl o.Ä.
Wandbehandlung	Wandfliesen in Badezimmern bzw. Duschbad (WE 1, WE 3 raumhoch; WE 2 ca. 1,70 m hoch); ggf. Fliesenspiegel, ansonsten überwiegend Putz, Raufaser mit Anstrich o.Ä.

Deckenuntersichten	WE 1 abgehängte Decken mit Einbauleuchten; ansonsten überwiegend Putz, Raufaser o.Ä. mit Anstrich
Fenster	Kunststoff, doppelt verglast (ca. 80er, Anfang bis Ende 90er Jahre), überwiegend ohne Rollläden (Ausnahme Schlaf- und Kinderzimmer der WE 1)
Innentüren	Holz-, gesperrte Türblätter o.Ä., überwiegend mit Anstrich und entsprechenden Zargen
Besondere Einbauten	Kücheneinrichtungen, Einbauschränke, Einbauregale o.Ä. gehen nicht in die Bewertung ein.

2.2.5 Haustechnische Anlagen

Gasleitung	Anschluss an das städtische Versorgungsnetz ist vorhanden.
Elektroinstallation	Versorgung durch das öffentliche Netz; Elektro-Zähler- und Sicherungskasten im KG-Flur 1
Wasserleitung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung, Wasseruhr und Haupthahn gelegen in dem der WE 2 zugewiesenen Kellerraum
Heizung	Gaszentralheizung (Brennwertkessel), gelegen im Heizungskeller; überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventil, in der WE 2 auch Rippenheizkörper, Küche ohne Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentraler Warmwasserspeicher, gelegen in dem der WE 2 zugewiesenen Kellerraum
Wasser-/ Sanitärinstallation	Küchen: je Spülenanschluss, in der WE 1 zudem Waschmaschinenanschluss; WE 1, WE 2 - je Badezimmer: Badewanne, WC-Spülkörper, Waschbecken; WE 3 - Duschbad: Duschwanne, WC-Spülkörper, Waschbecken; Waschküche: Waschmaschinenanschlüsse
sonstige Anlagen	Klingel-, ggf. Türdrückeranlage (WE 3); Satellitenschüssel (Gemeinschaftsanlage gemäß Angabe der Beteiligten der Ortsbesichtigung) / In der Waschküche des zu bewertenden Wohnhauses befinden sich Gaszähler und Wasseruhr des rückseitig benachbarten Wohnhauses Calvinstraße 15a. Zudem sind deren Elektrozähler in dem im Kellerflur 1 vorhanden Elektrozähler- und Sicherungskasten des zu bewertenden Wohnhauses untergebracht. Gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers seien ihm diesbezüglich öffentlich- bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zugunsten des Hinterliegergrundstücks Calvinstraße 15a, zulasten des zu bewertenden Grundstücks Calvinstraße 15 nicht bekannt.

2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis	<p>Ein Gebäudeenergieausweis sei gemäß Angabe des an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers für das zu bewertende Objekt nicht gefertigt worden.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der bis zum 31.10.2020 rechtsgültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des aktuellen, seit 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau und/ oder Sanierung zu beachten sind.</p>
Wärmedämmung	<p>Den Bau- und Umbaujahren entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering bezogen u.A. auf Außenwände, Kellerwände, Bodenplatte, Dachflächen.</p> <p>Die nachträgliche Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes war für die Sachverständige überwiegend nicht ersichtlich und wurde ihr auch ansonsten nicht bekannt.</p> <p>Die Fassaden ragen oberhalb der Sockelkante vor, sodass anzunehmen ist, dass ein Wärmedämmputz o.Ä. verbaut wurde. Dies könne gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers jedoch nur vor 1999 ausgeführt worden sein, d.h. nicht nach Übernahme des zu bewertenden Objektes durch seinen Vater.</p>
Weitere energetische Gebäudeeigenschaften	<p>Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, Thermen o.Ä., die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Demnach unterliegen Heizkessel o.Ä., die älter als 30 Jahre sind, der Austauschpflicht.</p> <p>Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, ist die o.g. Pflicht erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach 01.02.2002.</p> <p>Da der hier zu ermittelnde Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der auf dem Grundstücksmarkt zu erzielen wäre, ist fiktiv von einem Verkauf des Objektes auszugehen, d.h. der neue Eigentümer hat die Pflicht, den Heizkessel spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergabe auszutauschen.</p>

Die das zu bewertende Wohnhaus versorgende Gaszentralheizung sei gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers ca. 2020 eingebaut worden.

Entsprechend beträgt das Alter der Heizungsanlage zum Wertermittlungsstichtag rd. 5 Jahre. Somit ist eine diesbezügliche Austauschpflicht nicht gegeben.

Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Daches (Spitzboden) wird im vorliegenden Fall aufgrund des Ausbaus als bezogen auf den geforderten Mindestwärmeschutz ausreichend unterstellt.

Den Ausführungen entsprechend wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine **Wertminderung für energetische Merkmale** (im vorliegenden Fall fehlender Energieausweis) angesetzt in Höhe von **pauschal rd. 500,- €**.

Diese Wertminderung geht im Allgemeinen pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Berechnungsverfahren ein.

2.2.7 Barrierefreiheit

Als barrierefrei gelten gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz - BGG (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen) - bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei sei die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Merkmale für barrierefreie bauliche Anlagen seien u.A. Eingangsrampen, Aufzüge sowie gut beleuchtete, großzügig geschnittene, mit breiten Türdurchgängen, bodengleichen Duschen o.Ä. versehene Räumlichkeiten, sodass Personen unabhängig von ihren ggf. vorhandenen Einschränkungen diese ohne fremde Hilfe betreten und verlassen sowie sich darin frei bewegen können.

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein ca. 1947 erstelltes Mehrfamilienwohnhaus, welches im Allgemeinen nicht barrierefrei ist.

Die Hauseingänge sind über überdachte Außentreppe mit gesamt sechs oder fünf Stufen zu erreichen zuzüglich jeweils einer in der Gebäudehülle gelegenen Stufen zu erreichen.

Fahrstuhl, Rampeneinbau, überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duschkabellen o.Ä. sind nicht gegeben.

2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand

Beurteilung des Gebäudes

Das Dreifamilienwohnhaus wurde ab ca. 1947 ortsüblich in massiver Bauweise errichtet.

Die Bauqualität ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen

Modernisierungen, Renovierungen bzw. Erneuerungen sind im Laufe der Jahrzehnte am bzw. im zu bewertenden Wohnhaus erfolgt.

Neben allgemeinen Renovierungen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Ausbesserungs- und Anstreicharbeiten beziehen, seien gemäß Email des anwesenden Eigentümers vom 15.04.2025 Erneuerungsmaßnahmen u.A. wie folgt zu nennen:

- Erneuerung der Gaszentralheizung ca. 2020 nebst Installation eines Warmwasserspeichers und Demontage der vormals vorhandenen Stahlöltanks
- WE 1 - Erneuerung der Elektroverkabelung ca. 2007 laut Angabe der ehemaligen Mieter; Renovierung, umfangreich, der im OG gelegenen Wohnung (Bodenbelag, teilweise Türen etc. ca. 2021
- WE 2 - Renovierung, umfangreich, der im OG gelegenen Wohnung (Bodenbeläge, Türen und Decken) sowie Sanierung der gesamten Elektroverkabelung und Schaltkasten in der Wohnung incl. betroffene Unterverteilung im Keller ca. 2020

Zudem wurde mitgeteilt, dass der Vater die zu bewertende Immobilie 1999 erworben habe und man davon ausgehe, dass sonstige Sanierungen vor dieser Zeit stattgefunden hätten.

Weitere, in den letzten ca. zwanzig Jahren durchgeführte Renovierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen bzw. werterhöhende Investitionen o.Ä. waren für die Sachverständige nicht ersichtlich und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt.

Instandhaltung, Baumängel/ Bauschäden, Hausschwamm

Das äußere Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses stellt sich altersentsprechend mit Schmutzfahnen und Algenbildungen an Fassaden und Bauteilen als überwiegend durchschnittlich gepflegt dar. Gleiches gilt überwiegend auch für den Außenbereich mit Ausnahme von Vermoosungen, Fugenbewuchs o.Ä. an Bodenbefestigungen.

Das innere Erscheinungsbild von Treppenhaus und Wohneinheiten stellt sich mit überwiegend üblichen Benutzerspuren dar. Neben Modernisierungen seien Renovierungsmaßnahmen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen, im Allgemeinen bei Mieterwechsel vorgenommen worden. Im Kellergeschoss stehen Renovierungen an.

Weitere Beanstandungen waren für die Sachverständige u.A. wie nachfolgend aufgeführt ersichtlich bzw. wurden von den Anwesenden der Ortsbesichtigung benannt:

- Schäden am Putz an dem zum Südwesten orientierten Giebel oberhalb des Fensters
- Schäden mit Abplatzungen an den Stützmauern parallel der Zufahrt zur Kellergarage
- Farbabbblätterungen am Holzwerk von Geschosstreppen und Handlauf sowie an Türen bzw. Türzargen und Fußleisten
- Überarbeitungsbedarf an Parkettboden der WE 1 und Kelmo-Parkett der WE 3
- Tierkratzspuren im unteren Bereich des Erkers der WE 1
- Geschädigter Schlossbereich der Badezimmertür der WE 2 wurde nur provisorisch in Stand gesetzt.

- Erneuerungsbedarf des im Badezimmer der WE 3 gelegenen Heizkörpers
- Schwarzsimmelbildungen im Bereich Duschwanne/Duschabtrennung sowie teilweise an Fugen von Wandfliesen der WE 3
- Der Türdurchbruch zwischen Heizungskeller und ehemaligem Raum Öltanklager stellt sich noch gebrochen dar.
- Farb- und Putzabblätterungen bzw. -abplatzungen, u.A. aufgrund von Feuchtespuren an Außenwänden

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen gesamt ca. 12.000,- €.

Weitere größere Bauschäden und -mängel sowie Hausschwamm hat die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und wurden ihr auch ansonsten nicht bekannt. Kleinere Schäden sind in der Alterswertminderung enthalten.

2.2.9 Sonstige, ggf. wertrelevante Grundstücksmerkmale

Grundrissgestaltung	Die in dem zu bewertenden, freistehenden, als Einspänner erstellten Mehrfamilienhaus vorhandenen, als abgeschlossenen geltenden, je mit Durchgangsräumen ausgestatteten drei Wohneinheiten entsprechen im EG und DG einer Drei-Raum-Wohnung und im OG einer Vier-Raum-Wohnung. Der in der WE 3 gelegene Durchgangsraum wird in der Genehmigungszeichnung, zugehörig zum Bauschein Nr. 238 vom 04.02.1949, als „Boden“, der von dort erreichbare Raum als „Mädchen“ bezeichnet. Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass der Raum „Boden“ als wohnungsinterne Abstellfläche o.Ä. genehmigungsfähig ist. Vom Flur der WE 3 ist das höher gelegene Duschbad über eine im Bereich der Türzarge gelegene Stufe zu erreichen. Dem Platzangebot entsprechend bieten WE 1 und WE 3 ausreichend gute und zweckmäßige Nutzungsmöglichkeiten für je ca. zwei bis drei Personen, WE 2 für drei bis vier Personen.
Geschosshöhen	lichte Höhen, ca.-Angaben: KG: 2,20 m; EG: 2,35 m - 2,45 m; OG: 2,40 m - 2,45 m; DG: 2,30 m - 2,40 m; Drempel 0,30 m, gemäß Schnittzeichnung zum Bauschein vom 04.02.1949; ausgebaut 0,55 m, 0,60 m und 1,20 m
Belichtung/ Besonnung	Die Hauptnutzflächen des Wohnhauses werden als überwiegend ausreichend belichtet unterstellt. Fensteröffnungen sind zu allen Himmelsrichtungen gegeben.
Sonstige Nachteile/Vorteile	Das aus einem Flurstück bestehende Mehrfamilienhausgrundstück gilt in dem Gebiet für seine vorhandene Bebau-

ung als noch durchschnittlich groß sowie ausreichend gut nutzbar.

Die im Südwesten gelegene mit sechseckigem Betonsteinpflaster befestigte Freifläche ist jedoch überwiegend durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht o.Ä. zugunsten des rückseitigen Hinterliegergrundstücks belastet.

Kfz-Stellplätze sind für die vorhandene Dreifamilienhausnutzung in ausreichender Anzahl in Form einer straßenseitig anfahrbaren Doppelgarage und einer rückseitig anfahrbaren Kellergarage verfügbar.

Sonstige Stellplatzmöglichkeiten sind nur in den Zufahrtbereichen der Doppelgarage gegeben, jedoch nicht auf der im Südwesten orientierten befestigten Freifläche, die durch das o.g. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist.

Gemeinschaftliche Garten- und Terrassennutzungsmöglichkeiten sind rückseitig gegeben. Der Zugang erfolgt über die Kelleraußentreppe oder die südwestlich orientierte Freifläche. Diese Flächen würden zur Zeit jedoch ausschließlich von den Mietern der WE 1 genutzt und gepflegt.

Der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheit WE 1 sei gemäß Vereinbarung zudem der Vorgarten zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

Die Wohneinheit WE 1 verfügt an der südwestlich orientierten über einen separaten, im Vorbau gelegenen Hauseingang (Hauseingang 2). Die entsprechende Hauseingangszuwegung ist vom Bürgersteig über ein Gartentörchen zu begehen und bietet freien Zugang zum eingefriedeten Vorgarten. Eine Abtrennung zu der im Südwesten orientierten Freifläche erfolgt über Pflanztröge.

Die WE 1 verfügt zudem über einen über den Flur 1 erreichbaren Zugang zum Treppenhaus, von dem wiederum auch der Hauseingang 1 zu erreichen ist.

Für die Grundrissgestaltung der Wohnräumlichkeiten mit **Durchgangsräumen** ist in den Wertermittlungsverfahren ein **Abschlag** unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ gerechtfertigt, im vorliegenden Fall ca. in Höhe der kapitalisierten Mindereinnahmen, entsprechend **rd. 10.000,- €**.

In der Waschküche des zu bewertenden Wohnhauses befinden sich Gaszähler und Wasseruhr des rückseitig benachbarten Wohnhauses Calvinstraße 15a. Zudem sind deren Elektrozähler in dem im Kellerflur 1 vorhanden Elektrozähler- und Sicherungskasten des zu bewertenden Wohnhauses untergebracht.

Gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers seien ihm diesbezüglich öffentlich- bzw. privatrechtliche Vereinbarungen zugunsten des Hinterliegergrundstücks „Calvinstraße 15a“ bzw. zulasten des zu bewertenden Grundstücks „Calvinstraße 15“ nicht bekannt.

Bestätigt durch den anwesenden Eigentümer wurde scheinbar im Rahmen der Errichtung des nicht zu bewertenden Hinterliegerwohnhauses „Calvinstraße 15a“ von dem damaligen Bauherrn, welcher zeitgleich auch Eigentümer des zu bewertenden Wohnhauses „Calvinstraße 15“ war, aus Kostengründen auf separate, im Gebäude „Calvinstraße 15a“ gelegene Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse verzichtet, sodass sich **Gaszähler, Wasseruhr und Elektrozähler für das benachbarte Hintergebäude in dem zu bewertenden Objekt** befinden. Diesbezügliche privat- oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen im Sinne von Nutzungsrechten o.Ä. wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

Die Verlegung von Gaszähler, Wasseruhr und Elektrozähler von dem Gebäude „Calvinstraße 15“ in das Gebäude „Calvinstraße 15a“ sei gemäß Angabe der Stadtwerke Iserlohn auch nachträglich im Rahmen einer Beantragung möglich. Im vorliegenden Fall sollte dies mit einem erheblichen Aufwand über die per Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche des Vordergrundstücks „Calvinstraße 15“ erfolgen. Die Kosten wären vom Eigentümer des Hinterliegergrundstücks zu zahlen.

Dennoch ist durch den beschriebenen Umstand eine Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks gegeben und ein **Wertabschlag** gerechtfertigt. Er wird ca. in Höhe der anrechenbaren Kosten für den vormaligen Aufwand zur Vereinbarung z.B. eines Nutzungsrechts als angemessen erachtet und mit **rd. 2.000,- €** angesetzt. Dies geht in einem Verkehrswertgutachten pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Bewertungsverfahren ein.

Der Hauseingangs- bzw. Vorbau (Ib - Hauseingang 2) ist noch **katasteramtlich einzutragen**.

Er befindet sich auf der o.g. Wegerechtsfläche zugunsten des benachbarten Fremdgrundstücks Flurstück 198. Hier wird unterstellt, dass eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung nebst katasteramtlichem Eintrag erfolgt, da gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers mündliche vereinbarte Nutzungsrechte auch zulasten des zu bewertenden Grundstücks, zugunsten des o.g. Fremdgrundstücks bestehen, u.A. Teilnutzung des Schuppengebäudes (III) und des unter dem Hauseingangsanbau (Ib) gelegenen, von außen zu erreichenden Abstellraums.

Der hierfür gerechtfertigte **Wertabschlag** wird mit **rd. 500,- €** als angemessen erachtet.

Die zur Verfügung stehenden Genehmigungsunterlagen entsprechen teilweise nicht den Gegebenheiten, siehe u.A. skizzenhafte Darstellungen der Sachverständigen in den in Anlage VII dieses Gutachtens beigefügten Grundrisszeichnungen.

Für die nachfolgende Bewertung werden geänderte Grundrisszuschnitte als nicht bzw. höchstens unwesentlich wertbeeinflussend gewertet, da unterstellt wird, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudeteile sowie ihre Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt wurden bzw. sie nach Durchführung der üblichen Genehmigungsverfahren als genehmigungsfähig gelten können.

Eine **Wertminderung für sonstige wertrelevante Grundstücksmerkmale**, die in den Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen als Abschlag unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingeht, wird für Grundrissgestaltung mit **Durchgangsräumen** in Höhe von pauschal **rd. 10.000,- €**, für **Gaszähler, Wasseruhr und Elektrozähler des benachbarten Hintergebäudes gelegen in dem zu bewertenden Wohnhaus** in Höhe von pauschal **rd. 2.000,- €** sowie für **katasteramtlicher Eintrag des Hauseingangsbaus** in Höhe von pauschal **rd. 500,- €** angesetzt.

2.2.10 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die nachfolgenden Erläuterungen sind § 4 Abs. 1, 2, 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Das Alter ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr einer baulichen Anlage.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Hierbei können die individuellen Gegebenheiten, wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das zu bewertende Dreifamilienwohnhaus wurde ab ca. 1947 in massiver Bauweise errichtet.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** (GND) richtet sich nach der Gebäudeart des zu bewertenden Objektes. Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt sie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung jeweils **80 Jahre**.

Das **Alter der baulichen Anlagen** beträgt im vorliegenden Fall **ca. 78 Jahre**. Modernisierungen sind im Laufe der Jahrzehnte erfolgt, mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage jedoch überwiegend vor 1999. Somit haben sie nur teilweise als wertrelevant zu gelten. Gesamt kann ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, im vorliegenden Fall jedoch überwiegend des allgemeinen baulichen Zustands (ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen sowie der nach Anlage 2 Nr. 1 zur ImmoWertV 2021 ermittelten Modernisierungspunktzahl) erachtet die Sachverständige eine **modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rd. 30 Jahren** als angemessen.

2.2.11 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä.

Baumängel sind Fehler, die einer baulichen Anlage in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung.

Bauschäden sind dagegen auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die bei einer Ortsbesichtigung ausschließlich zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme festgestellten Baumängel und Bauschäden werden durch Abzug der zu ihrer Beseitigung notwendigen Kosten nur überschläglich geschätzt und gehen unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Wertermittlungsverfahren ein..

Zu einer evtl. gewünschten, differenzierenden Bauschadensbegutachtung ist ein hierfür geeigneter Sachverständiger zu beauftragen.

Die überschläglich ermittelten, als angemessen erscheinenden Beseitigungskosten werden nicht in voller Höhe angesetzt, sondern es wird nur der um die Alterswertminderung verminderte Anteil der Kosten in Abzug gebracht, da die erneuerten Bauteile mit dem Gebäude zwangsläufig eine Einheit bilden. Der Wertanteil entspricht nicht dem Kostenansatz zur Mängelbeseitigung.

Gleiches gilt bei augenscheinlich vorhandenem Instandhaltungsstau. Erforderliche Renovierungsarbeiten werden durch Abzug der zu erwartenden Kosten berücksichtigt, deren erforderlichen Aufwendungen werden auch hier nur überschläglich geschätzt.

2.2.12 Berücksichtigung von sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Neben Energetischen Merkmalen und Baumängel/ Bauschäden sind ggf. auch sonstige wertrelevante Merkmale, wirtschaftliche Einflüsse o.Ä. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge o.Ä. liegen nicht vor.

Verbesserungen in der Ausstattung werden in dem Maße berücksichtigt, als sie zu einer Werterhöhung des Gebäudes führen. Sie sind üblicherweise bereits bei der Bemessung der Normalherstellungskosten in € / m² Brutto-Grundfläche (BGF) eingegangen.

2.2.13 Bauliche Außenanlagen

Entwässerung	Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal; das Wohnhausgrundstück entwässert im Mischsystem.
Versorgungseinrichtungen	Wasser, Strom, Gas und Telefon (gemäß Angabe der Beteiligten der Ortsbesichtigung läge zudem Glasfaserkabel in der Straße)
Bodenbefestigungen	Hauseingangsbereich 1 sowie Zufahrt zur Doppelgarage: Betonsteinwellenpflaster; Hauseingangsbereich 2, Freifläche parallel der südwestlich gelegenen Giebelfassade sowie Zufahrtbereich zur Kellergarage: sechseckiges Betonsteinpflaster; Zuwegung zur Kelleraußentreppe: Betonsteinwellenpflaster; Terrasse rückseitig: Betonplatten; Zuwegung im Vorgarten: Bruchsteinplatten o.Ä., Kies
Einfriedungen	straßenseitig: massive Mauern mit Pfeilern, zwischen Pfeilern oberhalb der Mauern Holzbohlen; Eingangstörchen: Holz; südwestwärts gelegene Grundstücksgrenze: Holz-, Holzlamellenzaunelemente o.Ä.; rückseitig: keine; ansonsten überwiegend Nachbarbebauung
Gärtnerische Anlagen	Sträucher, Ziersträucher, Beetpflanzen und sonstige heimische Gewächse
Sonstige Anlagen	Teich, Brunnen o.Ä. im Vorgarten seien Mieterigentum und gehen nicht gesondert in die Bewertung ein.

2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

Carports, Garagen	Doppelgarage (II) - Stahlbetonfertiggaragen; Baujahr ca. 1991, Flachdach, Dacheindeckung: Bitumendachbahnen o.Ä. mit Bekiesung; Fassade: Putz mit Anstrich; Garagentore: Metallschwingtore
Sonstiges	Schuppengebäude (III) - blieb ohne Besichtigung der Innenräume: massive Bauweise; flachgeneigtes Dach mit Bitumenbahnenabdeckung; Wände: Mauerwerk; Fassade: Putz mit Anstrich; Türen: Holzlanttüren mit Anstrich; Fenster: Holz mit Anstrich

3. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

3.1. Grundlagen der Wertermittlung

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) angewandt.

Gemäß § 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

3.2. Darstellung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für die Wertermittlung sowohl bebauter als auch unbebauter Grundstücke, wenn eine ausreichende Zahl von vergleichbaren Kaufpreisen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, vorliegt.

Ermittlung des Vergleichswertes (§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für deren Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen entsprechend § 9 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Werter-

mittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise sind zudem um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen, siehe § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkaufswert. Allerdings setzt es das Vorhandensein von Kaufpreisen von Grundstücken, Wohnungseigentum o.Ä., die hinsichtlich Kaufzeitpunkt, Lage, Gebäudeart und -nutzung mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können, voraus.

Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder geeigneten Bodenrichtwerten nicht zur Verfügung, kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021 ff.) ist bei solchen Grundstücken heranzuziehen, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird die Wertbeurteilung im Wesentlichen durch den marktüblich erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt.

Käufer eines derartigen Objektes stellen den Renditegedanken in den Vordergrund. Sie sind in der Regel an einer angemessenen Verzinsung des von ihnen investierten Kapitals interessiert.

Als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes kann das Ertragswertverfahren u.A. für nachfolgend aufgeführte Grundstücke angesehen werden: Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, die üblicherweise vermietet werden (z.B. Bürohäuser, Ladengeschäfte), gemischt genutzte Grundstücke, die teils zu Wohnzwecken, teils zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, Wohnungs-/ Teileigentum.

3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV 2021 ff.) wird überwiegend angewendet, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen, sondern der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert bzw. Substanzwert von maßgebender Bedeutung ist.

Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

3.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

3.3.1 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftzinssätzen und
3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

In § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird ausgeführt:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Abs. 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021)

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur als baldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.4. Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich im Allgemeinen nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Anzahl an in Art und Nutzung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken sowie den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Für das zu bewertende Objekt liegt keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren, zeitnahen Kaufpreisen vor.

Das Vergleichswertverfahren kann aus diesem Grunde für dieses Objekt nicht angewendet werden.

Der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für das o.g. zu bewertende Grundstück wird der Grundstücksart und obigen Ausführungen entsprechend, das Ertragswertverfahren zu Grunde gelegt.

Der Sachwert wird als zweites Verfahren grob pauschalisiert zur Ergebnisstützung ermittelt.

4. ERMITTLUNG DES BODENWERTES

4.1. Grundlagen

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 ImmoWertV 2021 Abs. 2 verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Quadratmeter Grund und Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und werden von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Abweichungen in wertbeeinflussenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe sowie Beeinträchtigung durch außergewöhnliche starke Immissionen o.Ä., sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Richtwertkarte für Grundstücke der Gemeinde Iserlohn (Stand 01.01.2025) enthält für den Auswertungszeitraum 01.01.-31.12.2024 für vergleichbare Grundstücke benachbarter Lage folgende Eintragung:

225,- Lage: u.A. Calvinstraße
W II o 18/30

Der Richtwert von 225,- € / m² wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Wohngebiet mit II-geschossiger Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 18 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 540 m².

4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Die überwiegend mit zweigeschossigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden bebaute Lage ist als mittel bis gut und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen. Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert wird für das zu bewertende Grundstück somit zunächst unterstellt.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück ist jedoch kleiner als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück:

Flurstück 197, i.M.	ca. 26,00 m x 16,50 m	=	423 m ²
Bodenrichtwertgrundstück	ca. 18,00 m x 30,00 m	=	540 m ²

Erfahrungsgemäß ist es bei gut geschnittenen bzw. gut nutzbaren Wohnhausgrundstücken im Allgemeinen nur bedingt üblich, einen Wertzuschlag für kleinere bzw. einen Wertabschlag für größere Grundstücke zu erheben, wenn sich Frontbreiten und Grundstücksflächen in etwa in der Größenordnung für Wohngrundstücke bewegen.

Dies gilt auch für das zu bewertende, sich zwar breiter, indes weit weniger tief als das Bodenrichtwertgrundstück darstellende Grundstück.

Dementsprechend gilt als Bodenrichtwert der Bodenrichtwert in Höhe von 225,- € / m² Grundstücksfläche als angemessen.

4.3. Auswirkungen des örtlichen Grundstücksmarktes

Nachfrage für unbebaute, baureife und bebaute Wohngrundstücke ist in Iserlohn im Allgemeinen gegeben. Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage ist jedoch sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an als üblich gepflegt zu bezeichnenden Mehrfamilienhausgrundstücken nunmehr ein Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

Der Bodenrichtwert berücksichtigt bereits die Lage an der öffentlichen Straße „Calvinstraße“.

Zeitbedingte Wertänderungen des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag werden als nicht gegeben unterstellt.

4.4. Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen

Eintragungen in Abteilung II

Die in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts vorhandene Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gilt im Allgemeinen als nicht Verkehrswert beeinflussend.

Anders verhält es sich bei der Eintragung „Wertgesicherte Rentenreallast“ zugunsten einer am 16.12.1949 geborenen weiblichen Person gemäß Bewilligung vom 12.05.2003, da hierdurch das zu bewertende Grundstück als belastet gelten kann.

In der Bewilligung vom 12.05.2003 (UR 122/2003, verhandelt vor einem Notar in Dortmund) wird der weiblichen Person ab 01.04.2003 der Erhalt einer lebenslangen Unterhalts-/ Rentenzahlung als **Reallast (Rentenrecht)** in Höhe von **1.250,- € / Monat** zugesprochen, zahlbar zum Monatsanfang.

Weiter ausgeführt wird, dass dieser Betrag sich grundsätzlich im selben Maße erhöhen oder vermindern soll wie sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte Deutschland auf der Basis 1995 = 100 gegenüber dem heutigen Stand erhöht oder vermindert. Zudem, dass bei Umbasierung die Änderung aufgrund der neuen Berechnungsbasis zu ermitteln ist sowie dass die Veränderung automatisch dann eintreten soll, wenn sich die Lebenshaltungskosten gegenüber dem heutigen Stand um mindestens 5 % verändert haben.

Zur Bewertung der Rentenreallast ist zunächst der Verkehrswert des (fiktiv) unbelasteten Wohnhausgrundstücks (d.h. ohne Berücksichtigung des Rechts bzw. der Reallast) zu bestimmen.

Danach wird der Wert des mit der o.g. wertgesicherten Rentenreallast belasteten Wohnhausgrundstücks ermittelt, siehe Ziffer 8. dieses Gutachtens.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024 an das Amtsgericht Iserlohn bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt drei Eintragungen.

Diese Eintragungen basieren je auf Verpflichtungserklärungen vom 04.02.1999, jeweils nebst angefügtem Lageplan vom 24.08.1998, bezogen auf das Vorhaben: Teilung zum Zwecke der Veräußerung, siehe Anlage VI dieses Gutachtens.

Unter - Inhalt der Baulast - sind den Verpflichtungserklärungen zu entnehmen:

Zulasten des zu bewertenden Grundstücks „Calvinstraße 15“, zugunsten des rückseitig benachbarten Grundstücks „Calvinstraße 15a“

- *Übernahme eines Teils der **Abstandfläche** für die auf dem Grundstück Calvinstraße 15a stehende Garage gem. Grüneintragung in beigefügtem Lageplan.*
- *Übernahme der Verpflichtung, das **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** für das Grundstück Calvinstraße 15a zu sichern (gem. Grüneintragung in beigefügtem Lageplan).*

Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks „Calvinstraße 15“, zulasten des rückseitig benachbarten Grundstücks „Calvinstraße 15a“

- *Übernahme des **Fahrrechts** als Zufahrt zu der Garage im UG des Hauses Calvinstraße 15.*

Den Ausführungen entsprechend wurden Abstandflächenbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulasten, das als Zufahrt zur Garage (Kellergarage) ausgewiesene Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vereinbart.

Die belasteten Flächen sind jeweils den Lageplänen als grün schraffierte Fläche zu entnehmen.

Wegerechtsrenten oder vergleichbare Zahlungen bzw. Leistungen würden gemäß Angabe des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers an den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht entrichtet.

Beeinträchtigung durch Abstandflächenbaulast bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst unter Berücksichtigung des Abzugs der Fläche des Hauseingangsvorbaus nebst seiner Zuwegung eine belastete Fläche in einer Größe von rd. 66 m² (ca. 4,00 m x 16,50 m), die der Abstandflächenbaulast zugunsten des benachbarten Garagengebäudes eine in einer Größe von rd. 3 m² (ca. 6,50 m x 0,50 m).

Die zuletzt genannte Fläche ist jedoch überwiegend, d.h. bis auf rd. 0,5 m² (ca. 0,50 m x 1,00 m, gelegen unmittelbar an der südwestwärts gelegenen Grundstücksgrenze) in der zuerst genannten Fläche enthalten, sodass die Abstandsflächenbaulast wegen Geringfügigkeit als in der Beeinträchtigung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht enthalten zu gelten hat und somit nicht gesondert in die nachfolgende Bewertung eingeht.

Die Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Grundstücks haben durch das genannte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches nahezu die gesamte parallel der Giebelfassade des Haupthauses (Ia) und südwestlicher Grundstücksgrenze gelegene Freifläche einnimmt, als stark eingeschränkt zu gelten. Dies gilt sowohl für bauliche Erweiterungen als auch Kfz-Stellplatzmöglichkeiten.

Zudem herrschen neben erhöhtem Fahrzeugverkehr und stärkerer Einsicht in das zu bewertende Grundstück ggf. größere Geruchs- und Lärmeinwirkungen.

Dem gegenüber steht jedoch, dass die belastete Fläche auch als Zufahrt zu der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Kellergarage dient.

Erfahrungsgemäß beläuft sich die pauschalisierte Wertminderung bezogen auf die belastete Fläche bei geringer Beeinträchtigung auf ca. 5 bis 15 %, bei mittlerer Beeinträchtigung auf ca. 15 bis 30 %, bei stärkerer Beeinträchtigung auf ca. 30 bis 50 % und bei dauernder starker Einschränkung auf ggf. weit mehr als 50 % des Bodenwertes.

Um der als eher stärker eingeschränkt unterstellten Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks gerecht zu werden, ist bezogen auf die belastete Fläche ein **Abschlag** für das o.g. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Höhe von gemittelt **ca. 40 % des Bodenwertes** angemessen.

Die diesbezügliche Wertminderung wird unter Ziffer 4.6. dieses Gutachtens ermittelt.

Wertvorteil durch Fahrrecht (Zufahrt zur Kellergarage)

Der Wertvorteil für das zu bewertende, entsprechend herrschende Grundstück ist im vorliegenden Fall die Steigerung des Mietertrages, da unterstellt werden kann, dass ohne Fahrrecht eine Anfahrbarkeit der Kellergarage durch „normal“ große Personenwagen kaum möglich wäre. Die Kellergarage könnte dann nur als Abstellfläche, Motorrad-, Fahrradgarage o.Ä. dienen.

Als Parameter für den Wertvorteil wird dementsprechend die durch das o.g., zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vereinbarte Fahrrecht verbesserte Ertragssituation herangezogen.

Ohne Fahrrecht ist für die Kellergarage ein geringerer Mietansatz angemessen als der für eine übliche Kfz-Garage, entsprechend im vorliegenden Fall 25,- € statt 45,- € / Monat.

Die Differenz von 20,- € / Monat entspricht dem Mehrertrag, der für die Ermittlung des Wertvorteils über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren ist, siehe Ziffer 4.7. dieses Gutachtens.

4.5. Bodenbewertung

Bodenwert, rentierend

Wohnhausgrundstück 423 m² x 225,- € = 95.175,- €

Der zum Vergleich herangezogene Richtwert ist ein erschließungsbeitragsfreier Wert, daher sind Erschließungskosten nicht mehr zu berücksichtigen.

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei, gesamt rd. 95.000,- €

4.6. Wertminderung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte o.Ä.

Belastete Fläche zulasten des zu bewertenden Grundstücks

durch das o.g. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**, siehe Ziffer 4.4. dieses Gutachtens, überschläglich anhand des Lageplans zugehörig zur Verpflichtungserklärung unter Berücksichtigung der Fläche des Hauseingangsvorbaus (Ib) ermittelt:

ca. 4,00 x 16,50 m = 66 m², entsprechend rd. 66 m²

Im vorliegenden Fall wird eine Minderung des Bodenwertes der als belastet geltenden Fläche aufgrund des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in Höhe von pauschal ca. 40 % als angemessen erachtet.

Daraus folgt: ca. 40 % von 225,- € = rd. 90,- €

ca. 66 m² x 90,- € = rd. 5.940,- €

Wertminderung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, pauschal rd. 6.000,- €

Eine diesbezügliche Berücksichtigung erfolgt in den Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

4.7. Wertvorteil durch Fahrrecht (Zufahrt zur Kellergarage)

Zur Ermittlung des Wertvorteils aufgrund der verbesserten Ertragssituation (Mehrertrag) ist der jährliche Reinertragsanteil über die angenommene Restlaufzeit bzw. im vorliegenden Fall über die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren mit dem Barwertfaktor, siehe Ziffer 6.8. dieses Gutachtens, zu kapitalisieren.

Ausgehend von einem Mehrertrag des herrschenden Grundstücks durch das o.g. „Fahrrecht als Zufahrt zur Kellergarage“ in Höhe von ca. 20,- € / Monat ergibt sich

bei einer unterstellten Restlaufzeit von 30 Jahren und einem
Liegenschaftszins von 2,4 % der Barwertfaktor 21,21,
daraus folgt:

Ertragsanteil ca. 20,- €/ Monat x 12 = 240,- €/ Jahr x 21,21 = 5.090,- €

Wertvorteil durch Fahrrecht (Zufahrt zur Kellergarage), pauschal rd. 5.000,- €

Eine diesbezügliche Berücksichtigung erfolgt in den Wertermittlungsverfahren unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

5. SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Hierbei ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor, der der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit nicht bereits anderweitig erfasst, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, welche vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden und das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angeben, zu berücksichtigen.

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021 ergibt sich im Allgemeinen der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Ansonsten kann nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.1. Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Gebäudestandard sowie ggf. Korrekturfaktoren nach durchschnittlichen, gewöhnlichen Herstellungskosten je m² Brutto-Grundfläche (BGF), üblicherweise nach DIN 277 ermittelt, abzuleiten. Dies erfolgt in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010).

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Baunebenkosten (BNK), u.A. Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung, sind bereits prozentual in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

5.1.1 Normalherstellungskosten (in Anlehnung an die NHK 2010)

Ia) Mehrfamilienhäuser bis zu 6 WE / Standardstufe 3 / 825,- €/ m ² Aufgrund von nicht zeitgemäßen Standardmerkmalen o.Ä. ist ein Wertabschlag vorzunehmen, im vorliegenden Fall in Höhe von ca. 5 %; angemessener Kostenkennwert somit gemittelt	rd.	785,- €/ m ²
Korrekturfaktor Grundrissart Einspänner	=	1,050
Wohnungsgröße, i.M.	=	0,960
Ib) Hauseingangsvorbau Flachdachanbau, eingeschossig angemessener Kostenkennwert gemittelt	rd.	690,- €/ m ²
Korrekturfaktor, entfällt		./.
Preisindex für Wohngebäude in Deutschland 2010 = 100 ⇒ letzte Veröffentlichung Feb. 2025 (2015 = 100), prozentuale Anpassung auf 2010 = 100, ca.	=	1,871
Daraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für	Ia)	rd. 1.480,- €/ m ²
	Ib)	rd. 1.290,- €/ m ²

5.1.2 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aufgrund von Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe erfahren. Für deren Festsetzung ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht.

Bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von gemittelt rd. 30 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,37**.

5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen

5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

Die Brutto-Grundflächen wurden in Anlage III dieses Gutachtens ermittelt.

Ia) Dreifamilienhaus	rd. 402 m ² x 1.480,- €	=	594.960,- €
Ib) Vorbau/Anbau	rd. 6 m ² x 1.290,- €	=	<u>7.740,- €</u>
			602.700,- €

Übertrag 602.700,- €

**5.2.2 Besonders zu veranschlagende Bauteile /
Besondere Einbauten, Betriebseinrichtungen**

pauschaler Zuschlag für Hauseingangstreppen, -überdachungen,
Dachgauben, Erker, Kelleraußentreppe, Dachgauben, Balkone
o.Ä., ansonsten in den Normalherstellungskosten enthalten,
gesamt ca.

+ 40.000,- €

5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen 642.700,- €

5.2.4 Regionalfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor nicht
ausgewertet. Die regionale Anpassung wird als komplett in dem
unter Ziffer 5.2.10 aufgeführten Sachwertfaktor enthalten unter-
stellt, daraus folgt

x 1,00

5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer GND von 80 und einer wirtschaftli-
chen RND von ca. 30 Jahren entspricht der Alterswertminderungs-
faktor 0,37, daraus folgt

x 0,37

5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 237.799,- €

5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhält-
nis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen
freistehender Wohnhäuser pauschale Zuschläge von ca. 4 - 6 %, für
aufwendige Anlagen bis ggf. ca. 8 % der alterswertgeminderten
mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel.
Im vorliegenden Fall werden ca. 6 % angesetzt, pauschal rd.

+ 14.000,- €

5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Doppelgarage, pauschaler Zuschlag

+ 7.000,- €

Pauschaler Zuschlag für Schuppengebäude (III)

+ 2.000,- €

260.799,- €

5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen 260.799,- €

5.2.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend) gemäß Ziffer 4.5. **95.000,- €**

Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen gemäß Ziffer 5.2.9 + **260.799,- €**

Vorläufiger Sachwert 355.799,- €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Gebäude o.Ä. nicht genannt.

Für das zu bewertende Objekt wird daher eine Marktanpassung nicht vorgenommen, somit ein Sachwertfaktor nicht angesetzt. -/+ --,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 355.799,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag - --,- €

Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd. - 500,- €

Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd. - 12.000,- €

Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd. - 10.000,- €

Pauschaler Abschlag für Demontage Wasseruhr, Gas-, Elektrozähler - 2.000,- €

Pauschaler Abschlag für Katastereintrag Hauseingangsan-/vorbau - 500,- €

Pauschaler Abschlag für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, rd. - 6.000,- €

Pauschaler Zuschlag für Fahrrecht als Zufahrt zur Kellergarage + 5.000,- €

Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale -/+ --,- €

329.799,- €

Sachwert rd. 330.000,- €

6. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens wird gemäß § 27 ImmoWertV 2021 der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Ausgangsgröße ist der für eine nachhaltige Nutzung marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten), dessen Basis in der Regel die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ist.

Der Jahresreinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu vermindern und mit dem Barwertfaktor (in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) zu kapitalisieren. Bodenwert sowie Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen führen zum vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren oder das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird gemäß § 28 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird gemäß § 29 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Soweit Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf Grundlage unterschiedlich periodischer Erträge ermittelt werden.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann gemäß § 30 ImmoWertV 2021 der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf dem Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

6.1. Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert wird im vorliegenden Fall auf Grundlage des „Allgemeinen Ertragswertverfahrens“ ermittelt. Hierfür sind die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten, zu beurteilen. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu vermindern, der resultierende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen auf Grundlage von Barwertfaktoren über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

Bei der Ermittlung des Reinertragsanteils des Bodens sind Teilflächen des Grundstücks, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt und/ oder selbstständig genutzt und verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Sowohl für die Verzinsung des „rentierlichen“ Bodenwertes als auch für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist der Liegenschaftszinssatz (LZS) zugrunde zu legen.

6.2. Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Im Gutachten werden zur Bewertung die von der Sachverständigen, ggf. auch unter Berücksichtigung von in Plan- oder sonstigen Unterlagen dargelegten Gebäude- bzw. Raummaßen o.Ä., überschläglich ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zugrunde gelegt.

Die mietvertraglichen Vereinbarungen wurden überwiegend den zur Verfügung gestellten schriftlichen Mietverträgen entnommen:

Wohneinheit WE 1 (Erdgeschoss)

Mietvertrag vom 26.06.2021, geschlossen auf unbestimmte Zeit ab 01.07.2021 für EG - Wohnfläche ca. 85 m², 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele/Flur, 1 Bad, 1 Keller sowie 2 Garagen und 1 Hofschuppen

Grundmiete EG (ohne Betriebskosten und Heizkosten) entsprechend rd. 6,29 € / m ² Wohnfläche	535,- €/ Monat
Betriebskostenvorauszahlung	110,- €/ Monat
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung	100,- €/ Monat
Garage zur Calvinstraße (rechts)	75,- €/ Monat
Garage zum Hof (unten)	45,- €/ Monat
Hofschuppen ohne Mietansatz	<u>--,- €/ Monat</u>
Gesamt	865,- €/ Monat

Gartennutzung: Die Nutzung des Vorgartens und Hofgartens, soweit im Eigentum des Vermieters, ist gestattet, vorbehaltlich der einvernehmlichen Abstimmung mit den anderen Mietern.

Die Pflege des Vorgartens und Hofgartens obliegt dem Mieter der Erdgeschoßwohnung. Reinigung und Schneeräumpflicht obliegt allen Mietern.

Wohneinheit WE 2 (Obergeschoss)

Mietvertrag vom 10.12.2022, geschlossen auf unbestimmte Zeit ab 15.12.2022 für OG - Wohnfläche ca. 75 m², 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele/Flur, 1 Bad, 1 Keller

Grundmiete OG (ohne Betriebskosten und Heizkosten) entsprechend rd. 7,07 € / m ² Wohnfläche	530,- €/ Monat
Betriebskostenvorauszahlung	110,- €/ Monat
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung	<u>130,- €/ Monat</u>
Gesamt	770,- €/ Monat

Reinigung und Schneeräumpflicht obliegt allen Mietern.

Wohneinheit WE 3 (Dachgeschoss)

Mietvertrag vom 04.08.2012, geschlossen auf unbestimmte Zeit ab 01.09.2012 für DG - Wohnfläche ca. 65 m², 3 Zimmer, 1 Küche mit Esszimmer, Diele, 1 Badezimmer mit Toilette, 1 Bodenraum, 1 Abstellraum im Keller

Grundmiete DG (ohne Betriebskosten und Heizkosten) entsprechend rd. 4,92 € / m ² Wohnfläche	320,- €/ Monat
Betriebskostenvorauszahlung	<u>90,- €/ Monat</u>
Gesamt	410,- €/ Monat

Die Mitbenutzung des im Hof liegenden Gartens ist erlaubt.

Garage links der Doppelgarage (II)

Die von der Straße aus gesehen linke Garage sei gemäß mündlicher Vereinbarung seit ca. Jan. 2025 fremd vermietet.

Als Mietzahlung wird 70,- € / Monat angegeben.

Den Ausführungen entsprechend werde zum Wertermittlungsstichtag eine Miete in Höhe von **gesamt rd. 1.575 €/ Monat** erzielt. Hiervon entfielen 1.385,- €/ Monat auf die drei Wohneinheiten (dies entspricht bezogen auf die genannte Wohnfläche von gesamt ca. 225 m² einem Mietansatz in Höhe von rd. 6,16 € / m²) und 190,- €/ Monat auf die drei Garagen (Doppelgarage und Kellergarage).

Die unterzeichnende Sachverständige ermittelte überschläglich eine anrechenbare Wohn-/ Nutzfläche von gesamt rd. 218 m², was einem monatlichen Mietansatz in Höhe von rd. 6,35 € / m² entspräche.

Weitere mietvertragliche Bindungen oder Vereinbarungen wurden der Sachverständigen nicht bekannt.

6.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen des zu bewertenden Objektes.

Bei seiner Ermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge, nicht zwingend die tatsächlichen Erträge anzusetzen.

6.4. Beurteilung der marktüblich erzielbaren Erträge

Der aktuelle **Mietspiegel** für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum **des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.12.2023)** gibt als monatliche Mietbasis Werte an für Wohnraum verschiedener Baujahrsklassen in einfacher, mittlerer und guter Wohnlage, ggf. zuzügl. Zuschlag je nach Baujahrsklasse von 0,27 € bis 0,32 € für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte.

Die Angaben in €/ m² Wohnfläche beziehen sich auf folgenden Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 m²
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Je nach Ausstattung können prozentuale Zuschläge bzw. Abschläge vorgenommen werden. Bei Wohnungen mit einer Größe von bis zu 45 m² bzw. vorhandenem Gäste-WC ist es z.B. gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um 5 % bzw. 4 bis 8 % zu überschreiten, bei Wohnungen über 100 m² ist regelmäßig ein Abschlag von 5 %, über 120 m² einer in Höhe von ca. 10 % vorzunehmen.

Nach wertverbessernden Maßnahmen ist es gerechtfertigt, das Objekt in eine „höhere“ Baujahrsklasse einzustufen.

Folgende Angaben werden in dem o.g. Mietspiegel u.A. genannt:

Wohnungen Baujahr	1971 - 1976	gute Wohnlage	5,35 bis 5,78 €/ m ²
			Mittelwert: 5,57 €

Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Für die nachfolgende Bewertung wird für die als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen zunächst ein Mietansatz in Höhe von pauschal ca. 5,78 €/ m² zuzügl. Stadtszuschlag in Höhe von 0,27 € zugrunde gelegt, entsprechend gesamt rd. 6,05 €/ m².

Eine Erhöhung des sich ergebenden Werts für die Wohneinheit WE 1 bis WE 3 in Höhe von pauschal je ca. 5 % trägt dem Vorteil des Wohnens in einem Dreifamilienwohnhaus mit gemeinschaftlicher Gartennutzungsmöglichkeit Rechnung.

Ein Zuschlag von weiteren 5 % wird der Wohneinheit WE 1 für alleinige Nutzungsmöglichkeit des Vorgartens zugerechnet.

Übliche Garagen gehen im Allgemeinen mit ca. 35,- € bis 60,- € / Monat in die Bewertung ein.

Für die Doppelgarage werden pauschal zweimal 60,- € / Monat, für die Kellergarage aufgrund eingeschränkter Anfahrbarkeit (da ohne Berücksichtigung des Fahrrechts zugunsten des zu bewertenden Grundstücks, zulasten des Hinterliegergrundstücks) pauschal 25,- € / Monat angesetzt.

6.5. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu zählen die Verwaltungskosten, welche die Kosten von zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die von Aufsicht und Geschäftsführung sowie die den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit umfassen, die Instandhaltungskosten, welche im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen, das Mietausfallwagnis, welches das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen umfasst einschließlich des Risikos von uneinbringlichen Zahlungsrückständen, uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung o.Ä., sowie die Betriebskosten im Sinne des §556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB.

Die durch Umlagen zu deckenden Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Gemäß Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - werden sie als umlagefähige Nebenkosten komplett auf die Mieter umgelegt und voll von diesen getragen.

Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnungen werden in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. zweite Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, zur Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen gilt die Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV) in der Fassung vom 01.01.2004.

Das Mietausfallwagnis wird bei der vorliegenden Nutzung mit 2 % angesetzt.

6.6. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Grundstücksart und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen und wird vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 33 ImmoWertV 2021 ist er auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt anzupassen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz).

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn werden zur Anwendung im Ertragswertverfahren **Liegenschaftszinssätze** basierend auf der Auswertung der Kauffälle von 2023 bis 2024 (gesamt 37) für Dreifamilienhäuser nebst Standardabweichung wie folgt genannt:

<u>LZS</u>	<u>ø WF</u>	<u>ø KP m² WF</u>	<u>ø Bew.-Ko.</u>	<u>ø Miete</u>	<u>ø RND</u>	<u>RoEF</u>
2,4 %	222 m²	1.376,- €	28 %	5,19 €	31 Jahre	18,5
± 1,13	± 54	± 327	± 3	± 1,14	± 5	± 3,8

Für das zu bewertende **Dreifamilienwohnhaus** wird aufgrund von u.A. Nutzung, Baujahr und Lage ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **2,4 %** zugrunde gelegt.

6.7. Marktüblich erzielbare Erträge bei nachhaltiger Nutzung

Unter Berücksichtigung der als anrechenbar ermittelten Wohn-/ Nutzflächen (WF) ergibt sich für die aufgeführten Wohneinheiten

WE 1	rd. 81 m² x 6,05 € zuzügl. ca. 10 %	= rd. 490,- € = <u>rd. 50,- €</u>	= rd. 540,- €
WE 2	rd. 74 m² x 6,05 € zuzügl. ca. 5 %	= rd. 450,- € = <u>rd. 25,- €</u>	= rd. 475,- €
WE 3	rd. 63 m² x 6,05 € zuzügl. ca. 5 %	= rd. 380,- € = <u>rd. 20,- €</u>	= rd. 400,- €
Kellergarage	Motorradgarage, Abstellfläche o.Ä., ohne Berücksichtigung des Fahrrechts, pauschal		rd. 25,- €
Doppelgarage	pauschal gesamt		<u>rd. 120,- €</u>
			1.560,- €

Für die nachfolgende Bewertung wird eine als marktüblich erzielbare Gesamtmiete in Höhe von **rd. 1.560,- € / Monat** angesetzt.

Übertrag 346.423,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	-	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd.	-	500,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd.	-	12.000,- €
Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd.	-	10.000,- €
Pauschaler Abschlag für Demontage Wasseruhr, Gas-, Elektrozähler	-	2.000,- €
Pauschaler Abschlag für Katastereintrag Hauseingangsan-/-vorbau	-	500,- €
Pauschaler Abschlag für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, rd.	-	6.000,- €
Pauschaler Zuschlag für Fahrrecht als Zufahrt zur Kellergarage	+	5.000,- €
Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale	-/+	<u>--,- €</u>
		320.423,- €

Ertragswert **rd. 320.000,- €**

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Die angewendeten Verfahren führen zu folgenden Werten:

Sachwert: rd. 330.000,- € / Ertragswert: rd. 320.000,- €

Die ermittelten Werte bewegen sich in einer vergleichbaren Größenordnung.

7.2. Vergleich über den Preis pro m² - Wohn-/ Nutzfläche

Sachwert: 330.000,- € : ca. 218 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.514,- € / m²

Ertragswert: 320.000,- € : ca. 218 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.468,- € / m²

7.3. Vergleich über Ertragsfaktoren

Seriöse Makler gehen bei der Ermittlung von Verkaufspreisen i.d.R. nach einer Überschlagsformel vor, wonach der Rohertrag eines Objektes mit einem Faktor multipliziert den Wert des Objektes ergibt. Der o.g. Faktor gibt das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (= Netto-Kaltmiete) wieder und variiert nach Art, Lage, Alter und Ausstattung des Objektes.

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses hat Ertragsfaktoren für Drei-, Mehrfamilienhausgrundstücke o.Ä. nicht veröffentlicht.

Der ermittelte Ertragswert für das zu bewertende Dreifamilienhaus entspricht rd. dem 17,1 - fachen des Jahresrohertrages.

7.4. Berücksichtigung der Marktlage

Im Grundstücksmarktbericht für Iserlohn 2025, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, werden für das Berichtsjahr 2024 Vergleichswerte für Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre ab 1945 incl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil in Abhängigkeit von Wohn-/ Nutzfläche u.A. wie folgt angegeben:

- Kauffälle in 2024: 20
- Wohnfläche 150 m² : 238.000,- € - 1.587,- € / m²
- Wohnfläche 250 m² : 306.000,- € - 1.224,- € / m²
- Wohnfläche 350 m² : 374.000,- € - 1.069,- € / m²
- Wohnfläche 450 m² : 442.000,- € - 982,- € / m²

Die aus ausgewerteten Kaufpreisen resultierenden Vergleichswerte beziehen sich (als Norm abgestellt) auf unterkellerte Wohngebäude in vorwiegend innerstädtischer Lage mit angemessen großem, beitragsfreiem Grundstück und baujahrstypischer Wohnungsausstattung, die im Laufe der Zeit entsprechend dem jeweiligen Wohnstandard modernisiert wurde, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, normaler Unterhaltungszustand.

Die genannten Vergleichswerte sind jedoch für das zu bewertende Gebäude aufgrund seiner besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Lage, Art des Gebäudes, Vorhandensein von Garagen, Baumängel/ Bauschäden, Baulasten, Wegerechte o.Ä.) nur bedingt anwendbar.

Der mittlere Kaufpreis 2024 für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte - Baujahre nach 1945 - wird im Grundstücksmarktbericht wie folgt angegeben:

<u>Kauffälle</u>	<u>Ø Hausgrst.</u>	<u>Ø RND</u>	<u>Ø Wohnfläche</u>	<u>Ø Normierter</u>	<u>Kaufpreis</u>
20	682 m ²	33 Jahre	346 m ²	1.155 €/ m ²	381.000,- €

Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbaren Dreifamilienhausgrundstücken in der Nachbarschaft des zu bewertenden Objektes ist nicht bekannt.

Sowohl in Iserlohn als auch im weiteren Märkischen Kreis ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage nach regelmäßig steigender Nachfrage bei rückläufigem Angebot an allgemein als üblich gepflegt zu bezeichnenden Drei- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücken nunmehr eher ein Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem zu bewertenden Dreifamilienhausgrundstück handelt es sich um ein Objekt, bei dem Renditeüberlegungen des jeweiligen Eigentümers im Vordergrund stehen.

Als Bewertungsgrundlage wird daher entsprechend der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten der Ertragswert des bebauten Grundstücks berücksichtigt und zur Verkehrswertbestimmung herangezogen.

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Allerdings führen ermittelte Sach- oder Ertragswerte nicht zwangsläufig zum Verkehrswert von Liegenschaften. Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes, seines Erscheinungsbildes, dem Vorbehalt, dass größere als die genannten Baumängel/ Bauschäden o.Ä. nicht vorhanden sind, die Angaben der Anwesenden der Ortsbesichtigung und die Annahmen der Sachverständigen den Gegebenheiten entsprechen sowie aufgrund der sonstigen dargelegten Begründungen bewerte ich den Verkehrswert für das o.g. bebaute Grundstück

Calvinstraße 15 in 58636 Iserlohn

zum Wertermittlungsstichtag 28. April 2025 mit rd.

320.000,- €

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend EURO).

8. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

DES MIT RENTENREALLAST BELASTETEN GRUNDSTÜCKS

8.1. Allgemeines zur belastenden wertgesicherten Rentenreallast

In der Bewilligung UR Nr. 122/2003 vom 12.05.2003, verhandelt vor einem Notar in Dortmund, wird einer am 16.12.1949 geborenen weiblichen Person ab 01.04.2003 der verpflichtende Erhalt einer lebenslangen **Unterhalts-/ Rentenzahlung** in Höhe von **1.250,- €/ Monat**, zahlbar zum Monatsanfang, zugesprochen.

Zur dinglichen Absicherung wurde die unter § 4 der genannten Bewilligung beschriebene **Reallast (Rentenrecht)** bewilligt, unabhängig von gemäß Angabe u.A. etwaigen Mehr- oder Mindereinkünften bzw. Wiederheirat, da sie als - **Sicherheit für die Zahlung der oben vereinbarten Unterhaltsleistung von € 1.250,00 monatlich** - dienen soll.

Weiter wird in der Bewilligung ausgeführt, dass sich der **Betrag** der Rentenleistung grundsätzlich im selben Maße **erhöhen oder vermindern** soll wie sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die **Lebenshaltung aller privater Haushalte Deutschland auf der Basis 1995 = 100** gegenüber dem heutigen Stand erhöht oder vermindert. Bei Umbasierung ist die Änderung aufgrund der neuen Berechnungsbasis zu ermitteln, wobei die Veränderung automatisch dann eintreten soll, wenn sich die Lebenshaltungskosten gegenüber dem heutigen Stand um mindestens 5 % verändert haben.

Der gesetzliche **Inhalt der Reallast** wird im § 1105 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) wie folgt definiert:

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast). Als Inhalt der Reallast kann auch vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich ohne weiteres an veränderte Verhältnisse anpassen, wenn anhand der in der Vereinbarung festgelegten Voraussetzungen Art und Umfang der Belastung des Grundstücks bestimmt werden können.
- (2) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

Wie bereits dargelegt wurde in Abteilung II des zugehörigen Grundbuchs eine **wertgesicherte Rentenreallast** zugunsten der Berechtigten eingetragen, die ihr lebenslang wiederkehrende Leistungen in Form einer Leibrente, Unterhalts-, Rentenzahlung o.Ä. in Höhe von monatlich 1.250,- € garantiert. Aufgrund der vereinbarten Wertsicherungsklausel besteht die Möglichkeit die Höhe der Reallast/ Rentenzahlung regelmäßig an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen, wenn sich der Stand der Lebenshaltungskosten um mindestens 5 % verändert.

Zur dinglichen Absicherung dieses Unterhalts- bzw. Rentenanspruchs wurde die Reallast auf das zu bewertende Grundstück eingetragen. Zur Löschung des Rechts bzw. der wertgesicherte Rentenreallast genüge der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Entsprechend der Ausführungen ist die Rentenreallast personengebunden. Ihre Löschung aus dem Grundbuch ist nur einseitig durch die Reallastberechtigte möglich.

Üblicherweise endet eine Reallast mit dem Erreichen des vertraglichen Enddatums oder wie auch im vorliegenden Fall mit dem Tod der Berechtigten.

Aufgrund der in der Bewilligung vom 12.05.2003 benannten dinglichen Absicherung ist es der Reallastberechtigten bei Nichterfüllung der Reallastleistung, d.h. der Zahlung der im vorliegenden Fall 1.250,- €/ Monat zuzügl. Wertsicherung bzw. Wertanpassung, ggf. möglich, die Befriedigung in Geld durch Zwangsvollstreckung in das zu bewertende Grundstück zu betreiben.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass bei einem Verkauf des zu bewertenden Grundstücks bzw. einem sonstigen Eigentümerwechsel sowohl die schuldrechtliche Verpflichtung der Zahlung der Rentenleistung als auch die dingliche Absicherung durch die Rentenreallast in das zu bewertende Grundstück von dem künftigen Eigentümer übernommen werden.

Ein „Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ kann sich daher nicht herausbilden. Es kann lediglich ein Wert ermittelt werden, den ein hypothetischer Erwerber theoretisch bereit wäre zu zahlen.

8.2. Berücksichtigung der wertgesicherten Rentenreallast

im Rahmen der Verkehrswertermittlung

Ein Rentenreallast oder eine vergleichbare beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nießbrauch-, Wohnungsrecht o.Ä.) mindert den Wert eines belasteten Grundstücks oftmals erheblich, da der Grundstückseigentümer erst nach Ablauf des Rechts, im vorliegenden Fall der Rentenreallast, unbeeinträchtigt über sein Eigentum verfügen kann.

Grundlage der Bewertung einer Rentenreallast ist stets der Wert des unbelasteten Grundstücks.

Danach ist die Wertminderung durch eine wertgesicherte Rentenreallast zu ermitteln, die sich aus folgenden zwei Faktoren zusammensetzt:

- 1) Wirtschaftliche Wertminderung
- 2) Marktanpassung

Zur Berechnung der wirtschaftlichen Wertminderung ist der Barwert der Rentenzahlung mittels des Leibrentenfaktors zu ermitteln.

Die Berechtigte der wertgesicherten Rentenreallast ist geboren am 16.12.1949 und somit zum Wertermittlungsstichtag rd. 75 Jahre alt.

Hierbei entsprechen die Angaben dem versicherungsmathematischen Alter, d.h. dem zum Berechnungsstichtag auf das ganze Jahre auf- bzw. abgerundete Alter.

Die durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten beträgt nach der Allgemeinen Sterbetafel 2021/2023

12,93 Jahre.

Auf Grundlage der Sterbetafel 2021/2023 sowie der Tabelle - Leibrentenbarwertfaktor 2021/2023 - für „Frau“ des Gutachterausschusses Kiel, Stand 21.08.2024, ergibt sich bei einem angemessenen Zinssatz von 2,40 % unter Berücksichtigung von Alter (Frau rd. 75 Jahre) und vorschüssig monatlicher Zahlungsweise ein

Leibrentenbarwertfaktor von 10,8277.

Die vereinbarte Unterhalts-/ Rentenzahlung beträgt 1.250,- €/ Monat, zahlbar zum Monatsanfang ab 01.04.2003.

Aufgrund der im Notarvertrag UR Nr. 122/2003 vom 12.05.2003 dargelegten Wertsicherungsklausel kann die Rentenzahlung an die allgemeine Preisentwicklung angepasst werden, wenn sich der Stand der Lebenshaltungskosten um mindestens 5 % verändert. Dies sei gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers, da nicht eingefordert, bisher nicht erfolgt.

Der Betrag der Rentenleistung soll sich grundsätzlich im selben Maße erhöhen oder vermindern wie sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte Deutschland auf der Basis 1995 = 100 gegenüber dem heutigen Stand erhöht oder vermindert.

Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, welcher dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) entspricht, wird regelmäßig vom Statistischen Bundesamt berechnet.

Aufgrund der seit 2003 geänderten Wertverhältnisse ist eine Anpassungsmöglichkeit der Rentenzahlung gegeben. Die Berechnung der Veränderungsrate stellt sich wie folgt dar:

Index zu Startzeitpunkt	Mai 2003	- 78,8
Index zu Zielpunkt	April 2025 (Wertermittlungstichtag)	- 121,4

Daraus resultiert eine prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Mai 2003 bis zum Indexstand des Monats April 2025 von 54,1 % (Erhöhungsanspruch).

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine theoretische **Erhöhung der Rentenzahlung um 54,1 %, entsprechend von 1.250,- € / Monat auf 1.926,- € / Monat.**

Berechnung des Barwerts der Rentenreallast

1) Wirtschaftliche Wertminderung

Jährliche Rentenzahlung	rd. 1.926,- €/ Monat x 12	=	23.112,- €
aktueller Leibrentenbarwertfaktor	10,8277		
Kapitalisierter Minderertrag	23.112,- € x 10,8277	=	250.250,- €
<u>Barwert der Wirtschaftlichen Wertminderung</u>		rd.	<u>250.000,- €</u>

2) Marktanpassung

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ist im Allgemeinen neben der rein rechnerisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils (Barwert der Rentenreallast) noch mittels eines Marktanpassungsabschlags zu korrigieren.

Zu dessen Bestimmung ist mit unterschiedlicher Gewichtung die Unsicherheit der statistischen Annahme der Lebenserwartung (ca. 50 %), das Verhältnisses der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert (ca. 30 %) und die allgemeine Marktlage - Immobilienangebot - (ca. 20 %) zu berücksichtigen.

Hierbei fällt der Marktanpassungsabschlag umso höher aus, desto höher zum einen die Restlaufzeit der Rentenreallast, entsprechend der Lebenserwartung der Berechtigten, zum anderen die Wirtschaftliche Wertminderung im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert ist.

Marktanpassungsabschläge bewegen sich erfahrungsgemäß in einer Größenordnung von ca. 10 % bis 20 %, ggf. bis 25 % des unbelasteten Verkehrswertes.

Im vorliegenden Fall ist die statistische Lebenserwartung der Berechtigten mit rd. 13 Jahren als gering bis mittel, der Barwert der wirtschaftlichen Wertminderung im Vergleich zum unbelasteten Verkehrswert als hoch, die Nachfrage an vergleichbaren Wohngrundstücken zum Angebot als noch mittel zu bezeichnen, sodass ein Marktanpassungsabschlag von ca. 17 % gerechtfertigt ist.

Verkehrswert (Marktwert) des mit der Rentenreallast belasteten Grundstücks

unter der **Annahme**, dass bei einem Verkauf bzw. sonstigen Eigentümerwechsel des zu bewertenden Grundstücks sowohl die **schuldrechtliche Verpflichtung der Zahlung der Rentenleistung** als auch die **dingliche Absicherung durch die Rentenreallast** in das zu bewertende Grundstück **vom künftigen Eigentümer übernommen werden**

Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnhausgrundstücks, d.h. ohne Berücksichtigung der wertgesicherten Rentenreallast, stellt sich zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 320.000,- € dar.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit der wertgesicherten Rentenreallast belasteten Grundstücks folgt:

Unbelasteter Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks		320.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung durch Rentenreallast, rd.	–	250.000,- €
Marktanpassung, rd. 17 % des unbelasteten Verkehrswertes, rd.	–	<u>54.000,- €</u>
Verkehrswert des belasteten Grundstücks		16.000,- €

Verkehrswert (Marktwert)

des mit wertgesicherter Rentenreallast belasteten Grundstücks rd. 16.000,- €

Der Verkehrswert (Marktwert) des mit wertgesicherter Rentenreallast belasteten Grundstücks wurde unter der Annahme ermittelt, dass bei einem Verkauf des zu bewertenden Grundstücks bzw. einem sonstigen Eigentümerwechsel sowohl die schuldrechtliche Verpflichtung der Zahlung der Rentenleistung als auch die dingliche Absicherung durch die Rentenreallast in das zu bewertende Grundstück von dem künftigen Eigentümer übernommen werden.

9. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Das Gutachten umfasst 63 Blatt, 15 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 30 Aufnahmen und 7 Anlagen mit gesamt 29 Blatt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung, auch einzelner Teile des Gutachtens, ist nicht gestattet.

Iserlohn, 18.07.2025



Dipl.-Ing. Heike Bermes

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

