



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. 03/25 vom **18. Juli 2025** **Ausfertigung 1 / 2**

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

Piepenstockstraße 17 in 58636 Iserlohn

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 10.12.2024

Auftraggeber	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
Aktenzeichen	31P K 26/24 des Amtsgerichts Iserlohn
Objekt	Mehrfamilienhaus (in einer Blockbebauung) nebst Anbau mit gesamt 7 Wohneinheiten
Baujahr	I) Haupthaus, ca. 1904 II) Anbau rückseitig, ca. Anfang bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	21. Mai 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 12

- 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 40

- 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 52

- 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. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT Blatt 54

9. 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 Kopien von Lageplänen, Bau- bzw. Genehmigungszeichnungen o.Ä., ggf. auszugswise kopiert, ohne Maßstab verkleinert bzw. vergrößert und mit skizzenhaften Eintragungen der Sachverständigen versehen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Wertermittlungsobjekt

Grundstück, bebaut **Piepenstockstraße 17 in 58636 Iserlohn**

Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht	Iserlohn	Grundbuch von Iserlohn	Blatt 14598
Gemarkung	Iserlohn	Flur 13	
Flurstück	459	Hof- und Gebäudefläche Piepenstockstraße 17	286 m ²
Grundstücksgröße		gesamt	286 m²

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

Flurstück 459, Flur 13, Gemarkung 1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit Gemeinde 05962024 Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage 04070 Piepenstockstraße 17

Fläche 286 m²

Tatsächliche Nutzung 286 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 26/24

1.2.2 Zweck der Wertermittlung

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

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

1.2.3 Ermittlungsstichtage

Wertermittlungsstichtag **21. Mai 2025**

Qualitätsstichtag **21. Mai 2025**

1.3. Ortsbesichtigung

Ortstermin(e) 21. Mai 2025 ab 9.30 Uhr

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

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

Alle in dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus vorhandenen Wohnungen, WE 1 - WE 7, konnten von der Sachverständigen besichtigt werden.

Zwei auf Treppenpodesthöhen (EG und 1. OG) vorhandene Abstellräume und einige Räume von Kellerabteien blieben, da verschlossen, ohne Besichtigung.

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

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

Übergebene Unterlagen u.A.

Mit Email vom 18.05.2025 sendete der Antragsteller der Sachverständigen im Vorfeld der Ortsbesichtigung nachfolgend aufgeführte Unterlagen:

- Mietenübersicht

Im Nachgang der Ortsbesichtigung erhielt die Sachverständige mit Emails vom 24.05.2025 sowie 28.05.2025 u.A. nachfolgend aufgeführte Unterlagen bzw. Informationen:

- Nachträgliche Baugenehmigung Bauschein Nr. 00398-23-07 vom 26.07.2023 - Anbau an ein Mehrfamilienwohnhaus - inkl. Gebührenberechnung
- Abweichungsbescheid zum Bauschein Nr. 00398-23-07 vom 26.07.2023 - Anbau an ein Mehrfamilienwohnhaus - inkl. Gebührenberechnung
- Baubeschreibung vom 27.02.2023, zugehörig zum o.g. Bauschein
- Nachträge je vom 27.04.2023 - Entwässerung - sowie - Angabe Brandschutzklasse / Statik / Wärmeschutz, je zugehörig zum o.g. Bauschein
- Amtlicher Lageplan, zugehörig zum o.g. Bauschein
- Foto des A1-Plans der Genehmigungszeichnung, zugehörig zum o.g. Bauschein
- Angabe zum Austauschjahr der Fenster im 1. Obergeschoss (Sachs): ca. 2012
- Antwort vom 21.05.2025 des zuständigen Schornsteinfegers auf die Frage des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers, ob diese Geräte (Heizungsthermen aus 1992) weiterhin verwendet werden können:

... Klar dürfen diese weiter betrieben werden. Sind Niedertemperaturkessel. Diese sind vom Austausch ausgeschlossen. ...

- Angebot vom 29.07.2024 der ausführenden Firma zur Beseitigung des im Dachgeschoss in der Küche der WE 7 gemäß Angabe im Sommer 2024 aufgetretenen, auch die darunter gelegene Wohnung WE 5 betreffenden Wasserschadens (Gesamtsumme rd. 6.620,- €) sowie Bestätigung per E-Mail-vom 09.05.2025 des Projektleiters der beauftragten Firma, dass die Kostenübernahme durch die Versicherung zugesagt sei.
- Von dem anwesenden Eigentümer wurde ausgeführt, dass somit der Schaden innerhalb der kommenden Wochen beseitigt werde. Im Angebot habe sich ein Fehler bezogen auf die WE 7 eingeschlichen. In der Wohnung (auch in der Küche) werde Vinyl (mit 45,65 € je m² netto Materialkosten) anstatt Laminat (zu 31,50 € je m² netto) verlegt. Die beauftragte Firma habe den Irrtum anerkannt und das Verlegen des Vinyls bereits schriftlich bestätigt.
- Desweiteren wird von dem anwesenden Eigentümer ausgeführt, dass der rückseitige Flachdachanbau (II) bereits vor dem Kauf des Objektes durch den verstorbenen Vater erbaut wurde, laut Auskunft von Mietern ca. Mitte der 1990er Jahre. Leider könnten dazu keine konkreten oder belastbaren Angaben gemacht werden.
2012 sei die Terrasse angebaut, das Bad mit Einbau von bodentiefer Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken, Handtuchheizkörper saniert sowie das separate Gäste-WC mit Keramik versehen worden.
Zudem seien die Küche mit Tresen eingebaut und Wände verputzt etc. worden.

Weitere wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen 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 **Mehrfamilienwohnhaus in einer Blockbebauung 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 Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021), der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Üblicherweise entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Baunutzungsverordnung - 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 14598 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 Wohnhauses -; Bauschein Nr. 28 der Bauliste für 1904/05 vom 02.05.1904
- Genehmigungsunterlagen - Kanalisation der Stadt Iserlohn - vom 08.08.1927
- Genehmigungsunterlagen - Umbau/ Sanierung eines bestehenden Wohnhauses -; Bauschein Nr. 421 vom 17.07.1972; Schlussabnahmeschein vom 02.11.1972; Teilabnahmeschein vom 20.11.1972 - Entwässerungsanlagen - zum o.g. Bauschein

Vom an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen, u.A.

- Genehmigungsunterlagen - Nachträgliche Baugenehmigung - Anbau an ein Mehrfamilienwohnhaus -; Bauschein Nr. 00398-23-07 vom 26.07.2023 nebst Abweichungsbescheid
- 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 Gewerbebau, 4. Auflage 2020
- Schwirley - Die Bewertung von Wohnraummieten 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 Grundstück Flurstück 459 ist mit einem in einer Blockbebauung stehenden Mehrfamilienhaus (I) nebst rückseitig vorhandenem eingeschossigen Flachdachanbau (II) bebaut und befindet sich ca. 750 m nordöstlich des Innenstadtbereichs von Iserlohn.
- Bahnverbindungen bestehen ab dem Stadtbahnhof Iserlohn (ca. 2,3 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 den Autobahnauffahrten Iserlohn-Seilersee bzw. Iserlohn-Zentrum sind es ca. 1,8 bzw. 2,6 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 verkehrstechnische Anbindung des bebauten Grundstücks erfolgt von der im Süden gelegenen, als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen Straße „Piepenstockstraße“.
- Das zu bewertende Mehrfamilienhaus verfügt über einen straßenseitig gelegenen Haupteingang. Rückseitig ist neben dem Terrassenausgang der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheit WE 1 ein Hof- bzw. Gartenausgang vorhanden.
- Gemäß Auskunft des zuständigen Planungsamtes liegt das zu bewertende Grundstück in einem als Allgemeines Wohngebiet (WA) geltenden Bereich.
- Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen 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 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 Mehrfamilienwohnhausgrundstück hat in seiner groben Gestalt trapezförmigen Zuschnitt, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens.
- Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 10,25 m, die Tiefe parallel der im Osten gelegenen Grundstücksgrenze ca. 28,00 m, die parallel der im Westen gelegene ca. 27,00 m.
- Mit seiner Größe von 286 m² ist das Grundstück in dem Gebiet als noch durchschnittlich groß zu bezeichnen.

Landschaftliche / Topographische Lage

- Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks fällt gering von Norden nach Süden. Die Höhenlage zu der öffentlichen „Piepenstockstraße“ gilt als normal.
- Der Hauseingang mit dem angrenzenden Hauseingangsflur ist über eine mit zwei Stufen ausgestattete, überwiegend in der Gebäudehülle gelegene Treppe zu erreichen. Vom Hauseingangsflur führt wiederum eine zweistufige Treppe zum Treppenhaus (Erdgeschosebene), von dem sowohl die im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen als auch das Kellergeschoss zu erreichen sind.
- Die befestigten Freiflächen sowie die rückseitig gelegene 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

- Der Flurkarte ist zu entnehmen, dass der rückseitig gelegene, eingeschossige Flachdachanbau (II) mit Baujahr ca. Anfang bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts nebst dem als „Abst.“ bezeichneten Raum katasteramtlich nicht erfasst ist, siehe Flurkarte in Anlage II dieses Gutachtens. Die diesbezügliche Baugenehmigung wurde nachträglich mit Bauschein der Stadt Iserlohn vom 26.07.2023 ausgesprochen. Der Eintrag ins Kataster ist entsprechend noch nachzuholen.
- Lageplan und Grundrisszeichnung der Genehmigungsunterlagen des o.g. nachträglich genehmigten Anbaus II stellen dar, dass der Anbau in Richtung Osten (benachbartes Fremdgrundstück Flurstück 460) grenzübergreifend erstellt wurde. Da sich der überwiegende Teil des Anbaus II jedoch auf dem zu bewertenden Grundstück Flurstück 459 befindet, hat das benachbarte Fremdgrundstück als von dem zu bewertenden Grundstück überbaut zu gelten, wenn auch geringfügig. Der Anbau II ist dementsprechend komplett dem zu bewertenden, überbauenden Grundstück zuzurechnen.
Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass die Überbauung von dem Eigentümer des Fremdgrundstücks auch weiterhin nicht beanstandet wird.
- 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 - Wohnbauflächen - aus.

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

Das Grundstück befindet 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 **Allgemeinen Wohngebiet (WA)**, 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: Anbau an ein Mehrfamilienhaus (Nachträgliche Baugenehmigung v. 26.07.2023)*
- *Auflagen die bisher nicht erfüllt sind stehen nicht aus.*
- *Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.*
- *Die gültige Hausnummer lautet: 17*
- *Es handelt sich hierbei um kein Denkmal.*

Auf Nachfrage bei der Stadt Iserlohn wurde mitgeteilt, dass der vormals ungenehmigte, rückseitig gelegene, ca. Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts erstellte Anbau nachträglich mit Bauschein vom 26.07.2023 als - Anbau an ein Mehrfamilienhaus - genehmigt wurde.

Die zugehörige Akte gelte seit 25.11.2023 als geschlossen und zur Archivierung freigegeben. Dementsprechend seien auch „Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen“ nicht mehr gegeben.

2.1.4 Eintragungen in der Denkmalschutzliste

Der zu bewertende Gebäudebestand sei gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024 an das Amtsgericht 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 mit einem ca. 1904 errichteten Mehrfamilienhaus (Ia) einer Blockbebauung bebaut, welches sich, wie zu dieser Zeit üblich, rückseitig mit einem Treppenpodest- und vormals WC-Raum-, nunmehr Abstellkammer-Vorbau (Ib) erweitert darstellt.

Nachträglich erfolgte ca. Anfang bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Errichtung des rückseitig gelegenen, eingeschossigen Flachdachanbaus (II). Dieser wurde nachträglich mit Bauschein der Stadt Iserlohn vom 26.07.2023 genehmigt. Gemäß zugehörigem Lageplan und Grundrisszeichnung wurden in dem Zusammenhang auch die Überdachung der zwischen rückseitigem Flachdachanbau II und Nachbargebäude gelegenen Gasse als vom Garten erreichbarer „Abstellraum“ sowie die Teilüberdachung der Terrasse „Terrassenüberdachung, Pultdach“ mit einbezogen.

Der katasteramtliche Eintrag der nachträglich genehmigten Bebauung ist noch ausstehend.

Das ortsüblich in massiver Bauweise erstellte Haupthaus stellt sich mit Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Als Zweispänner konzipiert beinhaltet es einschließlich des Flachdachanbaus sieben Wohneinheiten (WE 1 bis WE 7). Wohneinheit WE 1 liegt im Erd-, WE 2 und WE 3 im 1. Ober-, WE 4 und WE 5 im 2. Ober- sowie WE 6 und WE 7 im Dachgeschoss.

Wohneinheit WE 1 sei seit ca. Ende des letzten Jahres leer stehend. Die Vermietung sei nebst alleiniger, somit privater Terrassen- und Gartennutzung erfolgt.

Die Wohneinheiten WE 2 bis WE 4 sowie die Wohneinheit WE 6 seien auf Grundlage von schriftlichen Verträgen vermietet.

Gleiches gelte für die im Dachgeschoss gelegene Wohneinheit WE 7. Diese befindet sich jedoch nach einem als Versicherungsschaden anerkannten Wasserschaden (Sommer 2024) aufgrund von Verzögerungen noch im Renovierungszustand. Der Mieterin wurde gemäß Angabe daher die im 2. Obergeschoss gelegene, zum damaligen Zeitpunkt leer stehende Wohneinheit WE 5 als Ersatzwohnung angeboten und seitdem genutzt.

Die Ausnutzung des bebauten Grundstücks durch die aufstehenden Gebäudeteile entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,66, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,45 und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,78.

2.1.7 Garagen, Kfz-Stellplätze o.Ä.

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind weder Garagen noch Kfz-Stellplatzmöglichkeiten gegeben.

2.1.8 Erschließung

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

Die üblichen Versorgungsleitungen sind in der Straße verlegt. Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Gas-, Elektro-, Breitbandkabel- und Telefonanschluss. 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, Piepenstockstraße 17, Gemarkung Iserlohn, Flur 13, Flurstück 459 an der „Piepenstockstraße“ liegt.

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

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

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

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 14598** sind in **Abteilung II** unter - Lasten und Beschränkungen - eingetragen:

- Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 031 K 026/24). 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 im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Auf Nachfrage bei der Stadt Iserlohn seien auch im Zusammenhang mit der nachträglich erteilten Baugenehmigung des rückseitig gelegenen Flachdachanbaus (Bauschein der Stadt Iserlohn vom 26.07.2023) Eintragungen ins Baulastenverzeichnis nicht erfolgt, obwohl notwendige Abstandflächen nicht eingehalten wurden.

Gemäß Abweichungsbescheid für das Bauvorhaben - Anbau an ein Mehrfamilienhaus - vom 26.07.2023 wurde das Gebäude vom Vorbesitzer grenzständig ohne Baugenehmigung errichtet. Die notwendigen Abstandflächen seien dabei nicht eingehalten worden. Als Begründung für die Genehmigung der beantragten Abweichung von § 6 BauO NRW wird ausgeführt:

1. Die betroffenen Nachbarn haben dem vorhandenen Baukörper schriftlich zugestimmt.
2. Der Anbau wurde schon vor längerer Zeit errichtet und von den Nachbarn geduldet.
Die Nachbarn können grenzständig anbauen.
3. Der Brandschutz ist gewährleistet (Betondecke, F 90 Wände).

Für die nachfolgende Bewertung wird unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis wertbeeinflussende Einträge 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..

Fünf der im zu bewertenden Mehrfamilienhaus vorhandenen Wohneinheiten WE 1 bis WE 7 seien gemäß Angabe des anwesenden Miteigentümers jeweils per schriftlichem Mietvertrag vermietet. Hierin genannt würden sowohl die Kaltmiete als auch die Nebenkostenpauschale bzw. -vorauszahlung.

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 bzw. umgebaut worden. Eine dementsprechende Wohnungsbindung sei nicht gegeben.

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

2.1.13 Immissionen

In der als Zone 30 ausgewiesenen öffentlichen „Piepenstockstraße“ herrscht überwiegend der für eine innerstädtische, in einem Allgemeinen Wohngebiet 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 18.12.2024, sei das zu bewertende Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 13, Flurstück 459, Piepenstockstraße 17, Iserlohn, z.Zt. weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Weiter ausgeführt wird:

... Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Norden an den Altstandort Nr. 06/0408 (ehem. Metallwarenfabrik mit Galvanik) grenzt.

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

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 07.01.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Hermann“ und über dem auf Galmei, Zinkerz, Bleierz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld läge.

Unter Anmerkung ist dargelegt: *... Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der*

Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, weil ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen. ...

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 oberflächen-nahen 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

Der zu bewertende Gebäude wurde ca. 1904 ortsüblich in massiver Bauweise in einer Blockbebauung als - Errichtung eines Wohnhauses - mit Bauschein Nr. 28 der Bauliste für 1904/05 vom 02.05.1904 erstellt, wie zu dieser Zeit üblich, rückseitig mit einem Treppenpodest- und vormals WC-Raumvorbau (Ib). Der Anschluss an die - Kanalisation der Stadt Iserlohn - wurde mit Baukonsens vom 08.08.1927 dokumentiert.

Mit Bauschein Nr. 421 vom 17.07.1972 erfolgte - Umbau/ Sanierung eines bestehenden Wohnhauses -, u.A. Einbau von Badezimmern und Gasthermenheizungen, Vergrößerung der Gauben, Zumauerung der seitlichen Erkerfenster. Der Schlussabnahmeschein ist vom 02.11.1972, der Teilabnahmeschein - Entwässerungsanlagen - vom 20.11.1972.

Die Errichtung des rückseitig gelegenen, eingeschossigen Flachdachanbaus (II) erfolgte ca. Anfang bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts. Mit Bauschein der Stadt Iserlohn vom 26.07.2023 wurde er nachträglich als - Anbau an ein Mehrfamilienhaus -

genehmigt. Der Baugenehmigung lagen zum einen zwei schriftliche Nachbareinverständnisse vom 29.03.2023 aufgrund der Tatbestände: 1. Grenzbebauung; 2. Grenzüberbauung, zum anderen ein Abweichungsbescheid vom 26.07.2023 zugrunde.

Gemäß diesem Abweichungsbescheid wurde der nachträglich genehmigte Anbau vom Vorbesitzer grenzständig ohne Baugenehmigung errichtet. Die notwendigen Abstandflächen seien dabei nicht eingehalten worden. Als Begründung für die Genehmigung der beantragten Abweichung von § 6 BauO NRW wird ausgeführt:

1. Die betroffenen Nachbarn haben dem vorhandenen Baukörper schriftlich zugestimmt.
2. Der Anbau wurde schon vor längerer Zeit errichtet und von den Nachbarn geduldet. Die Nachbarn können ebenfalls grenzständig anbauen.
3. Der Brandschutz ist gewährleistet (Betondecke, F 90 Wände).

Das mit sieben Wohneinheiten ausgestattete Mehrfamilienwohnhaus stellt sich mit Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar und entspricht mit Ausnahme des Erdgeschosses einem Zweispänner.

Sonstige wertbeeinflussende Unterlagen bzw. Informationen o.Ä. konnte die Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnehmen bzw. ggf. nicht zuordnen.

2.2.2 Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des Mehrfamilienwohnhauses (Ia, Ib, II) stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss	Hauseingangsflur mit Tür zum rückseitig gelegenen Müllraum und zweistufiger Treppe zum höher gelegenen Treppenhausflur (erdgeschossige Wohnebene); Müllraum mit Zugang zum zum Garten führenden, in Holzkonstruktion erstellten Flur (Gasse); Treppenhausflur mit zu 1. Ober- und Kellergeschoss führenden Treppen und Zugang zur Wohneinheit WE 1;
Wohneinheit WE 1	Eingangsfur (Diele) mit offenen Zugängen zu Flur 1 und Flur 2; Flur 1, Raum 1, Raum 2; Flur 2 mit offenem Zugang zu Flur 3, Badezimmer; Flur 3, Gäste-WC, Esszimmer mit offenen Durchgängen zu Küche und Wohnzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse; Terrasse (teilweise überdacht)
Treppenpodest	Abstellkammer (Zugang nicht bodengleich, sondern über ca. 60 - 65 cm hohe Brüstung)
1. Obergeschoss	Treppenhausflur;
Wohneinheit WE 2	Eingangsfur, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer, Schlafzimmer (gefangener Raum), Küche mit Zugang zur Loggia, Loggia
Wohneinheit WE 3	Eingangsfur, Badezimmer, Wohn-/ Schlafzimmer, Küche

Treppenpodest	Abstellraum
2. Obergeschoss	Treppenhausflur;
Wohneinheit WE 4	Eingangsflur, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer, Schlafzimmer (gefangener Raum), Küche mit Zugang zur Loggia, Loggia
Wohneinheit WE 5	Eingangsflur, Badezimmer, Wohn-/ Schlafzimmer, Küche
Treppenpodest	Abstellraum
Dachgeschoss	Treppenhausflur;
Wohneinheit WE 6	Eingangsflur, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer, Schlafzimmer (gefangener Raum), Küche
Wohneinheit WE 7	Eingangsflur, Badezimmer, Wohn-/ Schlafzimmer, Küche
Spitzboden	erreichbar vom DG-Treppenhausflur über Holzeinschub- treppe (ohne Nutzung)
Kellergeschoss	Treppenflur mit Zugang zu dem mit Gaszählern ausge- statteten Kellerflur 1, Kellerflur 2 und Kellerraum 2; Keller- raum 2; Kellerflur 1, Waschküche (mit Warmwasserspei- cher, gemäß Angabe ohne Funktion), Kellerraum 1 (Was- seruhr); Kellerflur 2 (2 Stufen tiefer gelegen) mit Zugang zu Keller- raum 3 und Kellerraum 4; Kellerraum 3, Kellerraum 4; Die Kellerräume wurden mit Lattenwänden in Kellerabteile aufgeteilt, sodass gesamt jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur privaten Nutzung zur Verfügung steht.

2.2.3 Rohbau

Gründung, Fundamente	Bruchstein, Beton, Stampfbeton o.Ä.
Außenwände	Mauerwerk (Ziegelstein, Bruchstein o.Ä.)
Innenwände	tragend: Mauerwerk; nicht tragend: Mauerwerk, Leicht- bauwände Gipskartonständerwerk o.Ä.
Decken	Kappen- bzw. Eisenbetondecke o.Ä. über Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Schalldämmung	dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering
Geschosstreppen	Holz lackiert, belegt mit Kunststoffbahnenware auch auf Podesten; Holzgeländer lackiert; offene Holzstiege zum Kellergeschoss; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Dach und Dachdeckung	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 40°, stra- ßenseitig mit Mansarde ca. 60°; Dachziegel (Falzziegel); Vorhangregentinnen halbrund

Besondere Bauteile straßenseitig: Hauseingangstreppe mit 2 Stufen, überwiegend innerhalb der Gebäudehülle; Erker über 2 Geschosse (1. und 2. OG); Dachaufbau; 2 Dachgauben / rückseitig: 2 Loggien (Haupthaus)

2.2.4 Ausbau

Fassaden I) straßenseitig: Putz mit Anstrich (EG: Quaderputz, Sockel farblich abgesetzt); Gesimse, Stuckzierelemente (1. und 2. OG sowie am Dachaufbau) / rückseitig: Putz mit Anstrich / II) Münchener Rauputz mit Anstrich

Hauseingangstür Stahlrahmen mit Gewebeglasfüllung, feststehendes Seitenteil: Stahlrahmen mit Gewebeglasfüllung sowie integrierter Klingel- und Briefkastenanlage

Hof-/ Gartentür (rückseitig) Stahlrahmen, im oberen Bereich mit Strukturglasfüllung (Gebäudeteil „Abst.“)

Hauseingangsflur Fußboden: Betonwerksteinplatten, Terrazzo o.Ä., auch auf den zwei, zur Erdgeschosswohnebene führenden Stufen; Wände/ Deckenuntersicht: Putz, Raufaser mit Anstrich o.Ä.

Treppenhaus Kunststoffbahnenware o.Ä. (auch auf Treppenstufen und Podesten); Wand: Putz, Raufaser o.Ä. mit Anstrich, ggf. Schutzanstrich; Deckenuntersicht: Putz o.Ä. mit Anstrich; Fenster doppelflügelig: Kunststoff doppelt verglast (Podestebene zw. EG und 1. OG), ansonsten Holz, einfach verglast

Podesträume Fußboden: Belag; Wand: Putz mit Anstrich o.Ä.; Deckenuntersicht: Putz mit Anstrich; Fenster: Holz, einfach verglast

Spitzboden Fußboden: Holzdielen; Dachflächen: Dachziegelunterseite mit Vermörtelung; Dachflächenfenster Stahl, einfach verglast

Kellergeschoss Fußboden: Zementestrich, Beton mit Anstrich o.Ä.; Wände, Deckenuntersichten: Putz mit Anstrich; Stahlgitterfenster o.Ä., einfach verglast; Türen: Holzbohlen; ansonsten Lattenverschläge zur Abtrennung von Kellerabteilen

Wohneinheiten

Wohnungsabschlusstüren Holz-, gesperrte Türblätter o.Ä. mit Anstrich und entsprechenden Zargen

Fußböden keramischer Plattenbeläge, Fliesenmosaik in Badezimmern und Gäste-WC der WE 1; ansonsten überwiegend Laminat, Vinyl, Kunststoff-, Teppichbahnenware, ggf. -plattenware; Loggien - WE 2: keramische Platten; WE 4: Betonwerksteinplatten

Wandbehandlung Wandfliesen in Badezimmern und Gäste-WC der WE 1, überwiegend halbhoch; Fliesenspiegel in Küchen, ansonsten überwiegend Tapeten, Raufaser, Putz mit Anstrich o.Ä.

Deckenuntersichten überwiegend Putz, Raufaser o.Ä. mit Anstrich

Fenster	überwiegend Rollläden / Kunststoff doppelt verglast, ca. von Anfang bis Mitte der 90er Jahre (WE 1, WE 2 (Wohnzi., Schlafzi.), WE 6 (Wohnzi.) und WE 7); ansonsten überwiegend Holz einfach verglast; zudem WE 1 Lichtkuppel im Gäste-WC
Innentüren	Holz-, gesperrte Türblätter o.Ä. mit entsprechenden Zargen, überwiegend mit Anstrich, vereinzelt beschichtete Türblätter; vereinzelt Glasfüllungen
Besondere Einbauten	Keine; Kücheneinrichtungen, Einbauschränke, Einbauregale o.Ä. gehen im Allgemeinen nicht in die Bewertung ein.

2.2.5 Haustechnische Anlagen

Gasleitung	Anschluss an das städtische Versorgungsnetz ist vorhanden.
Elektroinstallation	Versorgung durch das öffentliche Netz; 3 Elektro-Zähler- und Sicherungskästen im EG-Treppenhausflur
Wasserleitung	Anschluss an die städtische Hauptwasserleitung, Wasseruhr im Kellerraum 1
Heizung	überwiegend Gaskombithermen jeweils innerhalb der Wohneinheiten; in WE 6 gemäß Angabe Brennwerttherme; WE 1: Flachheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper im Badezimmer; WE 2: Flachheizkörper mit Thermostatventil; WE 3, WE 4, WE 5, WE 6: Rippenheizkörper mit Thermostatventil; WE 7: Flach- und Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung	über Gasthermen, gemäß Angabe in der Mieterübersicht Kombithermen bzw. in der WE 6 Gasbrennwerttherme; der zentrale Warmwasserspeicher in der Waschküche sei funktionslos.
Wasser-/ Sanitärinstallation	Küchen: je Spülenanschluss; WE 1 - Badezimmer: Eckbadewanne, bodengleiche Dusche, WC-Spülkörper wandhängend, Waschbecken; Gäste-WC: WC-Spülkörper wandhängend, Waschbecken / WE 2 bis WE 7: Badezimmer: Badewanne, WC-Spülkörper, Waschbecken / Waschmaschinenanschlüsse in Waschküche, bzw. in Küchen oder Badezimmern
sonstige Anlagen	Klingel-, Gegensprech- und Türdrückeranlage (zumindest Gegensprechmöglichkeit ohne Funktion)

2.2.6 Energetische Merkmale

Energieausweis	Ein Gebäudeenergieausweis sei gemäß Angabe des an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers für das zu bewertende Objekt nicht gefertigt worden.
----------------	--

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.

Wärmedämmung

Den Bau- und Umbaujahren entsprechend, nach heutigen Maßstäben gering bezogen u.A. auf Außenwände, Kellerwände, Bodenplatte, Dachflächen.

Die nachträgliche Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes war für die Sachverständige überwiegend nicht ersichtlich und wurde ihr auch ansonsten nicht bekannt.

Weitere energetische Gebäudeeigenschaften

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.

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.

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.

Gemäß Mieterliste würden die sieben im zu bewertenden Mehrfamilienhaus vorhandenen Wohneinheiten durch je eine Gaskombitherme bzw. Gasbrennwerttherme beheizt. Die in der WE 1 und WE 3 gelegenen seien 1992, die in WE 4 und WE 7 gelegenen 1999, die in der WE 5 gelegene 2018 sowie die in WE 2 und WE 6 gelegenen 2022 eingebaut worden. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt somit das Alter der Gasthermen ca. 33 Jahre, ca. 26 Jahre, ca. 7 Jahre bzw. ca. 3 Jahre.

Dem Alter entsprechend wäre gesetzlich ggf. eine Austauschpflicht für die Gasthermen der WE 1 und der WE 3

gegeben, unabhängig ob noch Funktionstüchtigkeit besteht. Auf die nach der Ortsbesichtigung gestellte Nachfrage „in der Piepenstockstr.17 gibt es ja bekannter weise auch noch Gasthermen aus 1992. Können Sie mir bestätigen, da diese Geräte weiterhin verwendet werden können?“ des anwesenden Eigentümers erhielt er vom zuständigen Schornsteinfeger per Email vom 21.05.2025 die Antwort „Klar dürfen diese weiter betrieben werden. Sind Niedertemperaturkessel. Diese sind vom Austausch ausgeschlossen“.

Da das Alter dieser Thermen bereits einiges über 30 Jahre beträgt, wird für das altersbedingt erhöhte Risiko von Reparaturen, Instandsetzungen ein Wertabschlag in Höhe von pauschal ca. 5.000,- € als gerechtfertigt erachtet.

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

Den Ausführungen entsprechend wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen eine **Wertminderung für energetische Merkmale** (fehlender Energieausweis, altersbedingtes Risiko von erhöhtem Reparaturaufwand von zwei Gaskombithermen sowie vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüber gelegenen Dachflächen) angesetzt in Höhe von **pauschal gesamt rd. 7.500,- €**, welche 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 Gebäudebestand handelt es sich um ein ab ca. 1904 erstelltes Mehrfamilienwohnhaus, welches im Allgemeinen nicht barrierefrei ist.

Der Hauseingang ist über 2 Stufen zu begehen. Zwei weitere Stufen führen vom Hauseingangsflur zum EG-Treppenhausflur. Fahrstuhl, Rampeneinbau, überbreite Türdurchgänge, bodengleiche Duscharmöglichkeiten (Ausnahme WE 1) o.Ä. sind nicht gegeben.

2.2.8 Gesamteindruck und baulicher Zustand

Beurteilung des Gebäudes

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus wurde ca. 1904 (I) bzw. Anfang bis Mitte der 90er Jahre (II) in massiver Bauweise errichtet. Die Bauqualität ist den Bau- bzw. Umbaujahren entsprechend als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als einfach bis mittel zu bezeichnen.

Renovierung und/ oder werterhöhende Investitionen

Modernisierungen, Renovierungen bzw. Erneuerungen sind an bzw. in dem zu bewertenden Wohnhaus im Laufe der Jahrzehnte erfolgt.

Neben allgemeinen Renovierungen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Ausbesserungs- und Anstreicherarbeiten beziehen, waren Erneuerungen u.A. wie folgt ersichtlich bzw. wurden von dem an der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümer benannt:

- Erneuerung der Haustüranlage ca. in den 70er/80er Jahren des letzten Jahrhunderts
- Errichtung des rückseitig gelegenen Flachdachbaus (II) ca. Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts; die Erneuerung der Ausstattungen von Badezimmer und Gäste-WC sowie der Einbau der Küche mit Tresen seien gemäß Angabe ca. 2012 erfolgt.
- Austausch der Fenster überwiegend in den 90er Jahren (ca. 1992, 1996, 1999), in der WE 2 gemäß Email vom 24.05.2025 ca. 2012
- Die Gas-Kombithermen seien gemäß Angabe in den Jahren 1992, 1999 und 2018, die Gasbrennwerttherme 2022 eingebaut worden.
- Renovierungen in der WE 5, u.A. 2016 Modernisierung Badezimmers 2018 Heizung
- Renovierungen in der WE 7, u.A. ca. um 2020 Modernisierung Badezimmer, Erneuerung Fenster (Kunststoff doppelt verglast) und elektrische Anlagen
- Ausbesserungsmaßnahmen an der straßenseitig gelegenen Fassade ca. 2023; zudem sei die Fassade 2025 auf Schäden überprüft und als gut befunden worden, u.A. an Stürzen, Gesimsen, Fensterlaibungen o.Ä.

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 überwiegend altersentsprechend mit vereinzelt kleineren Schmutzfahnen, Algenbildungen und Rissbildern an Fassaden und Bauteilen als noch durchschnittlich gepflegt dar.

Im Garten ist erheblicher Wildwuchs vorhanden und entsprechend zu bearbeiten. Gleiches gilt mit kleineren Setzungen, Vermoosungen und Fugenbewuchs an Bodenbefestigungen für den Außenbereich.

Das innere Erscheinungsbild von Treppenhaus, bewohnten Wohneinheiten und der leer stehenden WE 1 stellt sich überwiegend mit noch als üblich zu bezeichnenden Benutzer Spuren dar. Neben Modernisierungen seien Renovierungsmaßnahmen, die sich auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge beziehen, im Allgemeinen bei Mieterwechsel vorgenommen worden.

In der leer stehenden Wohneinheit WE 4 stehen Renovierungsarbeiten nach Auszug von Bewohnern, in der WE 7 Renovierungsarbeiten nach in der Küche an der Trennwand zum Badezimmer erfolgtem Wasserschaden an, u.A. fehlende Bodenbeläge in Diele und Badezimmer, gemäß Angabe gesamt als Versicherungsschaden anerkannt. Gleiches gelte für Restarbeiten in der darunter gelegenen Wohneinheit WE 5.

Im Kellergeschoss sind neben anstehenden Renovierungen Farb- und Putzabblätterungen, überwiegend in unteren Wandbereichen vorhanden, u.A. aufgrund von Feuchtespuren an Außenwänden bzw. unterhalb von Kellerfenstern.

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

Fassaden, straßenseitig

- Sockel straßenseitig kleinere Putzabplatzungen links am Sockel
- Feuchtespuren unterhalb des Erkers

Fassaden, rückseitig

- Algenbildungen parallel der Terrassentür oberhalb des Sockels des Anbaus
- Schaden an der Außenfensterbank des zwischen 1. OG und 2. OG gelegenen Treppenhausfensters
- Feuchteschaden stirnseitig an der gen Osten orientierten Loggiawand, beginnend unterhalb der Metallabdeckung im Bereich der im 2. OG vorhandenen Loggia
- Farbabplatzungen im oberen Bereich und Feuchtespuren im unteren Bereich der angrenzenden Außenwand des Treppenpodest-/ WC-Anbaus unterhalb der Loggiaüberdachung der WE 4 sowie Feuchteschaden im unteren Brüstungsbereich an der gen Osten orientierten Trennwand zum Nachbargebäude
- Farbabplatzungen und Rissbilder im oberen Außenwandputz des Haupthauses unmittelbar unterhalb der Befestigung der Loggiaüberdachung der WE 4

Sonstiges

- Überarbeitungs-, ggf. Austauschbedarf an einfach verglasten Holzfenstern, u.A. aufgrund von Farbabbälterungen, -abplatzungen und kleinere Feuchtsuren im Bereich des Treppenhaus-Holzfensters 1. OG
- Feuchtespuren im oberen ostwärts gelegenen Wandbereich des auf Podesthöhe 2. OG gelegenen Abstellraums
- Provisorische Reparatur der parallel des Schlosses gelegenen Zarge der Wohnungsabschlusstür der WE 6
- Zumindest drei der im feststehenden Seitenteil vorhandenen Briefkästen sind zu überarbeiten.
- Schäden an den lichtdurchlässigen Skobalitplatten der Terrassenüberdachung
- Schäden an der Überdachung der Loggia der im 2. OG gelegenen WE 4 (Stahl-/ Wellblechkonstruktion)
- Pflanzenbewuchs im Bereich der Fugen der Holzterrasse

Pauschale Wertminderung durch o.g. Beanstandungen gesamt ca. 30.000,- €.

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	<p>Die in dem zu bewertenden, als Zweispänner erstellten Mehrfamilienhaus vorhandenen sieben Wohnungen gelten als abgeschlossen. Hierbei entspricht Wohneinheit WE 1 einer Drei-Raum-Wohnung, die Wohneinheiten WE 2, WE 4 und WE 6 einer Zwei-Raum-Wohnung und die Wohneinheiten WE 3, WE 5 und WE 7 einem Ein-Raum-Appartement.</p> <p>In den Wohneinheiten WE 2, WE 4 und WE 6 stellt sich jeweils das Wohnzimmer als Durchgangsraum zum Schlafzimmer dar.</p> <p>Dem Platzangebot entsprechend bietet WE 1 ausreichend gute und zweckmäßige Nutzungsmöglichkeiten für ca. drei Personen, WE 2, WE 4 und WE 6 für ein bis zwei Personen, die WE 3, WE 5 und WE 7 für eine Person.</p>
Geschosshöhen	<p>lichte Höhen, ca.-Angaben: KG: 1,87 m - 1,94 m, 1,76 m unterhalb u.A. Müllraum; EG I: 2,50 m - 2,55 m, EG II: 2,70 m; 1.OG, 2.OG, DG: 2,50 m - 2,55 m, Drempel straßenseitig: 0,90 m bzw. 1,25 m; Spitzboden: 2,80 m UK First</p>
Belichtung/ Besonnung	<p>Die Hauptnutzflächen des Wohnhauses werden als überwiegend ausreichend belichtet unterstellt. Fensteröffnungen sind gen Norden und Süden gegeben.</p>
Sonstige Nachteile/Vorteile	<p>Das aus einem Flurstück bestehende Mehrfamilienhausgrundstück ist in dem Gebiet als durchschnittlich groß sowie ausreichend gut nutzbar zu bezeichnen.</p> <p>Aufgrund der bauordnungsrechtlich nachträglich genehmigten Bebauung gilt seine Ausnutzung als intensiv genutzt.</p> <p>Kfz-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem zu bewertenden Grundstück nicht gegeben.</p> <p>Garten- und Terrassennutzungsmöglichkeiten sind rückseitig vorhanden, jedoch gemäß Angabe des anwesenden Eigentümers ausschließlich der Erdgeschosswohnung (WE 1) zugeordnet. Der Zugang zur Terrasse erfolgt unmittelbar vom Wohn-/ Esszimmer.</p> <p>Der Garten ist zudem über den Müllraum und den daran rückseitig angrenzenden überdachten Durchgang zu begehren.</p> <p>Gemeinschaftliche Freiflächennutzungen werden zur Zeit nicht ausgeübt.</p>

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.

Der katasteramtliche Eintrag des rückseitigen, im Jahr 2023 nachträglich genehmigten Flachdachanbaus (II) steht noch aus. Der diesbezügliche Wertabschlag wird ca. in Höhe der anrechenbaren Kosten angesetzt. Dieser geht ebenfalls pauschal unter - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - in die Bewertungsverfahren ein.

Die zur Verfügung stehenden Genehmigungsunterlagen entsprechen teilweise nicht den Gegebenheiten, siehe u.A. skizzenhafte Darstellungen der Sachverständigen in den in Anlage VI 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. 7.500,- €** sowie für **katasteramtlichen Eintrag des rückseitigen Flachdachanbaus** 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 Haupthaus (I) wurde ca. 1904, der Anbau (II) ca. Anfang/ Mitte der 90er Jahre 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 bezogen auf das Haupthaus (I) **mehr als 80 Jahre**. Modernisierungen sind im Laufe der Jahrzehnte erfolgt, haben jedoch nur teilweise als wertrelevant zu gelten. Gesamt hat der Grad der Modernisierung als sich zwischen „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und „mittlerer Modernisierungsgrad“ liegend zu gelten.

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. 25 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 objekt-spezifische 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 Bodenbefestigungen	Wasser, Strom, Gas, Breitbandkabel und Telefon sechseckiges Betonsteinpflaster in der zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Anbau II gelegener Gasse; Terrasse rückseitig; Holzdielen
Einfriedungen	rückseitig Betonwinkelsteine zur Stützung des höher gelegenen Geländes des im Norden benachbarten Fremdgrundstücks nebst Metallgitterzaun; Holzlamellenzaunelemente in der zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Anbau II gelegenen Gasse; ansonsten Metallgitter-, Maschendrahtzäune, ggf. mit Sichtschutz aus Bastmatten o.Ä.
Gärtnerische Anlagen	Wiese, Sträucher und sonstige heimische Gewächse im Wildwuchs
Sonstige Anlagen	Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Skobalitplatten)

2.2.14 Sonstige bauliche Anlagen

Carports, Garagen	Keine
Überdachung Gasse (Abst.)	Dach und zum Garten gelegene Wand je in Holzkonstruktion zwischen den massiven Wänden von rückseitigem Flachdachanbau II und Nachbargebäude erstellt; Tür zum Garten: Stahlrahmen, im oberen Bereich mit Strukturglasfüllung

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 Werteeinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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 folgende Eintragung:

$$\frac{295,-}{\text{W I - II o 20/30}}$$

Der Richtwert von 295,- € / m² wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Wohngebiet mit I- bis II-geschossiger Bebauung in offener Bauweise (individueller Wohnungsbau mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, u.A. gelegen an Piepenstockstraße, Langestraße, An den Sieben Gässchen, Am Schmachtenberg) mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 20 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 600 m².

Für mit dem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück vergleichbare Grundstücke benachbarter Lage enthält die o.g. Richtwertkarte folgende Eintragung (u.A. auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. im Osten des zu bewerten Grundstücks):

$$\frac{225,-}{\text{Mi III g 12/25}} \quad \text{Lage: u.A. Piepenstockstraße/ Langestraße}$$

Der Richtwert von 225,- € / m² wurde für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Flächen in einem Mischgebiet mit III-geschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise (Geschosswohnungsbau) mit einer Grundstücksfrontbreite von ca. 12 m und einer Grundstückstiefe von ca. 25 m ermittelt. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat somit eine Größe von ca. 300 m².

4.2. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut und liegt innerhalb einer Blockbebauung. Dementsprechend ist auch nicht der Bodenrichtwert in Höhe von 295,- € / m² für I- bis II-geschossige Bebauung in offener Bauweise heranzuziehen, sondern der Bodenrichtwert in Höhe von 225,- € / m² für III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise (Geschosswohnungsbau).

Die in dem zu bewertenden Bereich mit dreigeschossigen Wohn-, ggf. gemischt genutzten Gebäuden bebaute Lage ist als gut und durchschnittlich für das Gebiet zu bezeichnen. Eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem o.g. Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau wird für das zu bewertende Grundstück somit zunächst unterstellt.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück ist geringfügig kleiner als das fiktive Bodenrichtwertgrundstück - III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise -:

Flurstück 459, i.M.	ca. 10,25 m x 27,50 m	=	286 m ²
Bodenrichtwertgrundstück	ca. 12,00 m x 25,00 m	=	300 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.

Das zu bewertende Grundstück gilt jedoch aufgrund seiner vorhandenen, bauordnungsrechtlich teilweise nachträglich genehmigten Bebauungen als überdurchschnittlich ausgenutzt, sodass ein pauschaler Zuschlag zum Bodenrichtwert gerechtfertigt ist, im vorliegenden Fall in Höhe von ca. 10 %.

Aufgrund der Ausführungen gilt somit für die nachfolgende Bewertung ein **Bodenwert** in Höhe von **247,50 € / m² Grundstücksfläche**.

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 „Piepenstockstraße“.

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.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

4.5. Bodenbewertung

Bodenwert, rentierend

Wohnhausgrundstück 286 m² x 247,50 € = 70.785,- €

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

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei, gesamt **rd. 71.000,- €**

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)

I) Mehrfamilienhäuser 7 bis 20 WE / Standardstufe 3 / 765,- €/ 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.	725,- €/ m ²
Korrekturfaktor Grundrissart Zweispänner	=	1,000
Wohnungsgröße, i.M.	=	1,08
II) Anbau. Flachdachanbau, rückseitig / Standardstufe 3 angemessener Kostenkennwert gemittelt	rd.	1.105,- €/ 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	I)	rd. 1.465,- €/ m ²
	II)	rd. 2.070,- €/ 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. 25 Jahren** entspricht bei linearer Abschreibung in v.H. der Herstellungskosten der **Alterswertminderungsfaktor 0,31**.

5.2. Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlagen

5.2.1 Herstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten)

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

I) Mehrfamilienhaus	rd. 564 m ² x 1.465,- €	=	826.260,- €
II) Flachdachanbau	rd. 56 m ² x 2.070,- €	=	<u>115.920,- €</u>
			942.180,- €

Übertrag 942.180,- €

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

pauschaler Zuschlag für Hauseingangstreppe, Dachgauben, zweigeschossigen Erker, Dachaufbau, Dachgauben, Loggien o.Ä., ansonsten in den Normalherstellungskosten enthalten, gesamt ca. + 35.000,- €

5.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen 977.180,- €

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 unterstellt, daraus folgt x 1,00

5.2.5 Alterswertminderungsfaktor

Unter Zugrundelegung einer GND von 80 und einer wirtschaftlichen RND von ca. 25 Jahren entspricht der Alterswertminderungsfaktor 0,31, daraus folgt x 0,31

5.2.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 302.926,- €

5.2.7 Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Da der Wert von Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht, sind für durchschnittliche Anlagen im Geschosswohnungsbau pauschale Zuschläge von ca. 3 - 4 %, für aufwendige Anlagen bis ggf. ca. 6 % der alterswertgeminderten mängelfreien Herstellungskosten durchaus üblich und akzeptabel. Im vorliegenden Fall werden ca. 4 % angesetzt, pauschal rd. + 12.000,- €

Pauschaler Zuschlag für Terrassenüberdachung + 500,- €

5.2.8 Zeitwert der sonstigen Anlagen

Überdachung Gasse (Abst.), pauschal rd. + 2.000,- €

317.426,- €

5.2.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen 317.426,- €

5.2.10 Sachwert

Bodenwert (rentierend) gemäß Ziffer 4.5. **71.000,- €**

Wert der baulichen Anlagen/ Außenanlagen gemäß Ziffer 5.2.9 + **317.426,- €**

Vorläufiger Sachwert 388.426,- €

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 388.426,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd. - 7.500,- €

Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd. - 30.000,- €

Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd. - 7.500,- €

Pauschaler Abschlag für Katastereintrag rückseitiger Anbau II - 500,- €

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

342.926,- €

Sachwert rd. 343.000,- €

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 sind der nachfolgenden Mietübersicht zu entnehmen, die der Sachverständigen von dem bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümer mit Email vom 18.05.2025 zur Verfügung gestellt wurde.

Gemäß Angabe seien die Kaltmieten den zuletzt als gültig geltenden schriftlichen Mietverträgen entnommen worden.

Die in der Mietübersicht vorhandenen handschriftlichen Eintragungen erfolgten durch die Sachverständige.

Mietübersicht

Objekt Piepenstockstr. 17, 58636 Iserlohn

Die Strom und Heizkosten zahlen die Mieter*innen direkt an den Versorger und sind nicht Teil dieser Übersicht.

Status	Geschoss	Wohnfläche In m²	pro Monat Kaltmiete	pro Monat Nebenkosten	Anmerkung	Heizung Baujahr
<i>WE 1</i> nicht vermietet	EG	98	580,00 €	127,00 €	zzgl. Gartennutzung; unter Miete und NIK Werte aus letztem Vertrag	Kombitherme BJ. 1992
<i>WE 2</i> vermietet	1.OG	50,5	355,00 €	75,00 €		Kombitherme BJ. 2022
<i>WE 3</i> vermietet	1.OG	31,5	169,00 €	50,00 €		Kombitherme BJ. 1992
<i>WE 4</i> vermietet	2.OG	50,5	302,50 €	68,00 €	Ab 01.07.2025	Kombitherme BJ. 1999
<i>WE 5</i> Ersatzwohnung	2.OG	30	215,00 €	50,00 €		Kombitherme BJ. 2018
<i>WE 6</i> vermietet	3.OG/ <i>DG</i>	45	277,00 €	66,50 €	Ab 01.07.2025	Gasbrennwerttherme BJ. 2022
<i>WE 7</i> in Renovierung <i>Wasserschaden</i>	3.OG/ <i>DG</i>	30	215,00 €	50,00 €		Kombitherme BJ. 1999
		335,5	2.113,50 €	486,50 €		

Den Ausführungen in der Mietübersicht entsprechend werde eine Miete in Höhe von gesamt 2.113,50 € / Monat für 335,5 m² Wohnfläche angenommen, entsprechend gemittelt rd. 6,30 € / m² Wohnfläche.

Die unterzeichnende Sachverständige ermittelte überschläglic eine anrechenbare Wohn-/ Nutzfläche incl. Terrasse der Wohneinheit WE 1 zu 1/4 von gesamt rd. 329 m², was einem monatlichen Mietansatz in Höhe von gemittelt rd. 6,42 € / m² anrechenbarer Wohnfläche 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 der Wohneinheit WE 1 ein Mietansatz in Höhe des oberen Wertes von pauschal ca. 5,78 € / m², für die Wohneinheiten WE 2 bis WE 7 ein Mietansatz in Höhe des mittleren Wertes von pauschal ca. 5,57 € / m² zugrunde gelegt, jeweils zuzügl. Stadtzuschlag in Höhe von 0,27 € / m². Dies entspricht zum einen einem Mietansatz in Höhe von rd. 6,05 € / m², zum einen einem Mietansatz in Höhe von rd. 5,85 € / m².

Eine Erhöhung des sich ergebenden Werts für die WE 1 in Höhe von pauschal ca. 5 % trägt dem Vorteil der alleinigen Nutzungsmöglichkeit einer Terrassenfläche, von pauschal ca. 5 % für das Vorhandensein eines Gäste-WC und von pauschal ca. 2 % für Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander o.Ä. Rechnung. Daraus folgt ein Zuschlag zum Mietansatz der WE 1 in Höhe von gesamt rd. 12 %.

Eine Erhöhung des sich ergebenden Werts für die Wohneinheit WE 2 bis WE 7 in Höhe von pauschal ca. 5 % trägt der jeweils kleinen Wohnungsgröße Rechnung. Für die im 1. Ober- und 2. Obergeschoss gelegenen Wohneinheit WE 2 und WE 4 ist zudem ein Zuschlag in Höhe von ca. 5 % für den Vorteil des Vorhandenseins einer Loggia gerechtfertigt.

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:

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

Für das zu bewertende **Mehrfamilienwohnhaus** 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 nachfolgend aufgeführten Wohneinheiten

WE 1	rd. 101,0 m ² x 6,05 €	=	rd. 610,- €		
	zuzügl. ca. 12 %	=	<u>rd. 75,- €</u>	=	rd. 685,- €
WE 2	rd. 47,5 m ² x 5,85 €	=	rd. 280,- €		
	zuzügl. ca. 10 %	=	<u>rd. 30,- €</u>	=	rd. 310,- €
WE 3	rd. 30,5 m ² x 5,85 €	=	rd. 180,- €		
	zuzügl. ca. 5 %	=	<u>rd. 10,- €</u>	=	rd. 190,- €
WE 4	rd. 47,5 m ² x 5,85 €	=	rd. 280,- €		
	zuzügl. ca. 10 %	=	<u>rd. 30,- €</u>	=	rd. 310,- €
WE 5	rd. 30,5 m ² x 5,85 €	=	rd. 180,- €		
	zuzügl. ca. 5 %	=	<u>rd. 10,- €</u>	=	rd. 190,- €
WE 6	rd. 42,0 m ² x 5,85 €	=	rd. 245,- €		
	zuzügl. ca. 5 %	=	<u>rd. 15,- €</u>	=	rd. 260,- €
WE 7	rd. 30,0 m ² x 5,85 €	=	rd. 175,- €		
	zuzügl. ca. 5 %	=	<u>rd. 10,- €</u>	=	<u>rd. 185,- €</u>

2.130,- €

6.9. Ertragswert

Bodenwert (rentierend)	gemäß Ziffer 4.5.	71.000,- €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		<u>306.516,- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		377.516,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Pauschaler Abschlag für noch ausstehenden Erschließungsbeitrag	–	--,- €
Pauschaler Abschlag für energetische Merkmale o.Ä., rd.	–	7.500,- €
Pauschaler Abschlag für Baumängel/ Bauschäden o.Ä., rd.	–	30.000,- €
Pauschaler Abschlag für Durchgangsräume, rd.	–	7.500,- €
Pauschaler Abschlag für Katastereintrag rückseitiger Anbau II	–	500,- €
Pauschaler Ab-/ Zuschlag für sonstige wertrelevante Merkmale	-/+	<u>--,- €</u>
		332.016,- €
<u>Ertragswert</u>	rd.	<u>332.000,- €</u>

7. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

7.1. Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert

Die angewendeten Verfahren führen zu folgenden Werten:

Sachwert: rd. 343.000,- € / Ertragswert: rd. 332.000,- €

Die ermittelten Werte bewegen sich in einer vergleichbaren Größenordnung.

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

Sachwert: 343.000,- € : ca. 329 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.043,- € / m²

Ertragswert: 332.000,- € : ca. 329 m² Wohn-/ Nutzfläche = 1.009,- € / 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 Mehrfamilienhaus entspricht dem rd. 13 - 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 vor 1945 incl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil in Abhängigkeit von Wohn-/ Nutzfläche u.A. wie folgt angegeben:

- Kauffälle in 2024: 32
- Wohnfläche 150 m² : 159.000,- € - 1.060,- € / m²
- Wohnfläche 250 m² : 226.000,- € - 904,- € / m²
- Wohnfläche 350 m² : 294.000,- € - 840,- € / m²
- Wohnfläche 450 m² : 361.000,- € - 802,- € / 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, intensive Ausnutzung des Grundstücks, Flachdachanbau nebst Terrasse rückseitig zur Vergrößerung der Wohneinheit WE 1, Baumängel/ Bauschäden, Modernisierungen o.Ä.) nur bedingt anwendbar.

Der mittlere Kaufpreis 2024 für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte - Baujahre vor 1945 (vorwiegend in innerstädtischer Lage) - wird im Grundstücksmarktbericht wie folgt angegeben:

Kauffälle	Ø Hausgrst.	Ø RND	Ø Wohnfläche	Ø Normierter	Kaufpreis
32	417 m ²	27 Jahre	291 m ²	912 €/ m ²	260.000,- €

Eine ausreichende Anzahl an zeitnahen Weiterverkäufen von vergleichbaren Mehrfamilienhausgrundstücken 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 Mehrfamilienhausgrundstücken nunmehr eher ein Rückgang der Nachfrage wahrzunehmen.

7.5. Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück 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. sowie Beeinträchtigung durch im Norden benachbarten Altstandort, ehem. Metallwarenfabrik mit Galvanik (Altlasten) 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

Piepenstockstraße 17 in 58636 Iserlohn

zum Wertermittlungsstichtag 21. Mai 2025 mit rd.

332.000,- €

(in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausend EURO).

8. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Das Gutachten umfasst 54 Blatt, 14 Blatt Fotodokumentation mit gesamt 28 Aufnahmen und 6 Anlagen mit gesamt 25 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

