



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 ZV2629-25

über die Eigentumswohnung im Erdgeschoss,
einen weiteren Raum im 1. OG, den Kellerräumen
und der Garage
(im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet)
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Leckeweg 44 in 58644 Iserlohn



Auftraggeber:

**Amtsgericht Iserlohn
Aktenzeichen 31P K 29/24**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungstichtag:

12.02.2025

Unbelasteter Verkehrswert

gem. § 194 BauGB

98.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

Dieses Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, einschließlich der Verbreitung von Inhalten, auch auszugsweise sowie in beschreibender Form, insbesondere in Medien jeder Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers (Sachverständigen) gestattet.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 60, Flurstück 283, verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen, der Garage Nr. 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an den im Lageplan mit Nr. 1 bezeichneten Flächen	
Ortstermin	12. Februar 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	12. Februar 2025	
Grundstücksgröße	982 m ²	
Bodenwert (relativ)	110 €/m ²	
Bodenwert (absolut, anteilig 5/10)	54.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1887; 80 Jahre; 25 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	132.000,00 €	
Zu- und Abschläge	– 34.000,00 €	
Wohnfläche	93,00 m ²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	1.054,00 €/m²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	98.000,00 €	

Besonderheiten

Das Grundstück des Gemeinschaftseigentums ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage und zwei Carports. Im Gebäude befinden sich zwei Einheiten des Sondereigentums.

Zu dem mit der Nr. 1 bezeichneten Sondereigentum gehören:

- die Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Flur, Bad und Abstellkammer
- ein Zimmer im ersten Obergeschoss
- die mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräume
- die mit Nr. 1 bezeichnete Garage



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 besteht außerdem das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Hof- und Gartenflächen und der ebenfalls mit Nr. 1 bezeichneten Einfahrt vor der Garage Nr. 1.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	13 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 16.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.11.2024

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 14.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 14.01.2025
- Teilungserklärung aus der Grundakte vom 07.04.1998
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 15.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.01.2025
- Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 27.01.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 27.01.2025
- Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn
Grundstücksmarktbericht 2025
- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- Kleiber
ImmoWertV 2021
13. Auflage



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- 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.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW

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)	8
2.	Grundstück	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis	10
2.7	Feststellungen zum Ortstermin	10
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung	11
2.9	Sonstige Besonderheiten	11
3.	Gebäude	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Besonderheiten	12
3.3	Baubeschreibung	13
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	15
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	16
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	16
3.7	Gesamteindruck	16
4.	Außenanlagen	16
4.1	Bauliche Außenanlagen	16
4.2	Grünanlagen	17
5.	Flächen- und Massenangaben	17
5.1	Berechnungsgrundlagen	17
5.2	Verwendete Unterlagen	17
5.3	Grundstücksgröße	17
5.4	Gebäudedaten	17
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	19



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

7.1	Entwicklungszustand.....	19
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
7.3	Bodenrichtwert	19
7.4	Abweichungen.....	20
7.5	Ableitung des Bodenwerts	20
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	21
8.1	Grundstücksmarktbericht	21
8.2	Kaufpreissammlung	21
8.3	Immobilienrichtwert	21
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	22
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	22
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	22
9.2	Bewirtschaftungskosten	23
9.3	Liegenschaftszinssatz	24
9.4	Restnutzungsdauer	25
9.5	Reinertrag.....	25
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	26
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	26
9.8	Bodenwert	26
9.9	Vorläufiger Ertragswert	26
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	26
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	26
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	26
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
12.1	Marktanpassung.....	27
12.2	Altlasten.....	27
12.3	Baumängel und -schäden	27
12.4	Fehlende Informationen der Hausverwaltung	28
12.5	Zusammenstellung	28
12.6	Ableitung des Verkehrswertes	28
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	30
Anlage 2:	Luftbild	31
Anlage 3:	Bauzeichnungen	32
Anlage 4:	Fotodokumentation	35



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.



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. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn
Geschäfts-Nr. 31P K 29/24
mit Beschluss vom 20.12.2024

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: 14180

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Katasteramt Lüdenscheid
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum
5/10 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem
Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 1

Grundstück Grundstücksfläche 982 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück	283
Flur	60
Gemarkung	1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04383 Leckeweg 44

Fläche: 982 m²

Tatsächliche Nutzung: 982 m² Wohnbaufläche



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

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.02.2025

Dauer des Termins: 11.30 – 12.10 Uhr

Mit Ausnahme der Garage Nr. 1 konnten alle Räume des Sondereigentums sowie die Außenanlagen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12. Februar 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12. Februar 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Iserlohn, ca. 93.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Iserlohn (ca. 53.000 Einwohner), Ortsteil Dannenhöfer am südwestlichen Rand des Stadtbezirks

Baugebiet: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Grüner Bachtal, das vom Ortsteil Untergrüne aus im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung verläuft. Nördlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich im Talverlauf Gewerbe- und Industrieanlagen, südlich und im unmittelbaren Umgebungsbereich Wohngebiete mit im Wesentlichen aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs ca. 2 km nördlich im Stadtteil Untergrüne, Schulen und Kindergärten in Iserlohn sowie in Letmathe, ca. 5 km entfernt. Verwaltungs- und kulturelle Einrichtungen ebenfalls in Iserlohn.

Wohnlage: Wohnlage in einer Splittersiedlung im Grüner Bachtal

Verkehrslage: Der Leckeweg ist eine Erschließungsstraße (Sackgasse), die Grüner Talstraße eine überörtliche



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

Verbindungsstraße. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Einmündungsbereich.

Bushaltestelle ca. 150 m südlich an der Grüner Talstraße

Anschluss an die A46 an mehreren Anschlussstellen (Iserlohn-Oestrich und Iserlohn-Zentrum) in ca. 5 km Entfernung. Von hier aus Anschluss über das Autobahnkreuz Hagen an die A45 (Sauerlandlinie).

Bahnhof Iserlohn in ca. 2 km, von hier Verbindung zu den ICE-Bahnhöfen Hagen und Dortmund

Himmelsrichtung: Grüner Talstraße auf der Westseite, Leckeweg auf der Ostseite; 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.

Oberfläche: Im Wesentlichen eben, jedoch vom Leckeweg aus tiefer liegend; daher schräg liegende Zufahrt zu den Garagen.

Aufwuchs: Rasenflächen, Zierstauden und -gehölze; Gartenbereich vernachlässigt

Zuschnitt: nahezu dreieckig mit Ausrundung im südlichen Bereich; Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 30 m, Tiefe in Nord-Süd-Richtung ca. 54 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: Grüner Talstraße (L 888): Landesstraße, überörtliche Verbindungsstraße mit Erschließungsfunktion
Leckeweg: Erschließungsstraße (Sackgasse)

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und
Abgabepflichten: Die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau, bescheinigt mit Schreiben vom 27.01.2025, dass das zu bewertende Grundstück an den Straßen „Leckeweg“ und „Grüner



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

Talstraße“ liegt. Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB zu der Straße Leckeweg noch an, „da der Leckeweg noch nicht technisch endgültig hergestellt und abgerechnet ist. Für die Grüner Talstraße fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an.“

Das Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragspflichtig**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

keine Herrschvermerke

Grundbuch, Abteilung II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen am 16.09.2024.

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 der Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 21.11.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 14.01.2025 mit, dass das zu bewertende Flurstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurde.

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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

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

[...] „das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, es ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar.“

Die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO betragen

GFZ	0,4	GRZ	1,2
-----	-----	-----	-----

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück verfügt über ausgedehnte Grünbereiche, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich. Es wird daher von einer Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen.

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 15.04.2025 mit, dass das Objekt nicht gefördert wurde und sich nicht in der öffentlichen Bindung befindet.

Denkmalschutz

Die Stadt Iserlohn teilt mit Schreiben vom 21.11.2024 mit, dass es sich bei dem Gebäude Leckeweg 44 nicht um ein Denkmal handelt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück des Gemeinschaftseigentums ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage und zwei Carports. Im Gebäude befinden sich zwei Einheiten des Sondereigentums.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Zeichnung eines Wohnhauses vom 10.08.1887
- Baugesuch und Bauschein zur Errichtung eines Ladenlokals von 1959
- Baugenehmigung zum An- und Umbau eines Wohnhauses von 1976, Schlussabnahme 1980

angenommenes Baujahr:	1887
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	0 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

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

Zum Ortstermin wies das Wohngebäude im Wesentlichen den Standard eines Gebäudes aus den 1980er Jahren auf. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des An- und Umbaus zwischen 1976 und 1980 eine Kernsanierung erfolgte. Weitergehende Modernisierungen waren nicht erkennbar. Es wird daher von einer Kernsanierung im Jahre 1980 mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 70 Jahre (ca. 90 % der Gesamtnutzungsdauer) von diesem Zeitpunkt an ausgegangen.

Fiktives Baujahr:	1980
Modifizierte Restnutzungsdauer (ab 1980):	70 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer zum Stichtag:	25 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	45 Jahre

Garage

Aus dem Bauaktenarchiv liegt der Bauschein zum Anbau einer Garage vom 24.10.1958 und der Gebrauchsabnahmeschein vom 13.11.1959 vor.



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

Baujahr: 1959
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung): 0 Jahre

Für die Garage wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Fiktives Gebäudealter: 35 Jahre
Fiktives Baujahr: 1990

3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus

Gemeinschaftseigentum

Fundamente: Bruchstein

Bodenplatte: Stampfboden, ein Kellerraum mit Ortbetonbodenplatte

Außenwände: außen Kratzputz und gestrichen
Keller: Bruchstein, innen verputzt

Innenwände: Mauerwerk, Ständerwerk

Treppen: Kellertreppen: Massivtreppe aus Beton
Geschosstreppe: Holzwangentreppe mit PVC-Belag
Massivtreppe vom Balkon zum Garten

Decken: Kellerdecke: Kappendecke mit Eisenträgern
Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Holzgeländer

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachdeckung aus Beton-
dachsteinen;
Regenrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

Böden: Treppenhaus: Läufe und Podeste: Kunststoffbelag
Keller: Estrich, gestrichen, tlw. Kunststoffbelag

Wände: Treppenhaus: Ölsockel, Strukturtapete im EG
tlw. Holzbekleidung
Keller: tlw. verputzt, tlw. geweißelt

Fenster: Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unbe-
kanntes Baujahr)
Keller: Kunststoffkellerfenster

Türen: Haustür: Metallhaustür mit feststehendem Oberlicht
Glasfeld



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

Wohnungs-
türen: Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen
Kellertüren: einfache Holzlattentüren

Installationen, Haustechnik

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

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

Heizung: Gasetagenheizung im Keller

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 1

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum

Ausbau

Böden: EG: Vinyl, Teppich, Bad gefliest
OG: Vinyl

Wände: glatt verputzt und tapeziert bzw. gestrichen
Fliesenspiegel in der Küche
Fliesen im Bad

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
Holzfenster mit Einfachverglasung in Küche
Kunststofffenster im WZ erneuert,
Fenster mit Rollläden, handbetrieben

Türen: Holztüren in Holzumfassungszargen

Decken: glatt, tlw. Holzpaneele unter der Decke



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

Bad:	Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Bidet, großer Waschtisch, Dusche und Badewanne, ca. bis 2 m gefliest, im Duschbereich raumhoch gefliest
Balkon:	Brüstung aus Welleternit, Kunststoffhandlauf, Belag Estrich gestrichen

Installationen, Haustechnik

Elektro:	Elektrounterverteilung und Zähler im Treppenhaus vor der Wohnung
Wasser:	Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche, Warmwasserspeicher im Keller
Heizung:	Gasetagenheizung im Keller, Heizkörper unter den Fenstern
Medien:	Satellitenanlage

Garage

Die Garage war zum Ortstermin nicht zugänglich; es wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Bodenplatte:	Beton
Außenwände	massiv gemauert, Kellerfenster aus Metall in einer Seitenwand erkennbar
Dach	Eternitplatten (wahrscheinlich asbesthaltig)
Tür	Blechtor

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum:	<ul style="list-style-type: none">- defekter/ loser Fliesenbelag außen- Putzriss im Treppenhaus- offene Leitungsführung (Elektro) im Treppenhaus- aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden- teilweise Schäden an den Kappendecken- allgemeine Abnutzungserscheinungen- Fenster überaltert, tlw. Einfachverglasung
Sondereigentum:	<ul style="list-style-type: none">- Feuchtigkeit in den Außenwänden in nahezu allen Bereichen; Ausblühungen- Korrosion an Fensterbänken- Putzabplatzungen/-schäden durch Feuchtigkeit- Badausstattung nicht mehr zeitgemäß- Balkonbrüstung sowie Garagendach aus Welleternit, dem Baujahr entsprechend eventuell asbesthaltig



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

- deutliche Abnutzungserscheinungen
- Freiflächen (Sondernutzungsrecht) deutlich pflegebedürftig

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist unterdurchschnittlich und entspricht nicht mehr den Anforderungen an das GEG.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Circa 1980 kernsaniert; seitdem sind augenscheinlich lediglich Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung erfolgt.

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 leicht vernachlässigten, allenfalls durchschnittlichen Zustand. Das zu bewertende Sondereigentum entspricht dem.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entwässerung: öffentliche Kanalisation

Bodenbefestigungen: verschiedene Beläge, tlw. Fliesen auf Beton, tlw. Betonkleinpflaster, tlw. wassergebundene Decke



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

Einfriedungen: Jägerzaun, Mauern, teilweise mit Betonelementen
Metalltörchen

Sonstiges: Massivtreppe vom Balkon zum Garten, massive Werk-
steinstufen zum Eingang

4.2 Grünanlagen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist mit Sondernutzungsrechten belegt. Die dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnete Fläche ist stark überwuchert und vernachlässigt.

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 Pläne der Teilungserklärung aus der Grundakte sowie eine Wohnflächenberechnung von 1976 aus dem Bauaktenarchiv vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

5.3 Grundstücksgröße

Flurstück 283: 982 m²

5.4 Gebäudedaten

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

Wohnfläche Wohnung 1:

EG	Wohnen / Essen	37,76 m ²
	Schlafen	14,30 m ²
	Kochen	7,22 m ²
	Bad	8,69 m ²
	Flur	6,16 m ²
	<u>Abstellraum</u>	<u>1,69 m²</u>
	Wohnfläche EG gesamt	75,82 m ²



OG	Kind	10,40 m ²
	Wohnfläche EG + OG gesamt	86,22 m ²
	Balkon zu ½	6,90 m ²
		93,12 m ²
	gesamt gerundet	93,00 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.

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2025; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Iserlohn
Postleitzahl:	58644
Bodenrichtwert-Nr.:	901
Bodenrichtwert:	145,00 €/m² (ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt:	145,00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Erschließungszustand, Zuschnitt

Das Grundstück hinsichtlich der Anlage „Leckeweg“ erschließungsbeitragspflichtig. Wann und ob überhaupt Erschließungsbeiträge erhoben werden, ist derzeit nicht abschließend geklärt.

Darüber hinaus führt der dreieckige Grundstückszuschnitt zu Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit sowie der Nutzung des Grundstücks. Daher ist ein gegenüber dem Richtwertgrundstück geringerer Bodenwert anzusetzen.

Es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 35,00 €/m² vom Bodenrichtwert** angesetzt; das entspricht ca. 24 %.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Bodenrichtwert:	145,00 €/m²
Abschlag:	35,00 €/m²
angepasster Bodenwert:	110,00 €/m²

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragspflichtige Grundstück beträgt	110,00 €/m²
---	--------------------

982 m² x 110,00 €/m²	108.020,00 €
gerundet	108.000,00 €

Anteiliger Bodenwert (5/10) x 108.020,00 €	54.010,00 €
gerundet	54.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragspflichtigen und unbelasteten Grundstücks beträgt	108.000,00 €.
--	----------------------

Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragspflichtigen und unbelasteten Grundstücks (5/10) beträgt	54.000,00 €.
---	---------------------

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 Bodenwert, Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 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- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Am 02.04.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Iserlohn
Immobilienrichtwert-Nr.	17
Immobilienrichtwert	1.310,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1962	bis 1950	0,99
Wohnfläche	61 - 100 m ²	93 m ²	1,00
Anzahl der Einheiten i.d. Wohnanlage	5 - 100	bis 4	1,03
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Boden-/Lagewert	bis 175 €/m ²	110 €/m ²	1,00
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Entspricht	1,0 (100 %)		1,02

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,02**.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	1.310,00 €/m ²	
Wohnfläche:	93 m ²	
Anpassungsfaktor:	1,02	
1.310,00 €/m ² x 93,00 m ² x 1,02	ger.	124.000,00 €
Die Garage ist separat zu berechnen.		
Hierzu wird der unter Punkt 9 ermittelte		
Ertragswert eingesetzt:	ger.	<u>8.000,00 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert:		132.000,00 €

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Die Wohnung war zum Ortstermin leerstehend.



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

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:

Im Mietspiegel heißt es: „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.“

Aus diesem Grund wird nach sachverständiger Schätzung nicht die Baujahresklasse „bis 1964“, sondern die nächsthöhere (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 alleinige Gartennutzung:		5 %
Zuschlag für Terrasse mit mind. 6 m ²		5 %
Somit (5,03 + 0,27) x 1,10 =		5,83 €/m ²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 6,00 €/m² angenommen.

Für die Garage wird eine monatliche Miete von **50,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. **93,00 m²**

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnung	6,00 €/m ² x 93,00 m ² x 12	6.696,00 €
	Garage	50,00 € x 12	600,00 €
			7.296,00 €

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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Eigentumswohnungen** sind **429,00 €** anzusetzen, für **Garagen** je **47,00 €**.

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 **14,00 €/m²** Wohnfläche anzusetzen, für **Garagen** **106,00 €** jährlich (Index, Quelle: s.o.).

Wohnung	93,00 m² x 14,00 €/m²	1.302,00 €
Garage		106,00 €
		1.408,00 €

Mietausfallwagnis

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

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

Wohnung	6.696,00 € x 0,02	134,00 €
Garage	600,00 € x 0,02	12,00 €
		146,00 €

Zusammenstellung

Wohnung	Verwaltung	429,00 €
	Instandhaltung	1.302,00 €
	Mietausfallwagnis	134,00 €
	gesamt	1.865,00 €
Garage	Verwaltung	47,00 €
	Instandhaltung	106,00 €
	Mietausfallwagnis	12,00 €
	gesamt	165,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		2.030,00 €

Das entspricht ca. 27,8 % 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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn weist unter 6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.3 beschrieben.

Der im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2025 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung von 266 Kauffällen aus den Jahrgängen 2023 – 2024 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Anzahl der Kauffälle	266	
Liegenschaftszinssatz	2,3 %	± 1,47

Kenngrößen, Mittelwert und Standardabweichung

Wohnfläche	76 m ²	± 20
Kaufpreis	1.589 €	± 473
Bew.-Kosten	27 %	± 4
Miete	6,54 €/m ²	± 0,76
RND	38 Jahre	± 10

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Wohnfläche, der Miete sowie der Restnutzungsdauer von den zugrunde gelegten Spannen ab; dies wirkt sich leicht zinssenkend aus.

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

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 6):

25 Jahre

9.5 Reinertrag

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

Wohnung

Anteiliger Rohertrag:	6.696,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>	- 1.865,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	4.831,00 €

Garage

Anteiliger Rohertrag:	600,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>	- 165,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	435,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

54.000,00 €	x 0,022	1.188,00 €
-------------	---------	-------------------



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

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

[Hinweis: Der Bodenwertanteil wird ausschließlich der Wohnung zugeschlagen.]

Wohnung:	4.831,00 €	–	1.188,00 €	3.643,00 €
Garage:	435,00 €	–	0,00 €	435,00 €

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 2,2 %: **19,0727**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

Wohnung	3.643,00 €	x	19,0727	69.482,00 €
Garage	435,00 €	x	19,0727	8.297,00 €
gesamt				<u>77.779,00 €</u>
			gerundet	78.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **54.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	78.000,00 €
Bodenwert	<u>54.000,00 €</u>
	132.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	132.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	132.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 5/10 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 60, Flurstück 283, Leckeweg 44, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, einem weiteren Raum im 1. OG, 3 Kellerräumen und der Garage (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an der Hof- und Gartenfläche und der Einfahrt vor der Garage beträgt

132.000,00 € (einhundertzweiunddreißigtausend 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.

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.

12.3 Baumängel und -schäden

Gemeinschafts-
eigentum:

- defekter/ loser Fliesenbelag außen
- Putzriss im Treppenhaus
- offene Leitungsführung (Elektro) im Treppenhaus
- aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden
- teilweise Schäden an den Kappendecken
- allgemeine Abnutzungserscheinungen
- Fenster überaltert, tlw. Einfachverglasung

Sondereigentum:

- Feuchtigkeit in den Außenwänden in nahezu allen Bereichen; Ausblühungen
- Korrosion an Fensterbänken
- Putzabplatzungen/-schäden durch Feuchtigkeit
- Badausstattung nicht mehr zeitgemäß



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Balkonbrüstung sowie Garagendach aus Welleternit, dem Baujahr entsprechend eventuell asbesthaltig
- deutliche Abnutzungserscheinungen
- Freiflächen (Sondernutzungsrecht) deutlich pflegebedürftig

Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, allein um das Sondereigentum in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Modernisierungen, die mit derartigen Sanierungen in der Regel einhergehen, sind im folgenden Abschlag nicht berücksichtigt.

Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden wird nach sachverständiger Schätzung **ein Abschlag von 30.000,00 €** in Ansatz gebracht; das entspricht ca. 323,00 €/m² vermietbarer Fläche.

12.4 Fehlende Informationen 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 **4.000,00 €** angesetzt; dies entspricht knapp den dreifachen jährlichen Instandhaltungskosten.

12.5 Zusammenstellung

Marktanpassung	0,00 €
Baumängel- und -schäden	– 30.000,00 €
<u>Instandhaltungsrücklage / Zahlungsrückstand</u>	<u>– 4.000,00 €</u>
Zu- und Abschläge gesamt	– 34.000,00 €

12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	132.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>– 34.000,00 €</u>
	98.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 5/10 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 60, Flurstück 283, Leckeweg 44, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, einem weiteren Raum im 1. OG, 3 Kellerräumen und der Garage (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet) sowie dem Sondernutzungsrecht an der Hof- und Gartenfläche und der Einfahrt vor der Garage beträgt

98.000,00 € (achtundneunzigtausend 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	1.054,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohertragsfaktor:	13,43
Reinertragsfaktor:	18,50

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 18 Seiten.

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 05.06.2025





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





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

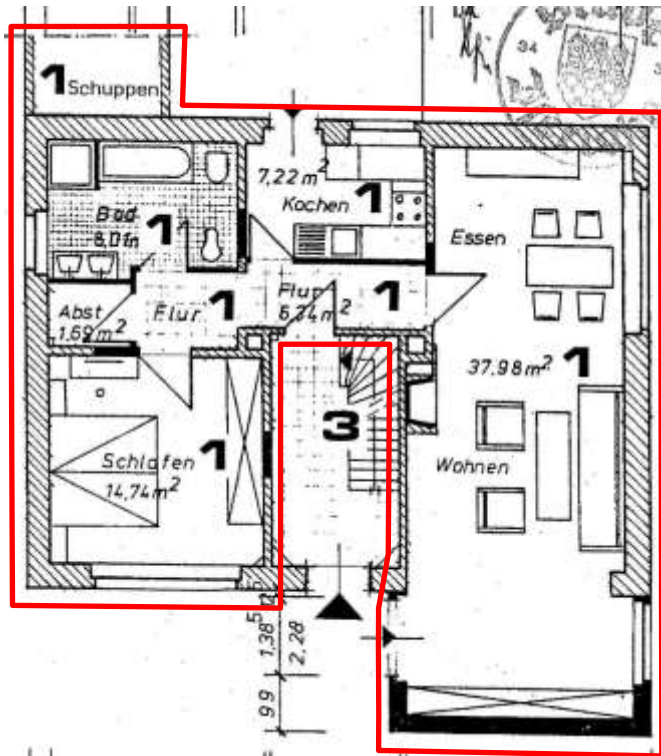
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

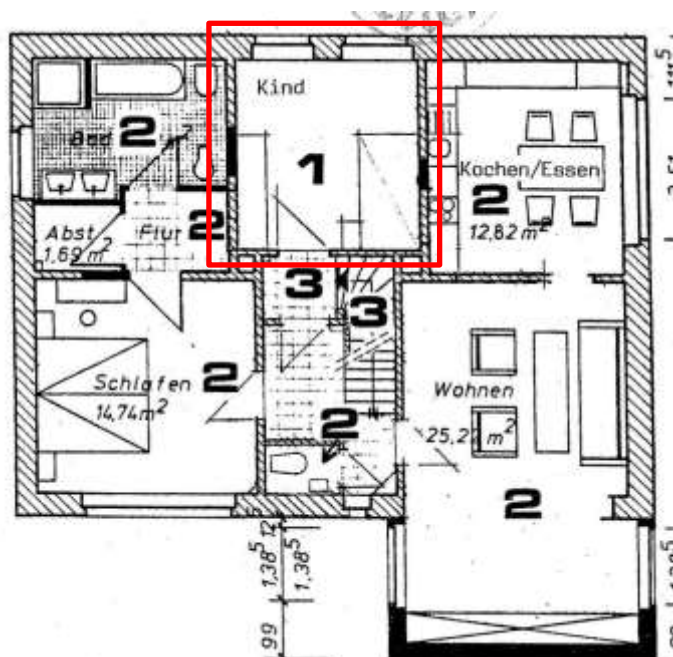
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte, Bauzeichnungen 1976



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

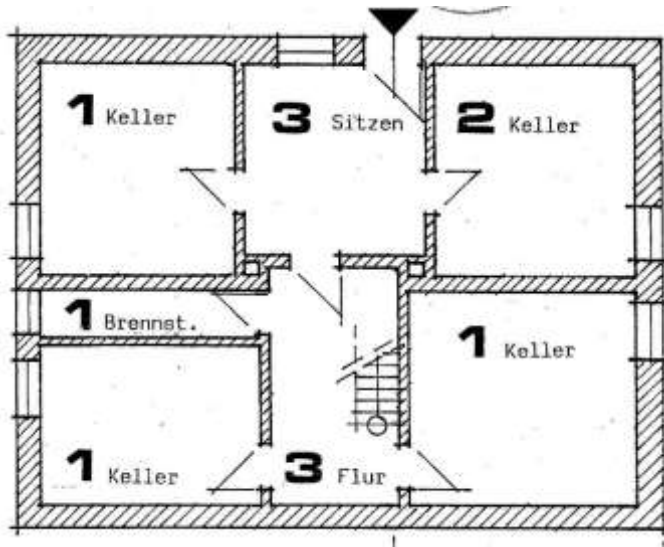


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

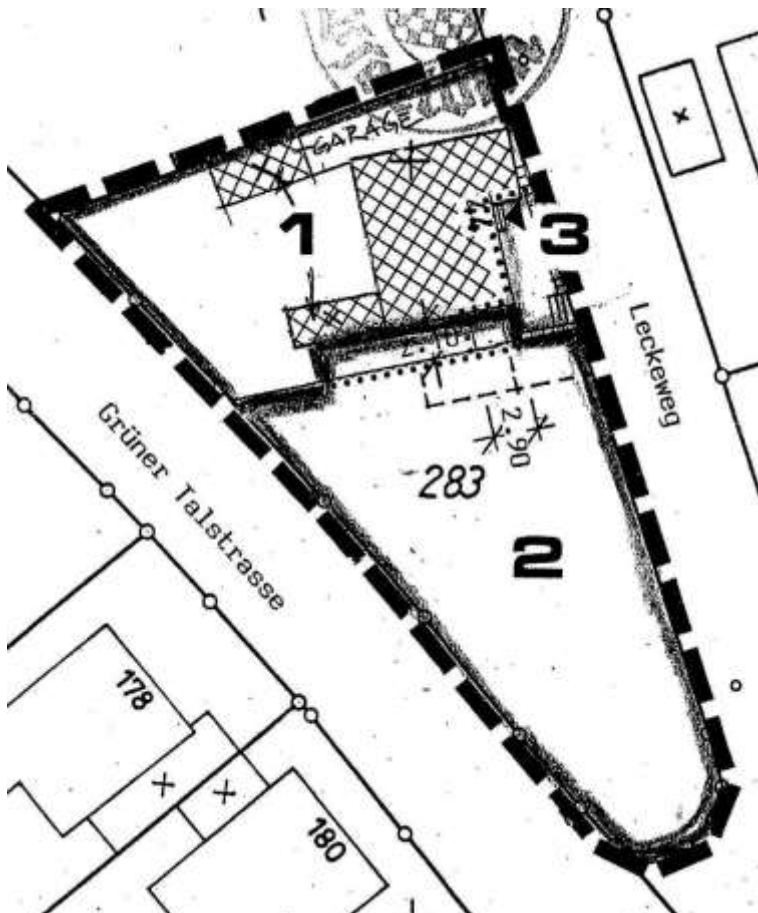
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoss



Lageplan zur Teilungserklärung

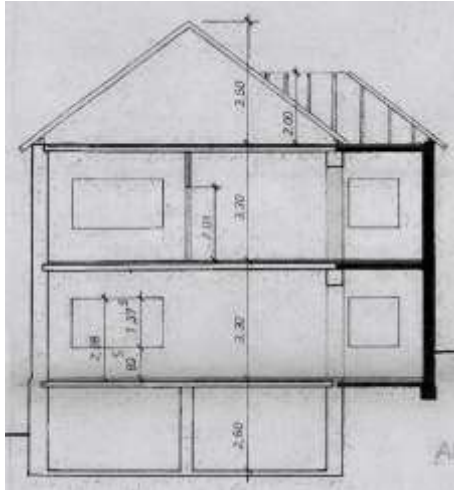


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

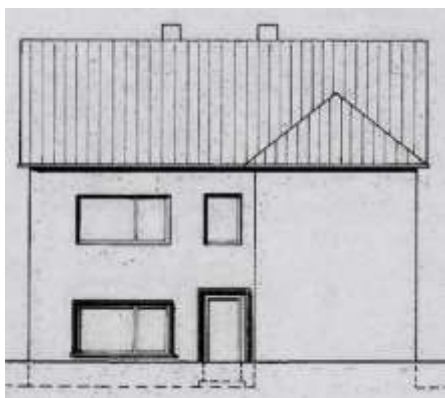
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



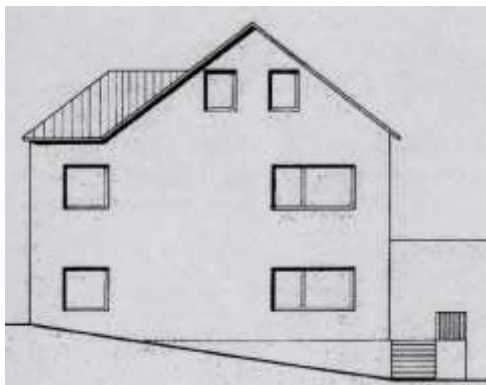
Schnitt A-B (1976)



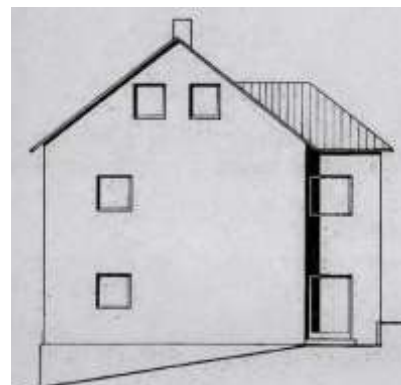
Nordostansicht (1976)



Südwestansicht (1976)



Nordwestansicht (1976)



Südostansicht (1976)



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 von Südosten - Straßenseite



Ansicht von Nordosten - Straßenseite



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 Westseite, Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche



Zufahrt zur Garage (Sondernutzungsrecht)



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



Hauseingang



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



Kellertreppe



Hausanschlüsse



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



Heizung



Wohnungseingang, Treppe zum OG



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



Wohnungsflur



Wohn-/Esszimmer



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



Badezimmer



Küche mit Ausgang zum Balkon



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



Balkon





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



Zugang zur Garage



Zimmer im Obergeschoss



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

Baumängel und -schäden



Gemeinschaftseigentum: aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden



Gemeinschaftseigentum, Keller: Schäden an der Kappendecke, lose Leitungsführung



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



Gemeinschaftseigentum: Putzrisse im Treppenhaus



Wohnzimmer: Feuchtigkeit mit Ausblühungen an der Außenwand



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



Küche: Feuchtigkeit im Übergang zum Fußboden



Schlafzimmer: gerosteter Stahlträger unter der Fensterbank



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



Abstellraum: Putzschaden durch Feuchtigkeit



Zimmer OG: Feuchtigkeit an der Außenwand