



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  
Mobil: 0171 47 73 821  
h.bermes@gutachten-bermes.de

## **GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME**

**Nr. 11/25 vom 23. Oktober 2025 Ausfertigung 2 / 2**

**in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31P K 26/24**

zu Ausführungen im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei hpk vom 25.01.2024  
an das Amtsgericht Iserlohn bezogen auf  
das Gutachten Nr. 03/25 vom 18.07.2025 der unterzeichnenden Sachverständigen

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

**Piepenstockstraße 17 in 58636 Iserlohn**

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 10.12.2024

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
<b>Aktenzeichen</b>	<b>31P K 26/24</b> des Amtsgerichts Iserlohn
<b>Objekt</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b> (in einer Blockbebauung) nebst Anbau mit gesamt 7 Wohneinheiten
<b>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</b>	<b>21. Mai 2025</b> (Tag der Ortsbesichtigung)

## **GLIEDERUNG DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME**

- 1. ALLGEMEINE ANGABEN** Blatt 3
  
- 2. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME** Blatt 4  
zu Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei hpk  
in ihrem Schreiben vom 17.09.2025 an das Amtsgericht Iserlohn
  - 2.1. Restnutzungsdauer des Objektes
  - 2.2. Baumängel
  - 2.3. Ermittlung des Bodenwertes
  - 2.4. Fernwärmeanschluss
  
- 3. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT** Blatt 9



## 2. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Die unterzeichnende Sachverständige wurde mit Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 02.10.2025 (Posteingang 10.10.2025) beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen. Diese soll sich auf die nachfolgend aufgeworfenen, im Schreiben vom 17.09.2025 der Rechtsanwaltskanzlei hpk, Dortmund, aufgelisteten Punkte 1 bis 4 (1. Restnutzungsdauer des Objektes, 2. Baumängel, 3. Ermittlung des Bodenwertes und 4. Fernwärmeanschluss) beziehen.

### 2.1. zu 1. Restnutzungsdauer des Objektes

Unter Ziffer 2.2.10 des Gutachtens Nr. 03/25 wird ausgeführt:

*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.*

*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 zu bewertende Hauptgebäude (I) wurde ca. 1904 ortsüblich in massiver Bauweise als Mehrfamilienhaus in einer Blockbebauung mit Bauschein Nr. 28 vom 02.05.1904 erstellt. 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.

Die Errichtung des rückseitig gelegenen, eingeschossigen Flachdachanbaus (II) erfolgte ca. Anfang bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts, seine nachträgliche Genehmigung am 26.07.2023.

Bezogen auf das Haupthaus beträgt das Alter der baulichen Anlagen 121 Jahre, entsprechend weit mehr als die zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer anzusetzende übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren.

Unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Bruttogrundflächen, entsprechend Haupthaus (91 %) zu Anbau (9 %) ergäbe sich als gemitteltes Alter der Gebäudeteile I und II von rd. 113 Jahre, somit ebenfalls erheblich mehr als 80 Jahre.

Die Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023 enthält für Modernisierungen von Wohngebäuden ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Hierin werden zum einen die Modernisierungselemente, zum anderen die maximal zu vergebende Modernisierungspunktezahl bezogen auf Modernisierungen, welche bis ca. 5 Jahre, bis ca. 10 Jahre, bis ca. 15 Jahre bzw. bis ca. 20 Jahre zurückliegend vorgenommen wurden, angegeben.

Modernisierungselemente werden wie folgt benannt:

1. *Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung,*
2. *Modernisierung der Fenster und Außentüren,*
3. *Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser),*
4. *Modernisierung der Heizungsanlage,*
5. *Wärmedämmung der Außenwände,*
6. *Modernisierung von Bädern,*
7. *Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen,*
8. *Wesentliche Verbesserung der Grundstücksgestaltung.*

Je Modernisierungselement werden Modernisierungspunkte in einer maximal möglich zu vergebenden Punktzahl veröffentlicht je nach Alter bzw. Durchführung der Modernisierung (vier Kategorien mit Angabe der zurückliegenden Jahre)

<u>Modernisierungselemente</u>	<u>1.</u>	<u>2.</u>	<u>3.</u>	<u>4.</u>	<u>5.</u>	<u>6.</u>	<u>7.</u>	<u>8.</u>
bis ca. 5 Jahre zurück	4	2	2	2	4	2	2	1-2
bis ca. 10 Jahre zurück	3	2	2	2	3	1	2	1-2
bis ca. 15 Jahre zurück	2	1	2	1	2	0	2	1-2
bis ca. 20 Jahre zurück	1	0	1	0	1	0	1	1-2

Somit werden für Modernisierungen, die länger als 20 Jahre zurückliegen, Modernisierungspunkte nicht angesetzt.

Gleiches gilt für Modernisierung von Bädern bereits bei bis ca. 15 Jahre, erst recht 20 Jahre zurückliegend sowie bei Modernisierung der Fenster und Außentüren und der Heizungsanlage bei bis ca. 20 Jahre zurückliegend.

Modernisierungen sind in dem zu bewertenden Mehrfamilienwohnhaus zwar im Laufe der Jahrzehnte erfolgt, haben jedoch entsprechend den Ausführungen als **nur teilweise relevant für die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer** zu gelten.

Unter Berücksichtigung der vereinzelt durchgeführten Modernisierungen aus den Jahren 2012, 2016, 2018 und 2020 sind bei dem zu bewertenden Objekt rd. 5 Modernisierungspunkte angemessen, was wiederum zu einer modifizierten Restnutzungsdauer von 24 Jahren, entsprechend rd. 25 Jahren führt.

Die vergebenden Modernisierungspunkte setzen sich wie folgt zusammen:

- |           |        |   |
|-----------|--------|---|
| 1 Punkt   | je für | 3. Modernisierung Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser<br>(wird als teilweise erfolgt unterstellt),<br>4. Modernisierung der Heizungsanlage (3 von 7 erneuert)<br>6. Modernisierung von Bädern (WE1`12, WE5`16, WE7`20)<br>8. Wesentliche Verbesserung der Grundstücksgestaltung<br>(grundsätzlich zeitunabhängig: Badeinbauten)                            |
| 0,5 Punkt | je für | 2. Modernisierung der Fenster und Außentüren<br>(Haustür aus 70er/80er Jahre entfällt, Fenster nur teilweise<br>erneuert - 2 x 2012, 2 x 2020, sonst überwiegend Anfang bis<br>Mitte 90er Jahre, weitere Fenster und Loggia-Türen Holz ein-<br>fach verglast),<br>7. Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen<br>(überwiegend älter als 20 Jahre) |
| 0 Punkte  | je für | 1. Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung,<br>5. Wärmedämmung der Außenwände (je nicht durchgeführt)  |

Hierin sind auch die wertrelevanten Modernisierungen der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheit WE 1 enthalten.

## 2.2. zu 2. Baumängel

Der auf Seite 31 des Gutachtens angesprochene Abschnitt bezieht sich auf den mit Ziffer 2.2.11 benannten Abschnitt - Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden o.Ä. -, worin auch der Unterschied zwischen Baumängel und Bauschäden dargestellt wird.

Als Baumängel werden im Allgemeinen Mängel und Schäden bezeichnet, die bereits in der Bauphase entstanden sind, z.B. bei Planung oder Ausführung aufgrund fehlerhafter oder mangelnder Isolierung von Kellerwänden o.Ä..

Dagegen sind Bauschäden auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Aus diesen resultiert i.d.R., um größere Schäden bzw. anhaltenden Instandhaltungsstau zu vermeiden, Reparatur-, Ausbesserungs- bzw. Renovierungsbedarf, dessen Ausführung unmittelbar ansteht bzw. in Kürze erforderlich wird. Erforderliche Maßnahmen werden daher durch Abzug der zu erwartenden Kosten, somit im vollen Umfang berücksichtigt.

Die unter Ziffer 2.2.8 genannten Beanstandungen gingen hinsichtlich ihrer Wertminderung teilweise in vollem Umfang, teilweise alterswertgemindert in die pauschale Wertminderung ein.

Unter „erforderliche Maßnahmen“ fallen u.A. (Angabe der kalkulierten Kosten) die brüchige, straßenseitig gelegene Außenfensterbank des Wohnzimmerfensters der WE 2 (2.500,- €), die geschädigte Briefkasten-/ Klingelanlage, im feststehenden Seitenteil der

Hauseingangstüranlage integriert (1.500,- €), der nach Auszug von Bewohnern anstehende Renovierungsbedarf der leer stehenden Wohneinheit WE 4 (2.500,- €), das Risiko von vom Eigentümer zu leistenden Arbeiten in den wassergeschädigten, gemäß Angabe als Versicherungsschaden anerkannt, bisher nicht fertig gestellten Wohneinheiten WE 5 und WE 7 (500,- €), der Feuchteschäden im Bereich der Loggia der Wohneinheit WE 4 (3.000,- €), der Feuchteschaden im Dachuntersicht-/ Wandbereich in dem oberen, auf Podesthöhe gelegenen Abstellraum (1.500,- €), Erneuerung und Abdichtung der Loggiaüberdachung sowie der Terrassenüberdachung (gesamt 1.000,- €), die Beseitigung des Wildwuchses nebst der Säuberung und Instandsetzung der Bodenbefestigungen im Außenbereich (2.000,- €), entsprechend gesamt ca. 14.500,- €.

Für Sanierung Kellergeschoss (6.000,- €), Überarbeitungs- bzw. Austauschbedarf einfach verglaster Holzfenster und -fenstertüren (6.500,- €) sowie Sonstiges wie Putzabplatzung, Feuchtespuren unterhalb des Erkers, Außenfensterbank rückseitig, Wohnungsabschlusstür der WE 6 o.Ä. (2.000,- €) wurde der um die Alterswertminderung verminderte Anteil der Kosten mit gesamt rd. 14.500,- € in Abzug gebracht.

Den Ausführungen entsprechend resultiert unter Berücksichtigung eines im vorliegenden Fall geringen Zuschlags für Unvorhergesehenes, im Allgemeinen ca. 5 - 10 %, eine pauschale Wertminderung in Höhe von gesamt rd. 30.000,- €.

Bei dieser Angabe der Schadensbeseitigungskosten handelt es sich um eine überschlägliche Schätzung unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren aufgrund von höheren Löhnen, Energiekosten und Fachkräftemangel gestiegenen Handwerkerkosten sowie Kostensteigerungen bei Materialien, Entsorgungen, Abtransporten, Anleitungen o.Ä.. Zu einer evtl. gewünschten, differenzierenden Bauschadensbegutachtung ist ein hierfür geeigneter Sachverständiger zu beauftragen.

### **2.3. zu 3. Ermittlung des Bodenwertes**

In Iserlohn stellen sich Bodenrichtwerte nicht wie fälschlich angenommen als „flurstücksbezogen“ dar, sondern sie entsprechen einem durchschnittlichen Lagewert für Grundstücke innerhalb eines bestimmten Gebiets mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen.

Diese historisch gewachsenen Gebiete wurden in sog. Bodenrichtwertzonen eingeteilt und mit Angabe der Bodenrichtwerte versehen.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife, unbebaute Grundstücke mit definiertem Grundstückszustand, dem sog. „Bodenrichtwertgrundstück“, das wiederum für die jeweilige Zone typisch ist. Daher werden im Allgemeinen neben dem Bodenrichtwert in den beschreibenden Merkmalen Lage, Erschließungszustand, Nutzungsart, Bauweise, Geschosshöhe sowie Grundstückstiefe und -breite o.Ä. benannt.

Abweichungen einzelner Grundstücke vom Bodenrichtwert werden bei der tatsächlichen Wertermittlung durch Zuschläge oder Abschläge berücksichtigt.

Den Ausführungen entsprechend beschreiben **Bodenrichtwerte den durchschnittlichen Bodenwert pro Quadratmeter innerhalb einer Zone mit vergleichbaren Merkmalen.** Somit stellen sich die Bodenrichtwerte flächen- bzw. zonenbezogen, nicht individuell auf einzelne Flurstücke bezogen dar.

Der Erläuterung zum Bodenrichtwert ist unter „Beschreibende Merkmale“ zu entnehmen, dass dem zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von „295,- €/ m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)“ folgende Merkmale zugeordnet wurden:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Breite	20 m

Der genannte Bodenrichtwert in Höhe von 295,- €/ m<sup>2</sup> bezieht sich auf sog. individuellen Wohnungsbau.

Im vorliegenden Fall entsprechen jedoch weder Bauweise, Geschosszahl noch Grundstückstiefe und -breite, entsprechend auch Grundstücksgröße, der tatsächlichen Bebauung des zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstücks.

Die tatsächliche Bebauung stellt sich als dreigeschossiges Mehrfamilienhaus dar, welches in einer Blockbebauung, also nicht in offener Bauweise, erstellt wurde.

Im Süden des zu bewertenden Grundstücks befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert „225,- €/m<sup>2</sup> (Misch-/ Mehrgeschossig)“.

Den hier „Beschreibenden Merkmalen“ ist zu entnehmen:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III
Tiefe	25 m
Breite	12 m

Diese Merkmale sind im Wesentlichen vergleichbar mit den Merkmalen des zu bewertenden, dreigeschossig in geschlossener Bauweise bebauten Grundstücks.

Zudem entspricht auch die Grundstücksgröße des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks der des zu bewertenden Grundstücks.

Da bei diesem Bodenrichtwert sowohl Bauweise (geschlossen) und Geschosszahl (dreigeschossig) als auch Grundstückstiefe und -breite der tatsächlichen Bebauung des zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstücks entsprechen bzw. weitgehend übereinstimmen, ist als Ausgangswert der Bodenrichtwert in Höhe von 225,- €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

#### 2.4. zu 4. Fernwärmeanschluss

Ein Fernwärmeanschluss ist in dem zu bewertenden Objekt nicht vorhanden. Auf aktuelle Nachfrage wurde dies von den Stadtwerken Iserlohn bestätigt.

Die Fernwärmenetzkarte Iserlohn zeigt an, in welchen Straßen bzw. Straßenabschnitten Fernwärmeleitungen verlegt wurden und nicht, ob ein Gebäude an diese angeschlossen ist.

In der öffentlichen „Piepenstockstraße“ ist zwar in dem zu bewertenden Bereich eine Fernwärmeleitung verlegt, jedoch sei gemäß Aktenlage der Stadtwerke Iserlohn ein Anschluss an das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus „Piepenstockstraße 17“ nicht vorgenommen worden.

### 3. **DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT**

Die gutachterliche Stellungnahme umfasst 6 Blatt.

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehende gutachterliche Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.**

**Dritten ist ihre Verwendung ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung einzelner Teile ist nicht gestattet.**

Iserlohn, 23. Oktober 2025

**Dipl.-Ing. Heike Bermes**

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

