



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

beisemann@
beisemann-schenk.de
www.beisemann-schenk.de

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2610-24

über die Eigentumswohnung im 1. OG rechts des Hauses
Lägerbachstr. 3 nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplans)
sowie Miteigentumsanteile an den Grundstücken

Lägerbachstr. 3, 5 in 58644 Iserlohn



Auftraggeber:

**Amtsgericht Iserlohn
Aktenzeichen 031 K 027/23**

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-
verfahren

Wertermittlungsstichtag:

22.08.2024

unbelasteter u. belasteter

Verkehrswert gem. § 194 BauGB

84.000,00 €

unbelasteter u. belasteter

Verkehrswert im ZVG

70.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Besonderheiten

Zu bewerten sind Miteigentumsanteile an einem bebauten und an drei unbebauten Flurstücken.

Das Flurstück 248 ist bebaut mit zwei aneinandergebauten, voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Lägerbachstr. 3; sie besteht gemäß Planunterlagen aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

In den Gebäuden Lägerbachstraße 3 und 5 befinden sich gemäß vorliegender Unterlagen jeweils 6 Wohnungen. Die Gebäude waren zum Ortstermin eingerüstet und augenscheinlich leerstehend. An den Fassaden waren erkennbar Maßnahmen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt worden. Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

Die Flurstücke 160, 246 und 247 sind unbebaut.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 77,90/950,40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 160, 246, 247 und 248, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG rechts in der Lägerbachstraße 3 gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet	
Ortstermin	22. August 2024	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	22. August 2024	
Grundstücksgröße	Flurstück 160 Flurstück 246 Flurstück 247 Flurstück 248	143 m ² 67 m ² 32 m ² <u>2.367 m²</u> 2.609 m ²
Bodenwert (relativ)	12 € / 15 € / 120 €/m ²	
Bodenwert (absolut, anteilig 77,90/950,40)	17.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1958; 80 Jahre; 25 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	90.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 6.000,00 €	
Wohnfläche	81,00 m ²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	1.037,00 €/m²	



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	84.000,00 €
Belasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	84.000,00 €
Unbelasteter / belasteter Verkehrswert im ZVG	70.000,00 €

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	2 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	4 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Tag der Ortsbesichtigung	8
1.5	Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	8
1.6	Qualitätstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	9
2.	Grundstück	9
2.1	Ort und Einwohnerzahl	9
2.2	Kleinräumliche Lage	9
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	10
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis	12
2.7	Feststellungen zum Ortstermin	12
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung	12
2.9	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Besonderheiten	13
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	17
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	17
3.7	Gesamteindruck	17
4.	Außenanlagen	17
4.1	Bauliche Außenanlagen	17
4.2	Grünanlagen	18
5.	Flächen- und Massenangaben	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verwendete Unterlagen	18
5.3	Grundstücksdaten	18
5.4	Gebäudedaten	18



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand.....	20
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	20
7.3	Bodenrichtwert	20
7.4	Abweichungen.....	21
7.5	Ableitung des Bodenwerts	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	23
8.1	Grundstücksmarktbericht	23
8.2	Kaufpreissammlung	23
8.3	Immobilienrichtwert	23
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	25
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	25
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	25
9.2	Bewirtschaftungskosten	26
9.3	Liegenschaftszinssatz	27
9.4	Restnutzungsdauer	27
9.5	Reinertrag.....	28
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	28
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	28
9.8	Bodenwert	28
9.9	Vorläufiger Ertragswert	28
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	28
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	29
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	29
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
12.1	Marktanpassung.....	29
12.2	Altlasten.....	29
12.3	Baumängel und -schäden	30
12.4	Fehlende Auskünfte der Hausverwaltung	30
12.5	Ableitung des Verkehrswertes	30
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	31
13.1	Grundbuch, Abteilung II	31
13.2	Baulasten allgemein	32
13.3	Zusammenstellung Rechte, Lasten und Beschränkungen	34
14.	Verkehrswert im ZVG	35
14.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	35
14.2	Ableitung des Verkehrswertes im ZVG	35
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	37
Anlage 2:	Luftbild	38
Anlage 3:	Bauzeichnungen	39
Anlage 4:	Fotodokumentation.....	41



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 10.01.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.03.2024
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 05.07.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 05.07.2024
 - Teilungserklärung aus der Grundakte vom 30.01.2020
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 28.06.2024

 - Auskunft aus dem Altlastenkataster Verdachtsflächenverzeichnis vom 28.06.2024
 - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 08.08.2024
 - Planungsrechtliche Auskunft vom 30.07.2024
 - Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv
3. Mündliche Auskünfte: keine
4. Literatur, Medien:
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Grundstücksmarktbericht 2024
 - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
 - Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
 - Kröll, Haußmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
 - Bärmann, Seuß Praxis des Wohnungseigentums 5. Auflage 2010
 - www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in NRW
 - www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
 - www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de
 - GEOportal.NRW



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn
Geschäfts-Nr. 031 K 027/23
mit Beschluss vom 07.06.2024

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck wird mit der Ermittlung des Verkehrswertes im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung festgelegt.

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von: Iserlohn
Blatt: 17166

Eigentümer: *[Namen werden nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Katasteramt Lüdenscheid
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum
77,9/950,4 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem
Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 3

Grundstück Grundstücksfläche 2.609 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück	160
Flur	55
Gemarkung	1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Lägerbach

Fläche: 143 m²

Tatsächliche Nutzung: 80 m² Fließgewässer / Bach
51 m² Fließgewässer / Bach
12 m² Straßenverkehr

Flurstück	246
Flur	55
Gemarkung	1429 Iserlohn



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04360 Lägerbachstraße 3
04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 67 m²

Tatsächliche Nutzung: 67 m² Gehölz

Flurstück	247
Flur	55
Gemarkung	1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04360 Lägerbachstraße 3
04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 32 m²

Tatsächliche Nutzung: 32 m² Straßenverkehr

Flurstück	248
Flur	55
Gemarkung	1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04360 Lägerbachstraße 3
04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 2.367 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.615 m² Wohnbaufläche
367 m² Weg
234 m² Wohnbaufläche
151 m² Wohnbaufläche

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 22.08.2024
Dauer des Termins: 9.30 – 9.45 Uhr

Es bestand kein Zugang zu den Gebäuden; eine Inaugenscheinnahme konnte
nur von außen erfolgen.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **22. August 2024**



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **22. August 2024**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Iserlohn, ca. 93.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: ca. 1.000 m südlich von Iserlohn Zentrum

Baugebiet: Die Lägerbachstraße ist eine langgezogene Schlaufenerschließung, die sich in dem vergleichsweise schmalen Lägerbachtal östlich der Straße in der Läger erstreckt. Diese führt aus dem Zentrum von Iserlohn nach Süden durch den Iserlohner Stadtwald. Die Bebauung entlang der Lägerbachstraße kann als Splittersiedlung bezeichnet werden. Sie ist heterogen und im Allgemeinen kleinteiliger als die Bebauung des Bewertungsgrundstücks.

Infrastruktur: Zentrum von Iserlohn ca. 1500 m nördlich; dort kulturelle und Verwaltungseinrichtungen, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie andere Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrslage: Erschließungsstraße
Bushaltestelle ALF 4 (Kleinbus) Franzosenhohl in ca. 150 m Entfernung
A46 (Anschlussstelle Iserlohn-Zentrum) ca. 3,5 km,
Stadtbahnhof Iserlohn und Innenstadt Iserlohn ca. 1,5 km entfernt

Himmelsrichtung: Erschließungsstraße auf der Westseite; Gebäude und Wohnung haben eine Ost-West-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Oberfläche:	mit Ausnahme des tiefer liegenden Lägerbachs sowie des Böschungsbereichs eben
Aufwuchs:	hausnahe Rasenfläche mit vereinzelt Zierstauden und -gehölzen
Zuschnitt:	unregelmäßig; Breite entlang der Lägerbachstraße ca. 52 m, Tiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 55 m, entlang der südlichen Grundstücksgrenze ca. 40 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: außerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und Abgabepflichten: Die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau, bescheinigt mit Schreiben vom 08.08.2024, dass das Grundstück Lägerbachstr. 3 an der „Lägerbachstraße“ liegt. Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB zu der o.g. Straße nicht mehr an.

Das Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle [...]

- der Veräußerung durch einen Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.

Grundbuch, Abteilung II

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für die [Name wird nicht genannt]. Bezug: Bewilligung vom 24.07.2006 (UR-Nr. 585/06, Notar Ulrich Betten, Iserlohn). Eingetragen am 04.08.2006

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Iserlohn Flur 55 Flurstücke 233, 234 (Iserlohn Blatt 16413).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bezug: Bewilligung vom 02.09.2009 (UR-Nr. 160/09, Notar Roland Pohlmann, Iserlohn). Eingetragen am 08.12.2009;

lfd. Nr. 3

Bedingte Auflassungsvormerkung für [Name wird nicht genannt]. Bezug: Bewilligung vom 07.02.2020 (UR. 186/2020 B, Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 26.06.2020.

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 27/23). Eingetragen am 10.01.2024

Grundbuch, Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.03.2024 sind für das Bewertungsgrundstück folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr.: Iserlohn 10068

Anlass der Eintragung: Grundstücksteilung gem. § 8 BauO NRW
Belastetes Grundstück: Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 159 (jetzt 248)

Inhalt:

Erschließung

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 159, Adresse: Lägerbachstraße 3 und 5, 58644 Iserlohn* verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 126, noch zu vermessende (nördliche) Teilfläche gem. Lageplan (jetzt Flurstück 233), im Lageplan gelb unterlegt, Adresse: Lägerbachstraße 7, 58644 Iserlohn*, als Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Sinne des § 4 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der beiliegende Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
eingetragen am 27.07.2009

Baulastenblatt Nr.: Iserlohn 10069

Anlass der Eintragung: Grundstücksteilung gem. § 8 BauO NRW
Belastetes Grundstück: Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 160



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Inhalt:

Erschließung

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 160, Adresse: Lägerbachstraße 3 und 5, 58644 Iserlohn* verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 126, noch zu vermessende (nördliche) Teilfläche gem. Lageplan (jetzt Flurstück 233), im Lageplan gelb unterlegt, Adresse: Lägerbachstraße 7, 58644 Iserlohn*, als Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Sinne des § 4 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der beiliegende Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
eingetragen am 27.07.2009

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 28.06.2024 mit, dass die zu bewertenden Flurstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurden.

2.7 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es konnten in den nicht versiegelten Grundstücksbereichen augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Die Stadt Iserlohn, Abt. Städtebauliche Planung, teilt mit Schreiben vom 30.07.2024 folgendes mit:

Für das o.g. Grundstück gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der seit September 2021 gültige Flächennutzungsplan stellt die Flurstücke 246, 247 und 248 als Grünfläche dar (vgl. Anlage FNP Ausschnitt), das Flurstück 160 ist als Wasserfläche (Bachlauf) dargestellt.

Der angefragte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Iserlohn aus dem Jahr 1997 des Märkischen Kreises.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Planungsrechtlich ist der in Rede stehende Bereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um eine genehmigte Bestandssituation im Außenbereich bzw. um einen Teil einer Splittersiedlung.

Tatsächliche Gegebenheiten

Es wird davon ausgegangen, dass für die Bebauung sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch des Maßes der baulichen Nutzung Bestandsschutz besteht.

2.9 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

Wohnungsbindung

Die Stadt Iserlohn teilt mit Schreiben vom 28.06.2024 mit, dass für das Objekt Lägerbachstraße 3, 58644 Iserlohn aktuell keine öffentliche Bindung besteht und auch nicht in der Vergangenheit bestand.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück des Gemeinschaftseigentums ist bebaut mit zwei aneinander gebauten, voll unterkellerten, dreigeschossigen Wohngebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen Planunterlagen zum Bau von zwei voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhäusern, gestempelt am 01.04.1958, vor.

Baujahr:	1958
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	14 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Es ist daher erforderlich, zum Teil von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 14 dieses Gutachtens bewertet.

Die Wohnhäuser wurden ursprünglich zur lagermäßigen Belegung errichtet (48 Räume für ca. 192 Personen). Es war vorgesehen, nach der Aufhebung der lagermäßigen Belegung durch Umänderungen 12 Vierraumwohnungen zu schaffen. Wann dieser Umbau erfolgt ist, ist nicht bekannt.

Eine Umwandlung in Wohnungseigentum wird – wegen der anstehenden Vermarktung – üblicherweise als Anlass für Modernisierungsmaßnahmen gewählt. Diese erfolgte im Jahre 2019. Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob tatsächlich Modernisierungen erfolgt sind. Der Zustand des Gebäudes zum Ortstermin mit nicht fertiggestellter Fassade lässt zumindest Zweifel daran aufkommen, dass Maßnahmen im Gebäudeinneren fertiggestellt wurden.

Zur Wahrung der Modellkonformität und zur Verwertbarkeit vorliegender Daten - z.B. zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes - wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** in Ansatz gebracht. Unwägbarkeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Punkt 12 und 13) mit Abzügen berücksichtigt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	60 Jahre
Fiktives Baujahr:	1964

3.3 Baubeschreibung

Da zum Ortstermin kein Zugang zu den Gebäuden bestand, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung der Wohnung, ggf. Modernisierung des Bades, des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen; sie basieren auf der Ortsbesichtigung sowie auf Erfahrungswerten von Gebäuden vergleichbarer Baujahre.

Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Gemeinschaftseigentum

Fundamente: Stahlbeton, evtl. stellenweise Pfahlgründungen

Bodenplatte: Ortbeton

Außenwände: Gitterziegel, außen verputzt, im Keller geweißelt



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

nachträgliche Wärmedämmung (Mineralwolle, Plattenbekleidung, zwischenzeitlich demontiert)

Innenwände: Gitterziegel und Vollziegel

Treppen: Außentreppe: Kunststeindörfel
eine Stufe zum Hauseingang
Treppenhaus: massiv mit Terrazzobelag,
Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf
Keller: Betonstufen

Decken: Stahlbeton

Dach: Satteldach, Dachneigung 36°
Deckung mit Tonfalzziegel
Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Ausbau

Böden: Treppenhaus: Läufe und Podeste: Terrazzo
Keller: Estrich, ungestrichen

Wände: Treppenhaus: Kalkputz
Keller: Rapputz

Fenster: Treppenhaus: soweit erkennbar Kunststofffenster mit
Isolierverglasung (unbekanntes Bau-
jahr)
Keller: einfache Stahlkellerfenster

Türen: Haustür: Metall-Haustür mit Glasfeldern
Wohnungseing.türen: Holzwerkstofftüren in Holzumfas-
sungszargen
Kellertüren: einfache Holzlanttüren

Installationen, Haustechnik

Elektro: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen.

Wasser: Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen.

Heizung: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Gaszentralheizung

Medien: keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

**Besonders zu veranschlagende Bauteile,
Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen**

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 3

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum

Ausbau

Böden: verschiedene Beläge: ggf. Fliesen im Bad

Wände: glatt, verputzt bzw. tapeziert oder gestrichen
ggf. Fliesen im Bad

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich einfache Holztüren in Hol-
zumfassungszargen

Decken: glatt

Bad: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Stand-WC mit Vorwand-
spülkasten, Badewanne, Waschbecken

Loggia: soweit erkennbar massive Brüstungen, Belag wahrscheinlich
Spaltklinker o.ä.

Installationen, Haustechnik

Elektro: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Elektrounterverteilung in
den Wohnungen

Wasser: keine Erkenntnisse; wahrscheinlich Kalt- und Warmwasser in
Bad und Küche;

Heizung: wahrscheinlich Heizkörper unter den Fenstern

Medien: keine Erkenntnisse

**Besonders zu veranschlagende Bauteile,
Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen**

Nicht bekannt und nicht benannt.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: außen: demontierte Fassadenplatten
innen: keine Erkenntnisse

Sondereigentum: keine Erkenntnisse

Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden in den nicht zu besichtigenden Bereichen des Sondereigentums wird unter Punkt 14 berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit fertiggestellt und aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirtschaftlich.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Keine Erkenntnisse, möglicherweise im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Grundstück und Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden allenfalls durchschnittlichen Zustand. Über den Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nichts bekannt.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Flurstück 248



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Versorgungseinrichtungen:	keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerung:	öffentliche Kanalisation
Bodenbefestigungen:	Sechseckpflaster in Beton Asphaltflächen
Einfriedungen:	keine erkennbaren
Sonstiges:	Kellerabgänge zu beiden Wohngebäuden Mülltonnenboxen in Beton an der Nordseite des Hauses Nr. 3

4.2 Grünanlagen

- Rasenflächen im hausnahen Bereich
 - dichter Baumbestand auf der Ostseite
- Da die Grundstücksgrenze nicht erkennbar war, ist nicht sicher, ob sich dieser auf dem Grundstück befindet oder zum benachbarten Wald gehört.

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277/1973/87.

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Bauantragspläne aus dem Bauaktenarchiv sowie unvermaßte Teilungspläne aus der Grundakte vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

5.3 Grundstücksdaten

Flurstück 160	143 m ²
Flurstück 246	67 m ²
Flurstück 247	32 m ²
Flurstück 248	2.367 m ²

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums
(Grundlage: Teilungspläne aus der Grundakte)



Wohnfläche Wohnung 3:

Wohnen	21,09 m ²
Schlafen	14,48 m ²
Kind	15,00 m ²
Küche	13,87 m ²
Bad/WC	6,97 m ²
Diele	6,49 m ²
Wohnfläche gesamt	77,90 m ²
Balkon zu ½	3,16 m ²
vermietbare Fläche	81,06 m ²
gesamt gerundet	81,00 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichsverfahren auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Verfahrensgrundsätze und -besonderheiten sind in den §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 geregelt.

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens vor.

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Stichtag 01.01.2024; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Iserlohn
Postleitzahl:	58644
Bodenrichtwert-Nr.:	783
Bodenrichtwert:	120,00 €/m² (ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	120,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Flurstück 160

Tatsächliche Nutzung:	131 m ² Fließgewässer / Bach 12 m ² Straßenverkehr
-----------------------	---

Die Fläche des Flurstücks 160 wird im Liegenschaftskataster als Fließgewässer/Bach (131 m²) und Fläche für den Straßenverkehr (12 m²) ausgewiesen. Diese Nutzungen sind gegenüber den sonstigen anzutreffenden Nutzungen deutlich untergeordnet. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist hierfür ein **Anerkennungswert von 1,00 €** anzusetzen.

Der Bodenwert beträgt somit: **1,00 €**

Flurstück 246

Tatsächliche Nutzung:	67 m ² Gehölz
-----------------------	--------------------------

Aufgrund der geringen Größe und der eingeschränkten separaten Nutzbarkeit ist nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch hier ein **Anerkennungswert von 1,00 €** anzusetzen.

Der Bodenwert beträgt somit: **1,00 €**

Flurstück 247

Tatsächliche Nutzung:	32 m ² Straßenverkehr
-----------------------	----------------------------------

Das Flurstück 247 ist unbebaut und ist auch nicht bebaubar. Es handelt sich nach Art und Gestaltung um eine Straßenfläche. Folgende Randbedingungen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen:

Öffentlicher Straßenraum nimmt nicht am Marktgeschehen teil. Ein Verkehrswert besteht daher nicht; er wird allenfalls unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Situation vom Gutachterausschuss ermittelt. Eine solche Situation, etwa um das Grundstück dem öffentlichen Straßenraum zuzuschlagen, besteht im vorliegenden



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Fall jedoch nicht. Daher ist auch hier nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein **Anerkennungswert von 1,00 €** anzusetzen.

Der Bodenwert beträgt somit: **1,00 €**

Flurstück 248

Tatsächliche Nutzung: 1.615 m² Wohnbaufläche
367 m² Weg
234 m² Wohnbaufläche
151 m² Wohnbaufläche

1.615 m² Wohnbaufläche:

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine dreigeschossige Bebauung. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn sind keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken angegeben.

Daher wird für diese Fläche der Bodenrichtwert zugrunde gelegt: **120,00 €/m²**

367 m² Weg:

Der als Wegefläche ausgewiesene Bereich dient der Erschließung der Bebauung sowie der beiden anschließenden Nachbargrundstücke. Diese Nutzung als Verkehrsfläche ist gegenüber den sonstigen anzutreffenden Nutzungen deutlich untergeordnet. Hierfür ist nach sachverständiger Schätzung ein Abschlag von 90 % vom Bodenrichtwert anzusetzen:

120,00 €/m² x 0,10 **12,00 €/m²**

234 m² Wohnbaufläche und
151 m² Wohnbaufläche:

Die beiden als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiche sind aufgrund ihrer Lage westlich der Wegeflächen sowie ihrer Zuschnitte (schmal bzw. dreiecksförmig) nicht zur Bebauung geeignet. Sie werden daher in diesem Gutachten als private Grünfläche mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbaufläche bewertet. Hierfür wird nach sachverständiger Schätzung ein Ansatz von **15,00 €/m²** gewählt.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

für das Flurstück 160	1,00 €
für das Flurstück 246	1,00 €
für das Flurstück 247	1,00 €
für das Flurstück 248 (Wohnbaufläche bebaut)	120,00 €/m²
für das Flurstück 248 (Wegefläche)	12,00 €/m²
für das Flurstück 248 (Wohnbaufl. unbebaut, priv. Grünfläche)	15,00 €/m²



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Flurstück 160		1,00 €
Flurstück 246		1,00 €
Flurstück 247		1,00 €
Flurstück 248	1.615 m ² x 120,00 €/m ²	193.800,00 €
Flurstück 248	367 m ² x 12,00 €/m ²	4.404,00 €
Flurstück 248	385 m ² x 15,00 €/m ²	5.775,00 €
		<hr/>
		203.979,00 €
	gerundet	204.000,00 €
Anteiliger Bodenwert	(77,9/950,4) x 203.979,00 €	16.719,00 €
	gerundet	17.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt 204.000,00 €.**

**Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks (77,9/950,4) beträgt 17.000,00 €.**

Begründung: Wie unter Punkt 7.3 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von angepasstem Bodenrichtwert, Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn enthält unter "6. Wohnungs- und Teileigentum" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

8.2 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Auf eine zusätzliche Anfrage aus der Kaufpreissammlung wurde daher verzichtet.

8.3 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt folgender Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu-



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Am 04.09.2024 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert			
Gemeinde	Iserlohn		
Immobilienrichtwert-Nr.	17		
Immobilienrichtwert	1.350,00 €/m ²		
Stichtag	01.01.2024		
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Gebäudestandard	einfach		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1951 - 1974	1958	1,0
Wohnfläche	61 - 100 m ²	81 m ²	1,0
Anzahl der Einheiten i.d. Wohnanlage	5 - 100	12	1,0
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Boden-/Lagewert	bis 175 €/m ²	120	1,0
Anzahl der Einheiten i.d. Wohnanlage	5 - 100	12	1,0
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,0
Entspricht	1,0 (100 %)		1,0

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,0**.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	1.350,00 €/m ²	
Wohnfläche:	81 m ²	
Anpassungsfaktor:	1,0	
$1.350,00 \text{ €/m}^2 \times 81,00 \text{ m}^2 \times 1,0$		109.350,00 €

Wegen der Lage im Außenbereich mit einem dazugehörigen geringeren Bodenwert wird ein Abschlag angesetzt:

tats. anteiliger Bodenwert (siehe 7.5):	17.000,00 €	
$(175/120 - 1) \times 17.000 = 7.792,00 \text{ €}$		- 7.792,00 €
		<hr/> 101.558,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	gerundet	102.000,00 €

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Die Wohnung war zum Ortstermin augenscheinlich unvermietet, beide Gebäude leerstehend.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundene Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Wie unter Punkt 3.2 beschrieben, wurde das Objekt ursprünglich zur lagermäßigen Belegung errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnungen umgebaut. Auch eine Fassadendämmung wurde nachträglich angebracht. Im Mietspiegel heißt es dazu: „Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erschienen. In diesem Fall kann es zulässig sein, das Haus in eine höhere Baujahrsgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.“



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Aus diesem Grund wird nach sachverständiger Schätzung die Baujahrsgruppe 1965 - 1970 bei einer mittleren Wohnlage zugrunde gelegt.

Mietspanne:	4,81 – 5,24 €/m ²	
Mittelwert:		5,03 €/m ²
Zuschlag für Stadt Iserlohn:		0,27 €/m ²
Zuschlag für Balkon mit 6 m ²		5 %

Somit $(5,03 + 0,27) \times 1,05 =$ 5,57 €/m²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 5,60 €/m² angenommen.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. 81,00 m²

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag: 5,60 €/m² x 81,00 m² x 12 **5.443,00 €**

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Iserlohn weist unter 6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.3 beschrieben.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten von Eigentumswohnungen sind **420,00 €** anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von bezugsfertigen Wohnungen sind **13,80 €/m²** Wohnfläche anzusetzen (Index, Quelle: s.o.).

81,00 m² x 13,80 €/m² **1.118,00 €**

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Für das Mietausfallwagnis können bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden (Quelle: s.o.).

5.443,00 € x 0,02 **109,00 €**

Zusammenstellung

Verwaltung	420,00 €
Instandhaltung	1.118,00 €
Mietausfallwagnis	109,00 €
gesamt	1.647,00 €

Das entspricht ca. 30,3 % des Jahresrohertrages.

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2024 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung von 421 Kauffällen aus den Jahrgängen 2021 – 2023 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Anzahl der Kauffälle	421	
Liegenschaftszinssatz	2,1 %	± 1,44
Kenngrößen, Mittelwert und Standardabweichung		

Wohnfläche	77 m ²	± 20
Kaufpreis	1.582 €	± 486
Bew.-Kosten	26 %	± 3,63
Miete	6,17 €/m ²	± 0,74
RND	38 Jahre	± 10

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten sowie der Restnutzungsdauer von den zugrunde gelegten Spannen ab; beides wirkt sich zinsenkend aus.

Daher wird nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 6): **25 Jahre**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.5 Reinertrag

Der anteilige Grundstücksreinertrag errechnet sich aus der Differenz des anteiligen Grundstücksrohertrages (9.1) und den Bewirtschaftungskosten (9.2):

Anteiliger Rohertrag:		5.443,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>	-	<u>1.647,00 €</u>
Ant. Grundstücksreinertrag:		3.796,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

17.000,00 €	x	0,02	340,00 €
-------------	---	------	-----------------

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

3.796,00 €	-	340,00 €	3.456,00 €
------------	---	----------	-------------------

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 2,0 %		19,5235
------------------------------------	--	---------

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

3.456,00 €	x	19,5235	67.473,00 €
		gerundet	67.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **17.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	67.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>17.000,00 €</u>
	84.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	102.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	84.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 77,9/950,4 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 160 (Lägerbach) und Flurstücke 246, 247, 248 (Lägerbachstr. 3, 5), verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Lägerbachstr. 3 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet) beträgt

90.000,00 € (neunzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein für Eigentumswohnungen geeignetes Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert und Ertragswert weichen um ca. 20% voneinander ab. Da eine Besichtigung nicht möglich war, werden beide Verfahren in etwa gleich gewichtet. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einem Zuschlag von ca. 7 % den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

In den zugrunde gelegten vorläufigen Ertragswert sind alle bekannten marktbestimmenden Faktoren eingeflossen.

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.3 Baumängel und -schäden

Gemeinschaftseigentum: außen: demontierte Fassadenplatten
innen: keine Erkenntnisse

Sondereigentum: keine Erkenntnisse

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Das Risiko **unentdeckter** Baumängel und –schäden in den nicht zu besichtigenden Bereichen wird unter Punkt 14 berücksichtigt.

12.4 Fehlende Auskünfte der Hausverwaltung

Instandhaltungsrücklage

Es liegen keine Informationen darüber vor, ob eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe besteht. Hieraus resultiert das Risiko, dass ein möglicher Erwerber durch Sonderumlagen überproportional an den **zukünftigen** Kosten für Instandhaltung und laufende Abgaben beteiligt wird.

Als Abschlag werden **3.000,00 €** angesetzt; dies entspricht knapp den dreifachen jährlichen Instandhaltungskosten.

Zahlungsrückstand

Über Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer liegen keine Informationen vor. Das Risiko des Ausfalls größerer Beträge, die im Bedarfsfall vom neuen Eigentümer zu tragen sein werden, wird für die zu bewertende Wohnung mit einem Abschlag von **3.000,00 €** berücksichtigt.

12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	90.000,00 €
Marktanpassung	0,00 €
Baumängel- und -schäden	0,00 €
Instandhaltungsrücklage / Zahlungsrückstand	- 6.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>0,00 €</u>
	84.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von **77,9/950,4 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 160 (Lägerbach) und Flurstücke 246, 247, 248 (Lägerbachstr. 3, 5), verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Lägerbachstr. 3 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet) beträgt**

84.000,00 € (vierundachtzigtausend Euro).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Das entspricht 1.037,00 €/m² vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor: 15,43
Reinertragsfaktor: 22,13

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Grundbuch, Abteilung II

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für die [Name wird nicht genannt]. Bezug: Bewilligung vom 24.07.2006 (UR-Nr. 585/06, Notar Ulrich Betten, Iserlohn). Eingetragen am 04.08.2006

Bewertung

Die Urkunde wurde eingesehen. Die Grunddienstbarkeit bezieht sich auf die **Flurstücke 248 und 160**. Eingetragen ist das Recht eines Versorgungswerks [Name wird nicht genannt], eine Wasserversorgungsleitung nebst Zubehör zu verlegen, dauernd zu haben sowie erforderliche Arbeiten in und auf den belasteten Flurstücken vorzunehmen. Auf dem 3 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens keine Gebäude errichtet, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand der Versorgungsleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden.

Es wird auf einen Lageplan verwiesen, in dem der Schutzstreifen eingetragen ist. Dieser lag der Urkunde nicht bei. Es wird davon ausgegangen, dass die im Lageplan eingetragenen Wegeflächen (vgl. auch lfd. Nr. 2) mit den hier genannten Flächen übereinstimmen.

Die Wegeflächen sind gekennzeichnet, sie dienen sowohl der Erschließung der Nachbargrundstücke als auch des Bewertungsgrundstücks. Beim Bodenwert wurde bereits ein Abschlag von 90 % vom Bodenrichtwert angesetzt. Ein weiterer Abschlag an dieser Stelle ist nicht gerechtfertigt.

Es wird **kein Abschlag** angesetzt.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Iserlohn Flur 55 Flurstücke 233, 234 (Iserlohn Blatt 16413). Bezug: Bewilligung vom 02.09.2009 (UR-Nr. 160/09, Notar Roland Pohlmann, Iserlohn). Eingetragen am 08.12.2009

Bewertung

Die Urkunde wurde eingesehen. Bewilligt wird das Recht, die Flurstücke 159 (**heute 248**) und **160** in einer Breite von ca. 3 m bis zu den Flurstücken 233 und 234 zu befahren oder zu begehen.

Vgl. Bewertung zu lfd. Nr. 1: Die Nutzung als Wegefläche wurde bereits im Bodenwert berücksichtigt.



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Es wird **kein** weiterer **Abschlag** angesetzt.

lfd. Nr. 3

Bedingte Auflassungsvormerkung für [Name wird nicht genannt]. Bezug: Bewilligung vom 07.02.2020 (UR. 186/2020 B, Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 26.06.2020.

und

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 27/23). Eingetragen am 10.01.2024

Bewertung:

Die Eintragungen unter den lfd. Nr. 3 und 4 sind nicht wertbeeinflussend. Es wird **kein Zu- bzw. Abschlag** angesetzt.

13.2 Baulasten allgemein

Baulasten stellen weder ein Recht am Grundstück noch eine öffentliche Last dar. Dennoch können sie wertbeeinflussend sein und werden daher hier betrachtet.

Mit Baulasten wird die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben erreicht, die sonst nicht genehmigungsfähig wären. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung spielt zunächst für die Baugenehmigung eine Rolle. Nutzungs- oder andere wertbeeinflussende Einschränkungen entstehen i.d.R. erst, wenn die Baulast zusätzlich durch eine privatrechtliche Vereinbarung (Vertrag, Eintragung im Grundbuch) gesichert wird.

Baulastenblatt Nr.: Iserlohn 10068

Anlass der Eintragung: Grundstücksteilung gem. § 8 BauO NRW
Belastetes Grundstück: Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 159 (**jetzt 248**)

Inhalt:

Erschließung

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 159, Adresse: Lägerbachstraße 3 und 5, 58644 Iserlohn* verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 126, noch zu vermessende (nördliche) Teilfläche gem. Lageplan (jetzt Flurstück 233), im Lageplan gelb unterlegt, Adresse: Lägerbachstraße 7, 58644 Iserlohn*, als Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Sinne des § 4 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der beiliegende Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
eingetragen am 27.07.2009

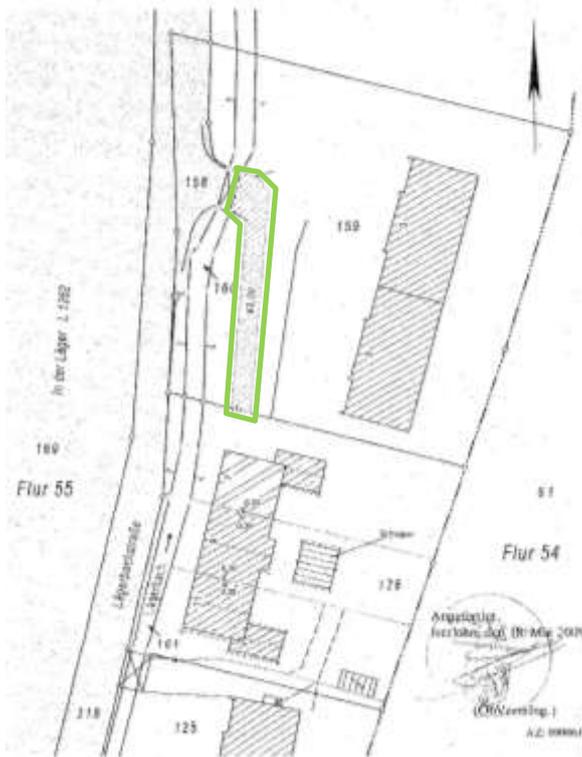


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Bewertung:

Der von der Baulast betroffene Bereich ist deckungsgleich mit der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht). Ein weiterer Abschlag wird daher an dieser Stelle nicht angesetzt.

Baulastenblatt Nr.: Iserlohn 10069

Anlass der Eintragung: Grundstücksteilung gem. § 8 BauO NRW

Belastetes Grundstück: Gemarkung Iserlohn, Flur 55, **Flurstück 160**

Inhalt:

Erschließung

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des belasteten Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, **Flurstück 160**, Adresse: Lägerbachstraße 3 und 5, 58644 Iserlohn* verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks *Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 126, noch zu vermessende (nördliche) Teilfläche gem. Lageplan (**jetzt Flurstück 233**), im Lageplan gelb unterlegt, Adresse: Lägerbachstraße 7, 58644 Iserlohn*, als Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Sinne des § 4 BauO NRW zur Verfügung zu stellen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der beiliegende Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.
eingetragen am 27.07.2009



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Bewertung:

Für das Flurstück 160 inklusive der in Frage stehenden Teilfläche wurde lediglich ein Anerkennungswert von 1,00 € angesetzt. Hierin sind sämtliche Lasten und Beschränkungen sowie ggf. anfallende Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht angemessen.

13.3 Zusammenstellung Rechte, Lasten und Beschränkungen

	belastetes Flurstück	begünstigtes Flurstück	Eintragung	Zu- oder Abschlag
Abt. II, Nr. 1	160, 248		Leitungsrecht	0,00 €
Abt. II, Nr. 2	160, 248		Geh- und Fahrrecht	0,00 €
Baulast 10068	248	126	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,00 €
Baulast 10069	160	126	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,00 €
Summe				0,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Aus Rechten und Belastungen ergeben sich keine wertbeeinflussenden Umstände; der belastete Verkehrswert entspricht dem unbelasteten.

14. Verkehrswert im ZVG

14.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang zum Gebäude nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand des Gebäudeinneren
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

Es besteht das Risiko, dass aus einzelnen oder allen aufgeführten Punkten wertmindernde Einflüsse entstehen. Dieses Risiko ist zu bewerten.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist daher ein Sicherheitsabschlag für evtl. vorhandene Mängel oder Schäden von dem ermittelten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB vorzunehmen.

Aufgrund des Alters, des äußeren Erscheinungsbildes, der augenscheinlichen Baustellensituation und der Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 14.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 15,6 % des vorläufigen Verkehrswerts.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes im ZVG

Belasteter Verkehrswert	84.000,00 €
Abschläge	- 14.000,00 €
	70.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das belastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 160 (Lägerbach) und Flurstücke 246, 247, 248 (Lägerbachstr. 3, 5), verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Lägerbachstr. 3 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet) beträgt

70.000,00 € (siebzigtausend Euro).



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst
44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 Seiten.

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Aufgestellt:

Michael Beisemann
Dipl.-Ing. Architekt BDA
ö.b.u.v. Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Tel 0231 – 135 60 50
Fax 0231 – 135 60 51
beisemann@beisemann-schenk.de

Dortmund, den 18.10.2024

M. Beisemann

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Dipl.-Ing.
Michael Beisemann
Architekt
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

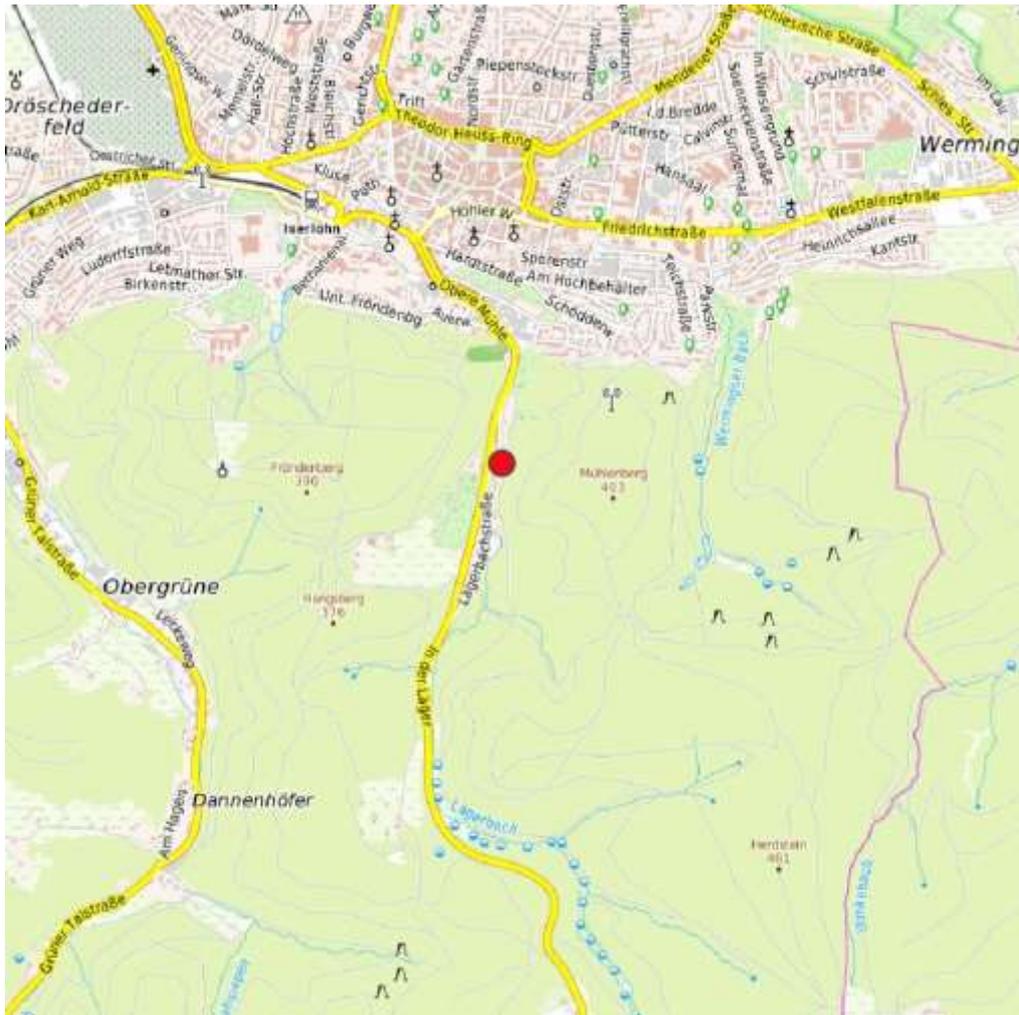
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





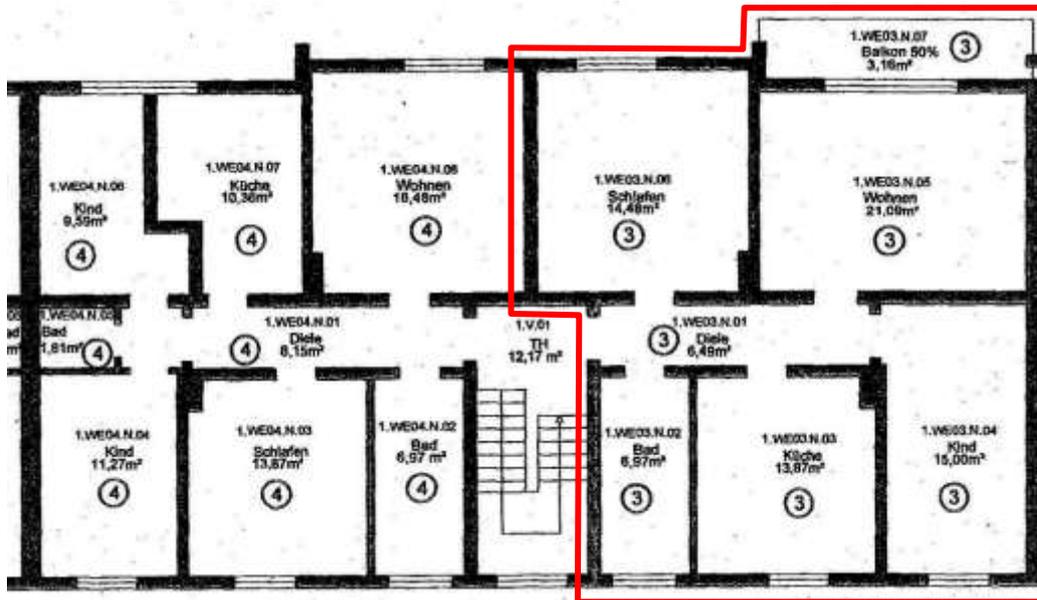
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

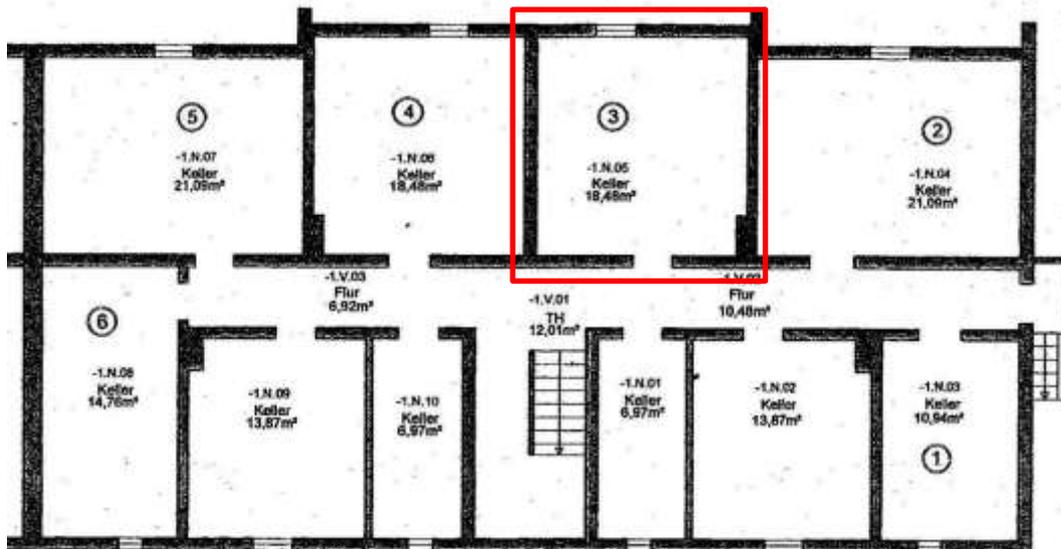
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

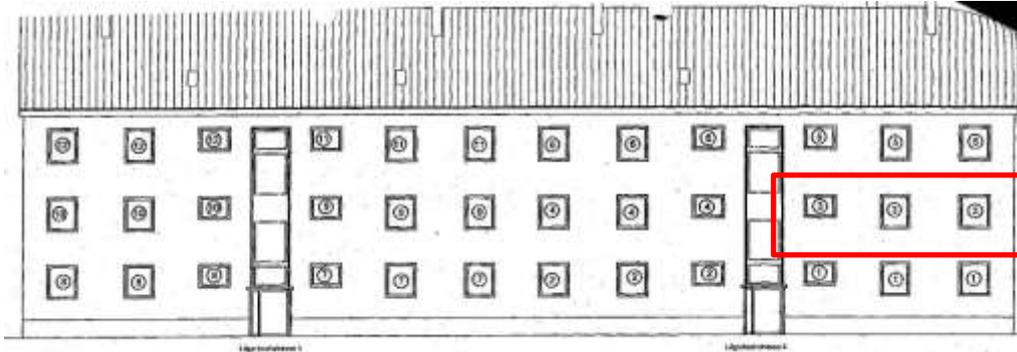


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

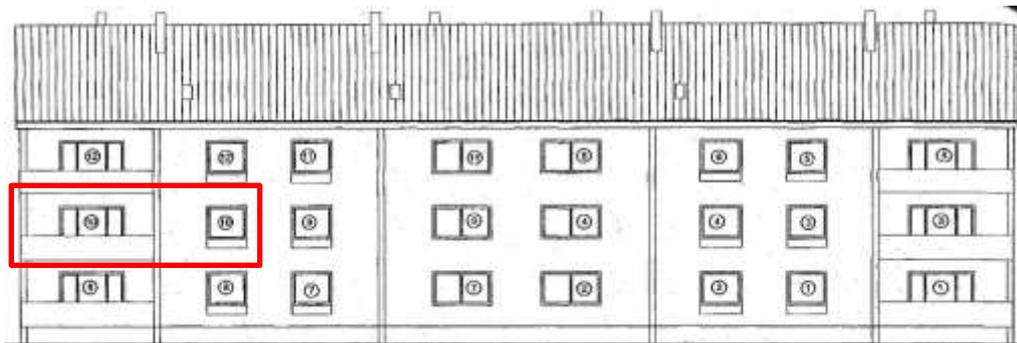
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

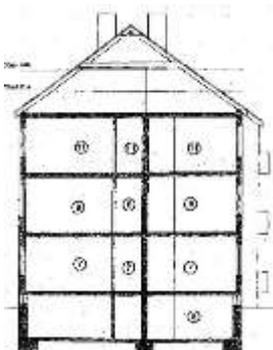


Eingangsansicht (Osten)



Hauptansicht (Westen)

[Hinweis: Die Nummerierung auf diesem Plan ist falsch.]



Gebäudeschnitt



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Straßenseite (Westen)



Ansicht Straßenseite mit Wohnung Nr. 3



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Giebelseite mit Kellerabgang und Mülltonnenboxen



Hauseingangstür



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

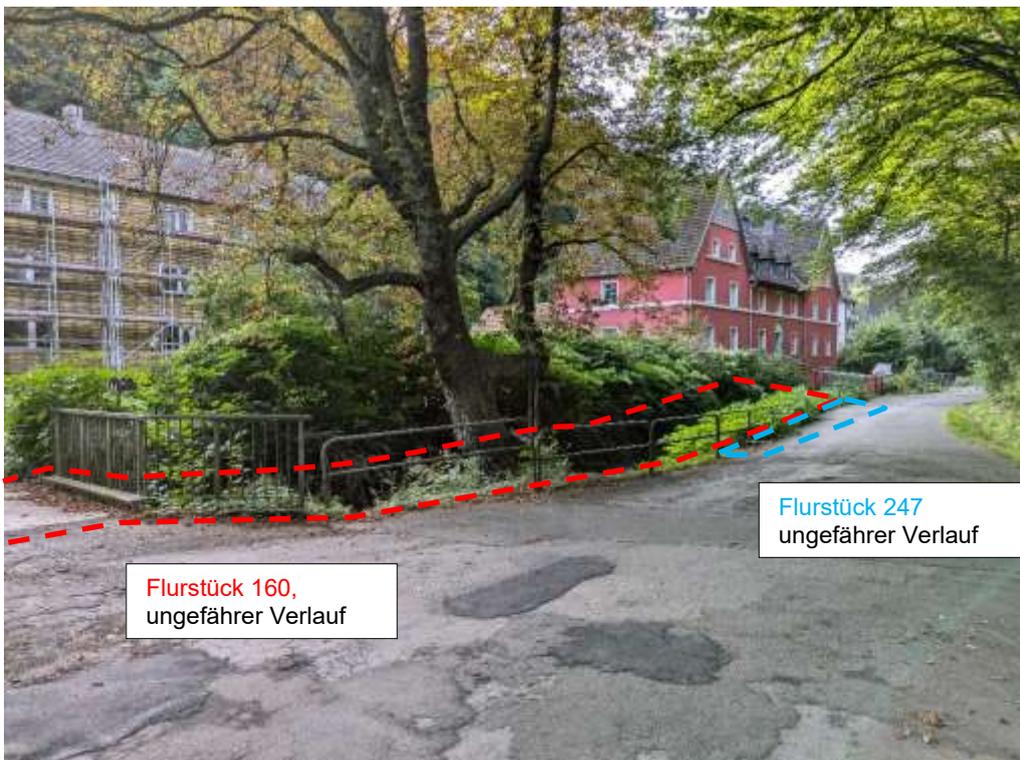
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Kellerabgang



Flurstücke 160 und 247



Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Lägerbach



Flurstück 248, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Wegefläche