



Dipl.-Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

**1. Ausfertigung**

## Wertermittlungs-Gutachten 022-25-ZV

über den 660/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

### Schleddenhofer Weg 58, 60, 62 in 58636 Iserlohn

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Obergeschoss gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum,  
im Aufteilungsplan mit Nr. F 1 bezeichnet (im Haus Schleddenhofer Weg 58)

**-ohne Innenbesichtigung-**

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31P K 31/24



Wertermittlungstichtag: 06. März 2025

**Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet):**

**75.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten zzgl. Anlagen.  
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



## ***Inhaltsverzeichnis***

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	4
1.1	Allgemeine Angaben .....	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen .....	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....	5
1.4	Literaturverzeichnis .....	7
1.5	Vorbemerkung .....	8
1.6	Hinweis .....	8
<b>2.</b>	<b>Grundbuchbeschreibung</b> .....	9
<b>3.</b>	<b>Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster</b> .....	12
<b>4.</b>	<b>Lagebeschreibung</b> .....	13
<b>5.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	16
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	22
6.1	Vorbemerkung .....	22
6.2	Allgemeine Angaben .....	22
6.3	Gebäudebeschreibung .....	23
6.3.1	Rohbaubeschreibung .....	23
6.3.2	Ausbaubeschreibung .....	24
6.3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. F 1)....	25
6.3.4	Haustechnik .....	26
6.3.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	27
6.4	Außenanlagen .....	28
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau .....	28
6.6	Allgemeinbeurteilung .....	29
6.7	Restnutzungsdauer .....	30
6.8	Hinweis .....	31
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	32
7.1	Berechnung der Wohnfläche .....	32
<b>8.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	33
8.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	33
8.2	Wahl des Verfahrens .....	35
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus .....	35
<b>9.</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	36
9.1	Allgemeines .....	36
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand .....	36
9.3	Vergleichspreise .....	37
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land" .....	37
9.4	Bodenrichtwert .....	38
9.5	Bodenwert .....	39



---

<b>10.</b>	<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b> .....	41
10.1	Vorbemerkung.....	41
10.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	41
10.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	43
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	43
10.5	Vergleichswert.....	43
<b>11.</b>	<b>Ermittlung des Ertragswerts</b> .....	44
11.1	Vorbemerkung.....	44
11.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten).....	47
11.3	Jahresrohertrag .....	48
11.4	Bewirtschaftungskosten.....	48
11.5	Jahresreinertrag .....	48
11.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts .....	49
11.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	49
11.8	Ertragswert .....	49
<b>12.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b> .....	49
<b>13.</b>	<b>Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b> .....	50
<b>14.</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b> .....	52
14.1	Werteinflüsse aus Baulasteintragungen .....	52
14.1.1	Vorbemerkung.....	52
14.1.2	Baulastenblatt-Nr. 16.....	53
14.1.3	Baulastenblatt-Nr. 10.....	55
14.1.4	Baulastenblatt-Nr. 11 .....	56

- Anlage 1: Luftbild  
Anlage 2: Flurkarte  
Anlage 3: Bauzeichnungen  
Anlage 4: Berechnung der Wohnfläche  
Anlage 5: Fotodokumentation



## 1. Allgemeines

### 1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 10.12.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	06. März 2025 ( <b>ohne Innenbesichtigung</b> )
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Marlene Kehl (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	06. März 2025

### 1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Iserlohn

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 08.01.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 12.12.2024

Teilungserklärung vom 02.06.1970 mit Änderungen/Ergänzungen (z.T. nicht vollständig)

Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Iserlohn -Bereich Tiefbau- vom 08.01.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -Kataster, Vermessung und Geodaten- vom 07.01.2025

Mitteilung der Stadt Iserlohn -Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege- vom 21.11.2024 (vom Amtsgericht Iserlohn erhalten)



Ergänzende Baulastauskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege- vom 29.04.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 13.01.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnberg vom 10.03.2025

Auskunft zu Wohnungsbindung/öffentliche Förderung der Stadt Iserlohn Abt. Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung -Wohnungswesen- vom 08.01.2025

Auskunft der WEG-Verwaltung vom 26.05.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnberg), gültig ab 01.12.2023

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Iserlohn

Immobilienrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) für Eigentumswohnungen in Iserlohn

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

### **1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung



## 1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Mo- dernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



## 1.5 Vorbemerkung

**Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Auch ein Zugang zum Gebäude (Treppehaus und allgemeine Kellerräume) war nicht möglich.**

**Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 13.03.2025 soll das Objekt ohne Innenbesichtigung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abschlags und unter Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Gutachten bewertet werden.**

**Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.**

**Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.**

## 1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



## 2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 12.12.2024

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Iserlohn
Blatt	2786
Wohnungsgrundbuch	

### Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 660/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Iserlohn
Flur	15
Flurstück	757
Hof- u. Gebfl.	Schleddenhofer Weg 58, 60, 62
Größe	1.457 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. F 1 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Iserlohn Blatt 2781 bis 2793) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohneigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters mit Ausnahme der in § 12 der Teilungserklärung aufgeführten Fälle. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung und Teilungserklärung vom 02.06.1970 Bezug genommen. Eingetragen am 07.08.1970.

zu 1: Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Iserlohn Blatt 1797 hierher übertragen am 07.08.1970.

zu 1: Berichtigt am 22.04.1971



- zu 1: Der § 12 der Teilungserklärung ist ergänzt worden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28.09.1971 eingetragen am 12.10.1971.
- zu 1: Die Teilungserklärung vom 02.06.1970 ist geändert. Das Wohnungsgrundbuch von Iserlohn Blatt 2793 ist geschlossen worden. An dessen Stelle sind die Wohnungsgrundbücher von Iserlohn Blatt 3848 und 3849 getreten, eingetragen am 25.10.1971.
- zu 1: Der Miteigentumsanteil beträgt nun 660/10.000. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.06.76, eingetragen am 29.08.77.
- zu 1: Die Berichtigung des Miteigentumsanteils erfolgte auf Grund der Bewilligung vom 15.06.1976 und der Auflassungserklärung vom 18.01.1978. Berichtigend vermerkt am 14.03.1978.
- zu 1: Die Teilungserklärung vom 02.06.1970/28.09.1971/15.06.1976/18.01.1978 ist geändert und ergänzt. Bezug: Bewilligungen vom 26.01./20.02./27.02./12.03.2001/26.02./05.03./25.03./13.06./18.06.2002. Ingetragen am 08.08.2002.

### **Erste Abteilung**

lfd.-Nr. 4 (Eigentümer):                      siehe Grundbuchauszug

### **Zweite Abteilung**

lfd.-Nr. 2    Zwangsversteigerungsvermerk  
Eingetragen am 04.10.2024

### Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 2 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.



### **Dritte Abteilung**

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



### 3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.01.2025

Flurstück:	757
Flur:	15
Gemarkung:	Iserlohn
Lage:	Schleddenhofer Weg 58 Schleddenhofer Weg 60 Schleddenhofer Weg 62
Fläche:	1.457 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1.457 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

#### Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

#### 4. Lagebeschreibung

**Makrolage:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Iserlohn. Die Stadt Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen und befindet sich im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Märkische Kreis hat rd. 410.000 Einwohner.

Iserlohn liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und grenzt im Norden an den Kreis Unna, im Osten an die Städte Menden und Hemer, im Westen an die Städte Hagen und Schwerte sowie im Süden an die Städte Altena und Nachrodt-Wiblingwerde. Die Ruhr als nördlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Märkischen Kreises zum benachbarten Kreis Unna.

**Mikrolage:**

Die Stadt Iserlohn hat rd. 94.200 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Hennen, Sümmern, Letmathe, Iserlohn-Mitte und Kesbern. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtbezirk Iserlohn-Mitte, im Zentrum, nahe des Stadtkerns. Der Stadtbezirk dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung.

**Ausbau der Straße:**

Der Schleddenhofer Weg liegt in einer Tempo 30 Zone und ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteig, einseitig z.T. mit Parkmöglichkeit auf der Straße, einseitig (tlw. straßenseitig versetzt) mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr.

**Bebauung der Umgebung:**

Die unmittelbare Umgebung wird tlw. geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie



zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar nördlich des Wertermittlungsobjekts, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich ein zwei- bis fünfgeschossiges Gebäude als öffentliche Einrichtung (Stadthaus Bömberg) mit zugehöriger Parkplatzanlage. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück (an der Mendener Straße gelegen) ist mit einem drei- bis viergeschossigen Bürogebäude mit Parkdeck bebaut.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden bzw. in angemessener Entfernung fußläufig zu erreichen. Der Stadtkern von Iserlohn ist fußläufig in ca. 15 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 10 Minuten erreichbar.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nördlich der Mendener Straße, südlich der Seilerseestraße und östlich der Baarstraße in einem Wohngebiet. Die vorgenannten Straßen gelten als stark befahren.

Der etwa 1,5 km entfernte Stadtkern von Iserlohn ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 5 Minuten erreichbar oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle an der Mendener Straße ca. 220 m entfernt) erreichbar.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nördlich in ca. 1,3 km erreichbar. Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.



- 
- Umweltzone:** Das Grundstück liegt nicht in einer Umweltzone.
- Lärmschutz:** Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:
- Straßenverkehr (24h-Pegel)  
Südlicher Grundstücksbereich ab 55 bis 59 dB(A)  
Sonst keine Ausweisungen
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine gute bis mittlere, zentrumsnahe Wohnlage mit vorwiegend benachbarter Wohnbebauung und günstiger Anbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten.
- In der näheren Umgebung befinden sich Freizeit und Erholungsanlagen wie der Seilersee, das Seilerseebad sowie der Seilerwald.
- Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen (bspw. durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) festzustellen.

## 5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein tiefgeschnittenes, trapezförmiges Reihengrundstück. Die nach Norden ausgerichtete Straßenfront des Grundstücks hat eine Breite von ca. 29 m. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel rd. 51,5 m. Die maximale Grundstückstiefe (östliche Grundstücksgrenze) beträgt ca. 53,5 m.
- Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem um 1972 errichteten Wohnblock bestehend aus 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Flachdach und Vollunterkellerung bebaut.
- Gemäß Teilungserklärung besteht das Objekt aus insgesamt 14 Wohneinheiten. Garagen oder PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück weist eine abschüssige Geländefläche (Hanglage) auf. Das Geländeniveau fällt von der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur südlichen Grundstücksgrenze um etwa anderthalb Geschosse ab.
- Baugrund und Altlasten/  
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde-:
- Das Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 757, Schleddenhofer Weg 58, 60, 62, Iserlohn ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.*



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

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

*Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Galmei, Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“, über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Hermann“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Gallmey“ und „Hermann“ ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.*

Wichtiger Hinweis

*Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über umgegangenen Bergbau vorliegen.*

Bergbauliche Situation

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.*



Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Erschließungsbeiträge:

Auskunft der Stadt Iserlohn -Bereich Tiefbau, Abteilung Beiträge und Gebühren-:

*Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Schleddenhofer Weg 58, 60 und 62, Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 757 an der Straße „Schleddenhofer Weg“ liegt.*

*Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der o.g. Straße nicht mehr an. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig.*

*Diese Bescheinigung begründet weder Ansprüche noch berührt sie Ansprüche der Stadt Iserlohn.*

Bindung durch öffentliche Mittel:

Die Stadt Iserlohn teilt mit, *dass sich die Objekte Schleddenhofer Weg 58, 60, 62, ETW Nr. F 1, 58636 Iserlohn nicht mehr in der öffentlichen Bindung befinden oder nie öffentlich gefördert waren.*

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn vom 15.09.2021 in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).



Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Sonstiges:

Nach Auskunft der Stadt Iserlohn -Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege, auf Anfrage des Amtsgerichts Iserlohn, wird folgendes zu dem Objekt mitgeteilt:

- *Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen, oder Beanstandungen sind nicht bekannt.*
- *Auflagen die bisher nicht erfüllt sind stehen nicht aus*
- *Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (Anlage)*
- *Die gültige Hausnummer lautet 58*
- *Es handelt sich hierbei um kein Denkmal*

Baulasten:

*Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis.*

Zu Lasten des Grundstücks

*Baulastenblatt Nr. 16*

*Grundstück: Schlegdenhofer Weg 50-62*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 756 und 757*

*Lfd.-Nr. 1: Der fehlende Grenzabstand (Bauwich) in einer Länge von 24,98 m und einer Tiefe von 3,50 m sowie 2,00 m Länge und 2,00 m Breite wird auf Flurstück 756 und 757 übernommen. Gleichzeitig wird ein Geh- und Fahrrecht für den Zugang zu dem nördlichen Eingang in einer erforderlichen Länge*



*und Tiefe auf dem Flurstück 757 übernommen.*

*Baulast auferlegt: 14.11.1972*

*Baulast eingetragen: 16.11.1972*

Zu Gunsten des Grundstücks

*Baulastenblatt Nr. 10*

*Grundstück: Schleddenhofer Weg 50, 52, 54 und 56*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 756*

*Lfd.-Nr. 1: Die fehlenden Abstandflächen vor notwendigen Fenstern in einer Breite von 15,27 m und einer Tiefe von 0,99 m sowie einer Breite von 6,00 m und Tiefe von 6,00 m.*

*Baulast auferlegt: 25.05.1970*

*Baulast eingetragen: 01.06.1970*

*Baulastenblatt Nr. 11*

*Grundstück: Albrechtstr. 11 und 13*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 758 und 760*

*Lfd.-Nr. 1: Übernahme der fehlenden Bauwichtiefe von 1,50 m in einer Breite von 9,11 m (2,00 m auf dem Flurstück 760 und 7,11 m auf dem Flurstück 758).*

*Baulast auferlegt: 29.12.1970*

*Baulast eingetragen: 09.01.1971*

WEG-Verwaltung:

Soweit der Erhaltungsrücklagenentwicklung 2024 zu entnehmen, beträgt die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für das Haus Nr. 58: 48.503,31 €, für das Haus Nr. 60: 46.378,65 € und für das Haus 62: 46.615,86 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. F 1 monatlich 290 €. Darin sind sowohl die Heizkosten



als auch die Rückstellung zur Erhaltungsrücklage (Haus Nr. 58) bereits enthalten.

Aus der Beschlusssammlung geht hervor, dass die Heizungsanlage (gem. Beschluss vom 03.06.2024) auf Fernwärme umgestellt werden soll, inkl. Stilllegung der Tanks und Anschluss an die Fernwärme der Stadt Iserlohn.

Hinweis zur  
Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Teilungserklärung auch gegebenenfalls abweichende rechtskräftige Beschlüsse der Eigentümerversammlungen bestehen könnten.

#### Ergänzender Hinweis

Gemäß ursprünglicher Teilungserklärung vom 02.06.1970 § 4 (Gebrauchsregelung) können die Wohnungen mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vermietet oder in anderer Weise Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden [...].

## 6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

### 6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Auch ein Zugang zum Gebäude (Treppe und allgemeine Kellerräume) war nicht möglich.

Die Eigentumsgemeinschaft Schlegdenhofer Weg 58, 60 und 62 umfasst das Miteigentum an insgesamt 3 Wohnhäusern sowie an dem Grundstück. Das daran bestehende Gemeinschaftseigentum konnte nur von außen besichtigt werden.

Die weitere Beschreibung bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile, auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen sowie auf vorliegende Erkenntnisse. Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Iserlohn, der Teilungserklärung sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

### 6.2 Allgemeine Angaben

Baujahr:	Jun. 1970	Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnblocks (Eigentumswohnungen)
	Jun. 1970	Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Iserlohn (23.06.1970)
	Aug. 1970	Aufteilung in Wohnungseigentum
	Jan. 1971	Nachtragsgenehmigung (Erweiterung des Bauabschnittes Schlegdenhofer Weg 58, und zwar in der Form einer Aufstockung der Wohnung F)
	Feb. 1971	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben



- Sep. 1971 Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben
- Okt. 1971 Baugenehmigung für eine Feuerungs- und Heizölbehälteranlage
- Dez. 1971 Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben
- Nov. 1971 Nachtragsgenehmigung (Anbau eines Trockenraumes im Kellergeschoss)

Gebäudeart: Eigentumswohnung im Obergeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses

Aufbau: Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern jeweils unterkellert bzw. z.T. Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Flachdach

## 6.3 Gebäudebeschreibung

### 6.3.1 Rohbaubeschreibung

Hinweis: Die Wohngebäude haben die gleiche Bauweise

Fundamente: Beton

Kellerwände: Mauerwerk

Kellerdecke: Stahlbeton

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Dachform/-konstruktion: Flachdach in Stahlbeton

Dacheindeckung: bituminöse Flachdachdichtungsbahnen

---

Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Münchner Rauputz mit Anstrich; Kellersockel z.T. glatter Putz mit Anstrich (farblich abgesetzt)

### 6.3.2 Ausbaubeschreibung

**Hinweis:** **Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich. Es wird eine durchschnittliche, baujahrstypische Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.**

#### Treppenhaus

Hauseingangstür:	Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt (Ornamentdrahtglas), feststehendes Seitenteil als Leichtmetallkonstruktion mit integrierten Briefeinwurfschlitzen
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag
Fußboden/Podeste:	Betonwerksteinbelag
Wandflächen:	Putz mit Anstrich
Decken:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

#### Kellergeschoss

Kellereingangstür:	FH-Tür
Deckenflächen:	Betondecke mit Anstrich
Wandflächen:	Mauerwerk mit Anstrich bzw. Putz mit Anstrich
Fußboden:	Estrich



Türen:	Holztüren
Fenster:	z.T. Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung

### 6.3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. F 1)

**Raumanordnung** (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

**Hinweis:** **In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte bzw. aus den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.**

Grundriss:	<u>Aufteilung gemäß Aufteilungsplan</u> Diele, Bad, Küche, Abstellkammer, Eltern, Wohnen/ Essen (mit Ausgang zum Balkon)
Grundrissgestaltung:	gut
Belichtung/Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung, Querlüftung möglich, Bad mit Fenster
Kellerraum:	Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung der mit Nr. F 1 gekennzeichnete Kellerraum.
Zugehörige Sondernutzungsrechte:	keine
Gemeinschaftsräume (gem. Aufteilungsplänen):	Kellerflur, Öllagerraum, Heizungskeller, Trockenraum, Keller "Reserve", Treppenhaus

## Innenausstattung

**Hinweis:** **Die tatsächliche Innenausstattung der Wohnung ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.**

Wandflächen: überwiegend Putz mit Tapete (tlw. mit Anstrich); Küche: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich; Bad: gefliest

Deckenflächen: Putz mit Anstrich

Fußböden: z.T. Laminat o.ä., z.T. Parkett (gem. Angaben aus der Bauakte zur ursprünglichen Baubeschreibung);  
Küche und Bad: Bodenfliesen

Sanitäreinrichtung: Einbauwanne, WC, Waschbecken

Wohnungseingangstür: Holztür mit Futter und Bekleidung

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Fenster/-türen: Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden

Balkon: Stahlbetonplatte; Brüstung: Leichtmetallunterkonstruktion mit Glaselementen als Brüstungselemente

### 6.3.4 Haustechnik

Hausanschlüsse: - Wasser-, Stromanschluss  
- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Heizung: Ölzentralheizung (im Kellergeschoss angeordnet)

#### Hinweis

Gemäß Aufteilungsplänen der Teilungserklärung verfügt jedes Gebäude über eine eigenständige Heizungsanlage sowie Öllagerraum.

Soweit der Beschlussammlung der WEG-Verwaltung zu entnehmen, soll die Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt werden.

Heizkörper:	Annahme: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen und Wärmemengenmesseinrichtungen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Annahme: durchschnittliche wohnungstypische Installationen; Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechfunktion

### **6.3.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Ab 1. November 2020 gelten für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Der vorliegende Energieausweis (Ausstellungsdatum 27.02.2018) weist einen Endenergieverbrauchs-wert von 103,8 kWh/(m<sup>2</sup> a) aus.

#### 6.4 Außenanlagen

Hauseingänge: z.T. mit Hauseingangstreppeanlage (Haus Nr. 60),  
z.T. Hauseingangsstufe (Häuser Nr. 58 und 62);  
Hauseingänge jeweils mit Hauseingangsüberdachungen in unterschiedlicher Ausführung

Befestigungen: z.T. Betonpflastersteine, z.T. Betonwabensteine  
Hinweis

Auf dem Grundstück ist eine befestigte Wegefläche errichtet u.a. mit Treppenstufen und Geländer sowie Außenbeleuchtung (Laternen). Der Weg beginnt an der nordöstlichen Grundstücksecke am Schleddenhofer Weg und verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur südöstlichen Grundstücksecke des südlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 960). Diese Wegefläche dient sowohl der grundstücksinternen Erschließung der Wohnanlage sowie augenscheinlich auch der Zuwegung zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 960).

Grünanlagen: überwiegend Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Heckenbewuchs, z.T. Tannenbewuchs

Einfriedung: z.T. mit Stabmattenzaun

#### 6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst.

**Bei der Außenbesichtigung konnten augenscheinlich keine wertrelevanten Mängel/Schäden festgestellt werden. Darüber hinaus wird unterstellt, dass der Aufwand zur Behebung von Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum aus den Erhaltungsrücklagen entnommen wird.**

**Eine Innenbesichtigung des Gebäudes sowie der zu bewertenden Wohnung konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.**

## 6.6 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand: Soweit von außen erkennbar macht die Wohnanlage mit den drei Mehrfamilienhäusern einen dem Baujahr entsprechend, guten Gesamteindruck. Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.
- Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Gebäudes (soweit von außen erkennbar), gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als noch befriedigend mit tlw. baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
- Zustand der Außenanlagen: Die Außenanlagen sind gepflegt und machen einen guten Gesamteindruck.
- Vermietbarkeit: Soweit bekannt, wurde die zu bewertende Wohnung zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags eigengenutzt. Weitergehende Informationen liegen nicht vor.
- Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgröße und einer unterstellten, durchschnittlichen Ausstattung der Wohnung wird die Vermietungsmöglichkeit als befriedigend eingestuft.
- Verwertbarkeit: Die Verwertbarkeit der Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale, der Wohnungsgröße und einem unterstellten durchschnittlichen Zustand als durchschnittlich eingeschätzt.

## 6.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer<sup>1</sup> ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr 1971

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 54 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1  
i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter  
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025  
für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes  
Wohngebäude 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anl. 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands -soweit von außen erkennbar- vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **30 Jahren** ermittelt.

---

<sup>1</sup> Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.



## 6.8 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.



## 7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Plänen der Bauakte der Stadt Iserlohn entnommen und mit den vorliegenden Plänen aus der Teilungserklärung plausibilisiert) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 7.1 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 4):	rd. 60 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gemäß Berechnung aus der Bauakte:	60,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gemäß Angaben aus der Teilungserklärung:	59,45 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **rd. 60 m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt.

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

### 8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## **8.2 Wahl des Verfahrens**

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses einer Eigentumsanlage bestehend aus insgesamt drei Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

## **8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus**

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

## **9. Ermittlung des Bodenwerts**

### **9.1 Allgemeines**

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

### **9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand**

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagermerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe "**baureifes Land**" zugeordnet.

## 9.3 Vergleichspreise

### 9.3.1 Vergleichspreise für "**baureifes Land**"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### 9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m<sup>2</sup>-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **225 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertnummer 717) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: beitragsfrei; Nutzungsart: Wohnbaufläche, Bauweise: offene Bauweise; Geschosszahl II; Tiefe: 30 m; Breite 18 m.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

## 9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksabmessungen) entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

### Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Anpassung zu berücksichtigen.

### Größe/Tiefe/Ausnutzung

Das Grundstück ist aufgrund seinen Grundstücksabmessungen mit einer Breite von 29 m und einer mittleren Tiefe von ca. 51,5 m gegenüber dem Richtwertgrundstück mit einer Breite von 18 m und einer Tiefe von 30 m als übergroß bzw. übertief zu bezeichnen.

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstückes mit einer zweigeschossigen Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern entspricht annähernd der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung.

Die Übergröße bzw. Übertiefe wird durch die intensivere bauliche Ausnutzung mit mehreren zweigeschossigen Gebäuden nahezu ausgeglichen. Eine Anpassung ist daher nicht zu berücksichtigen.



### Zuschnitt

Der leicht trapezförmige Zuschnitt des Grundstücks hat keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Nutzung. Eine Anpassung ist daher nicht zu berücksichtigen.

### Topografie

Das Grundstück weist eine abschüssige Geländefläche (Hanglage) auf. Die kleinräumige Bodenrichtwertzone weist ähnliche Grundstücksmerkmale auf. Eine Anpassung ist daher nicht zu berücksichtigen.

### Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, fallen Erschließungsbeiträge für die Anlage nicht mehr an. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

#### **Flurstück 757**

$$1.457 \text{ m}^2 \quad \times \quad 225 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 327.825 \text{ €}$$

$$\text{davon} \quad 660 / 10.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 21.636 \text{ €}$$

#### **Bodenwertanteil**

**rd. 21.600 €**

## 10. Ermittlung des Vergleichswerts

### 10.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichsverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

### 10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Eigentumswohnung- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende bzw. dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.



Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 beziehen sich die Immobilienrichtwerte in der Stadt Iserlohn auf eine Wohnung mit folgenden Merkmalen [Normobjekt]:

Merkmal Definition Anzahl der Wohneinheiten ab 4  
Baujahr 1951 - 1974  
Bodenrichtwert bis 175 €/m<sup>2</sup>  
Vermietungssituation unvermietet  
Modernisierung bis 4 Punkte  
Wohnfläche 61 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>

Der unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) veröffentlichte Immobilienrichtwert weist tlw. abweichende Eigenschaften aus. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt die Anpassung unter Berücksichtigung des Normobjekts und der Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Iserlohn wie folgt:

<b>Immobilienrichtwert Nr. 16 [1.240 €/m<sup>2</sup>]</b>			
<b>Stichtag</b> 01.01.2025	<b>M e r k m a l e</b>		<b>Anpassungsfaktoren</b>
	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>	ab 4	ab 5 (hier: 14)	1,00
<i>Baujahr</i>	1951 - 1974	1951 - 1974 (hier: 1971)	1,00
<i>Bodenrichtwert</i>	bis 175 €/m <sup>2</sup>	176 - 250 €/m <sup>2</sup> (hier: 225 €/m <sup>2</sup> )	1,10
<i>Vermietungssituation</i>	unvermietet	unvermietet (hier: eigengenutzt)	1,00
<i>Modernisierung</i>	bis 4 Punkte	bis 4 Punkte (hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)	1,00
<i>Wohnfläche</i>	61 - 100 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup> (hier: 60 m <sup>2</sup> )	0,97
<b>entspricht</b>	(Anpassungsfaktoren multipliziert) <b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,07



### 10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.240 \text{ €/m}^2 \times 1,07 = 1.327 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts  
wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$1.327 \text{ €/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 79.620 \text{ €}$$

**Vorläufiger Vergleichswert** **rd. 79.600 €**

### 10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau  
anteilig am Gemeinschaftseigentum -soweit  
von außen erkennbar- (*und nicht bereits im  
Immobilienrichtwert berücksichtigt*)

0 €

79.600 €

### 10.5 Vergleichswert

**79.600 €**

## 11. Ermittlung des Ertragswerts

### 11.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

#### Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

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

#### Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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

#### Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2. die Instandhaltungskosten: sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
3. das Mietausfallwagnis: es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf), basierend auf der Auswertung der Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 wird mit 2,3 % (Standardabweichung  $\pm 1,47\%$ -Punkte) und folgenden Merkmalen ausgewiesen:

- Ø Wohnfläche 76 m<sup>2</sup> (Standardabweichung  $\pm 20$  m<sup>2</sup>)
- Ø Kaufpreis 1.589 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung  $\pm 473$  €/m<sup>2</sup>)
- Ø Bewirtschaftungskosten 27 % (Standardabweichung  $\pm 4$  %)
- Ø Miete 6,54 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung  $\pm 0,76$  €/m<sup>2</sup>)
- Ø Restnutzungsdauer 38 Jahre (Standardabweichung  $\pm 10$  Jahre)

Unter Berücksichtigung der Wohnlage (unmittelbares Wohnumfeld), der Wohnungsgröße, der Restnutzungsdauer sowie der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,8 %** für marktgerecht festgestellt.

## 11.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Gemäß vorliegenden Informationen wird das Wertermittlungsobjekt eigengenutzt. Vonseiten des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keine Informationen übermittelt. Die marktübliche Miete wird im Folgenden in Anlehnung an den Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.12.2023) abgeleitet.

Baujahrspanne: 1971 bis 1976

Ausstattung: mit Heizung, Bad und WC

Wohnungsgröße: 46 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Mietpreisspanne  
nach Wohnlage: einfache Wohnlage = 5,14 bis 5,56 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 5,35 €/m<sup>2</sup>)  
mittlere Wohnlage = 5,24 bis 5,67 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 5,46 €/m<sup>2</sup>)  
gute Wohnlage = 5,35 bis 5,78 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 5,57 €/m<sup>2</sup>)

Makrolage: Zuschlag u.a. für die Stadt Iserlohn pro Quadratmeter in  
Abhängigkeit der Baujahrspanne;  
für Baujahre bis 1976 = 0,27 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, unterstellter durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Wohnungsgröße wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von rd. 372 € (6,20 €/m<sup>2</sup>) für angemessen und marktüblich festgestellt.



### 11.3 Jahresrohertrag<sup>2</sup>

$$372 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{4.464 \text{ €}}}$$

### 11.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$1 \text{ Mieteinheiten} \quad \times \quad 429,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 429 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$60 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \times \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 840 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$2,0\% \quad \text{des Jahresrohertrags von} \quad 4.464 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 89 \text{ €}$$

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,  
Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom  
werden durch Umlagen gedeckt und bleiben  
daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.358 €

### 11.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	4.464 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-1.358 €</u>	3.106 €

<sup>2</sup> Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.



Übertrag: 3.106 €

### 11.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

#### Bodenwertverzinsung

1,8% des Bodenwertanteils von 21.600 € -389 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 2.717 €

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Liegenschaftszinssatz 1,8%

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) 23,02

Reinertrag x Barwertfaktor 62.545 €

Bodenwertanteil 21.600 €

84.145 €

**Vorläufiger Ertragswert rd. 84.100 €**

### 11.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau  
anteilig am Gemeinschaftseigentum -soweit  
von außen erkennbar- (*und nicht bereits in  
den Instandhaltungskosten berücksichtigt*)

0 €

84.100 €

### 11.8 Ertragswert

**84.100 €**

## 12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert **79.600 €**

Ertragswert **84.100 €**

### 13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses einer Eigentumsanlage bestehend aus insgesamt drei Mehrfamilienhäusern.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Vergleichswerts als auch mit Hilfe des Ertragswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Hierbei steht das Ertragswertverfahren tendenziell im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **83.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. im Liegenschaftszinssatz oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

#### Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Auch ein Zugang zum Gebäude (Treppenhaus und allgemeine Kellerräume) war nicht möglich. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit und evtl. vorhandener Mängel/Schäden sowie der vorhandenen Ausstattung/Grundrissgestaltung der zu bewertenden Wohnung.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ausgangswerts (entspricht rd. 8.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	83.000 €
Sicherheitsabschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 8.000 €</u>
	75.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des **660/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Schleddenhofer Weg 58, 60, 62** in **58636 Iserlohn** (Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 757) verbunden mit dem Sondereigentum an der **im Obergeschoss** gelegenen Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. F 1 bezeichnet (im Haus Schleddenhofer Weg 58), zum Wertermittlungsstichtag 06. März 2025 zu

**75.000 €**

**in Worten: fünfundsiebzigttausend Euro**

Dies entspricht rd. 1.250 €/m<sup>2</sup> (bei rd. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Werte der Lasten und Beschränkungen werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

## **14. Lasten und Beschränkungen**

### **14.1 Werteinflüsse aus Baulasteintragungen**

#### **14.1.1 Vorbemerkung**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendem Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet. Die Baulast kommt insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung gefordert ist bzw. zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße.

Die Baulast begründet kein Recht, welches gegenüber Dritten geltend gemacht werden kann. Sie verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht, die Nutzung tatsächlich zu dulden. Der Begünstigte hat keinen Nutzungsanspruch.

Der Werteinfluss infolge einer Baulasteintragung bestimmt sich nach den Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, nach Art und Umfang sowie der Dauer der Einschränkung.

Begünstigende Baulasten haben für den Wert des begünstigten Grundstücks im Allgemeinen dann keinen Werteinfluss, wenn das begünstigte Grundstück bebaut ist. Da die Baulast ausschließlich zur Erlangung der Baugenehmigung dient, ist der Werteinfluss der Baulast bereits im Gebäude- bzw. Bodenwert aufgegangen, da die Bebauung bzw. die bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dem realisierten Umfang nicht möglich gewesen wäre.

Belastende Baulasten haben für den Wert des belasteten Grundstücks einen Werteinfluss, der dem Umfang der Nutzungseinschränkung entspricht.

### 14.1.2 Baulastenblatt-Nr. 16

Die nachfolgende Baulast ist im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 16

*Grundstück: Schleddenhofer Weg 50-62*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 756 und 757*

*Lfd.-Nr. 1: Der fehlende Grenzabstand (Bauwich) in einer Länge von 24,98 m und einer Tiefe von 3,50 m sowie 2,00 m Länge und 2,00 m Breite wird auf Flurstück 756 und 757 übernommen. Gleichzeitig wird ein Geh- und Fahrrecht für den Zugang zu dem nördlichen Eingang in einer erforderlichen Länge und Tiefe auf dem Flurstück 757 übernommen.*

*Baulast auferlegt: 14.11.1972*

*Baulast eingetragen: 16.11.1972*

#### **Bewertung**

Bei der vorgenannten Baulast handelt es sich zum einen um eine Abstandsflächenbaulast und zum anderen um ein Geh- und Fahrrecht. Das Grundstück (Flurstück 757) ist von der v.g. Baulast in Bezug auf das Geh- und Fahrrecht sowie z.T. von der Abstandsfläche betroffen.

#### Abstandsflächenbaulast

Gemäß Lageplan zur Baulasteintragung handelt es sich bei der belasteten Fläche (Abstandsfläche das Wertermittlungsgrundstück betreffend), um einen rechteckigen Teilbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 960. Die Fläche ermittelt sich mit rd. 87,5 m<sup>2</sup> (87,43 m<sup>2</sup> = 24,98 m x 3,5 m).

Der Grad der Beeinträchtigung wird nach sachverständiger Einschätzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag in Höhe von 10 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert der Teilfläche in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert Teilfläche	x	Abschlag für Beeinträchtigung	
75 m <sup>2</sup> x 220 €/m <sup>2</sup>	x	10 %	= 1.650 €

Der anteilige Werteeinfluss für die zu bewertende Wohnung Nr. F 1 ermittelt sich mit  
660/10.000 x 1.650 € = 108,9 € **rd. 100 €**



### Geh- und Fahrrecht

Der Grundstücksbereich, der für das Geh- und Fahrrecht auf dem Wertermittlungsobjekt vorzuhalten ist, wird gemäß Baulasteintragung nicht genau festgelegt. Demnach wird lediglich ausgeführt, dass das Geh- und Fahrrecht für den Zugang zu dem nördlichen Eingang in einer erforderlichen Länge und Tiefe auf dem Flurstück 757 übernommen wird. Eine dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts wurde nicht im Grundbuch eingetragen.

Auf dem Wertermittlungsobjekt ist eine befestigte Wegefläche beginnend an der nordöstlichen Grundstücksecke am Schleddenhofer Weg, mit Verlauf entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur südöstlichen Grundstücksecke des südlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 960). Diese Wegefläche dient sowohl der grundstücksinternen Erschließung der Wohnanlage sowie augenscheinlich auch der Zuwegung zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 960).

Der Grad der Beeinträchtigung wird nach sachverständiger Einschätzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag in Höhe von 1 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert des Grundstücks in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert des Grundstücks	x	Abschlag für Beeinträchtigung		
320.500 €	x	1 %	=	3.205 €

Der anteilige Werteinfluss für die zu bewertende Wohnung Nr. F 1 ermittelt sich mit  $660/10.000 \times 3.205 \text{ €} = 211,53 \text{ €}$  **rd. 200 €**

Der anteilige Werteinfluss der Baulast wird festgestellt mit insgesamt - **300 €**.

### 14.1.3 Baulastenblatt-Nr. 10

Die nachfolgende Baulast ist im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

*Baulastenblatt Nr. 10*

*Grundstück: Schleddenhofer Weg 50, 52, 54 und 56*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 756*

*Lfd.-Nr. 1: Die fehlenden Abstandflächen vor notwendigen Fenstern in einer Breite von 15,27 m und einer Tiefe von 0,99 m sowie einer Breite von 6,00 m und Tiefe von 6,00 m.*

*Baulast auferlegt: 25.05.1970*

*Baulast eingetragen: 01.06.1970*

#### **Bewertung**

Die oben aufgeführte Baulast war für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erstellung sowie die dauerhafte Sicherung des sich auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Gebäudes notwendig. Sie hat erst durch ihre Eintragung ins Baulastenverzeichnis zur jetzigen Bauart und Bauweise des zu bewertenden Gebäudes geführt.

Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Baulasteneintragung spiegelt sich in der Berechnung des Bodenwerts wider, daher ist keine zusätzliche wertrelevante Anpassung aufgrund der vorgenannten Baulasteneintragung erforderlich.



#### 14.1.4 Baulastenblatt-Nr. 11

Die nachfolgende Baulast ist im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 11

*Grundstück: Albrechtstr. 11 und 13*

*Gemarkung Iserlohn, Flur 15, Flurstück 758 und 760*

*Lfd.-Nr. 1: Übernahme der fehlenden Bauwichtiefe von 1,50 m in einer Breite von 9,11 m (2,00 m auf dem Flurstück 760 und 7,11 m auf dem Flurstück 758).*

*Baulast auferlegt: 29.12.1970*

*Baulast eingetragen: 09.01.1971*

#### **Bewertung**

Die oben aufgeführte Baulast war für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erstellung sowie die dauerhafte Sicherung des sich auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Gebäudes notwendig. Sie hat erst durch ihre Eintragung ins Baulastenverzeichnis zur jetzigen Bauart und Bauweise des zu bewertenden Gebäudes geführt.

Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Baulasteneintragung spiegelt sich in der Berechnung des Bodenwerts wider, daher ist keine zusätzliche wertrelevante Anpassung aufgrund der vorgenannten Baulasteneintragung erforderlich.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 05. Juni 2025

.....  
Dipl.-Ing. Björn Blinne



# Anlage 1

**Luftbild**

1 Seite(n)

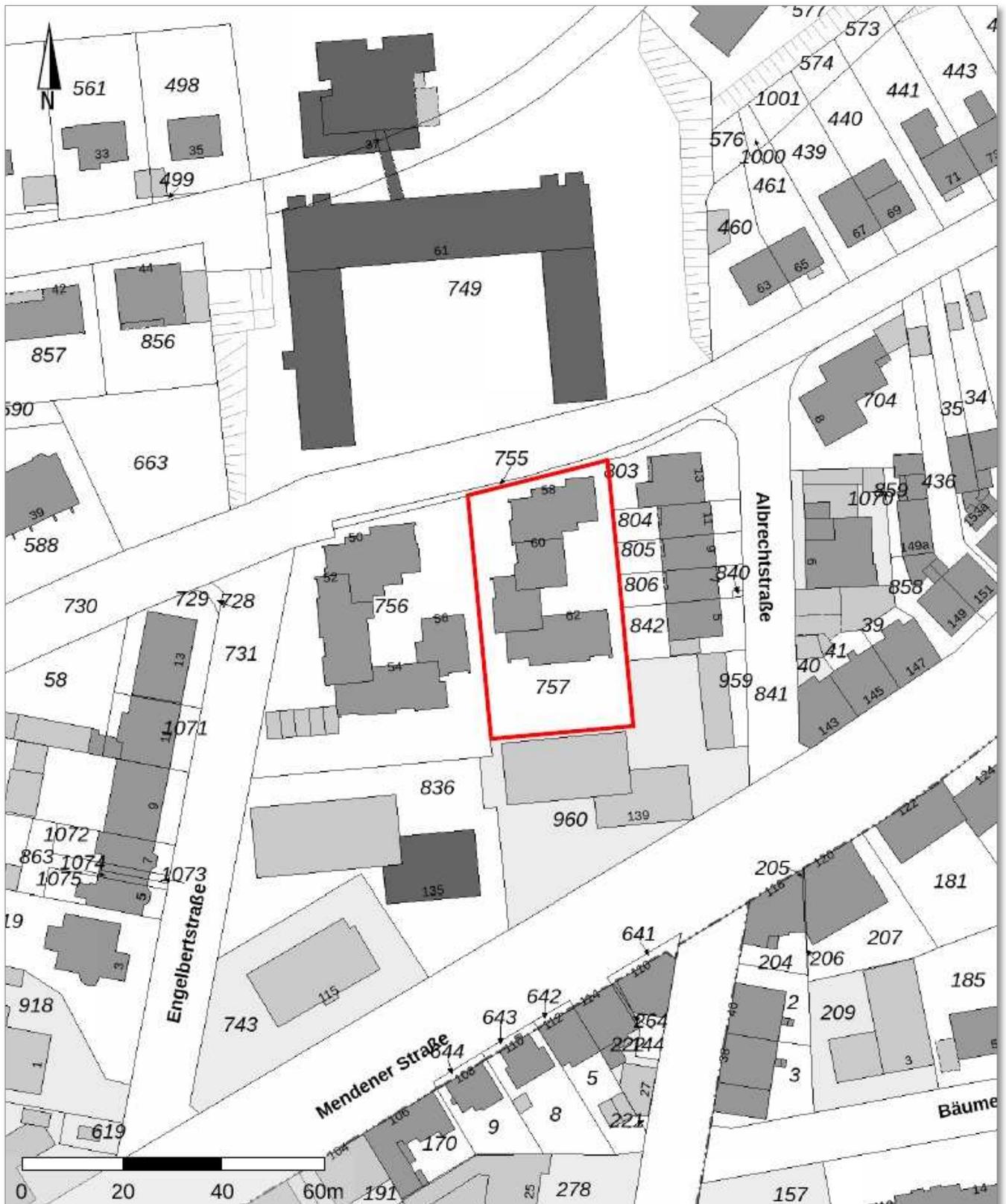




## **Anlage 2**

### **Flurkarte**

1 Seite(n)





## **Anlage 3**

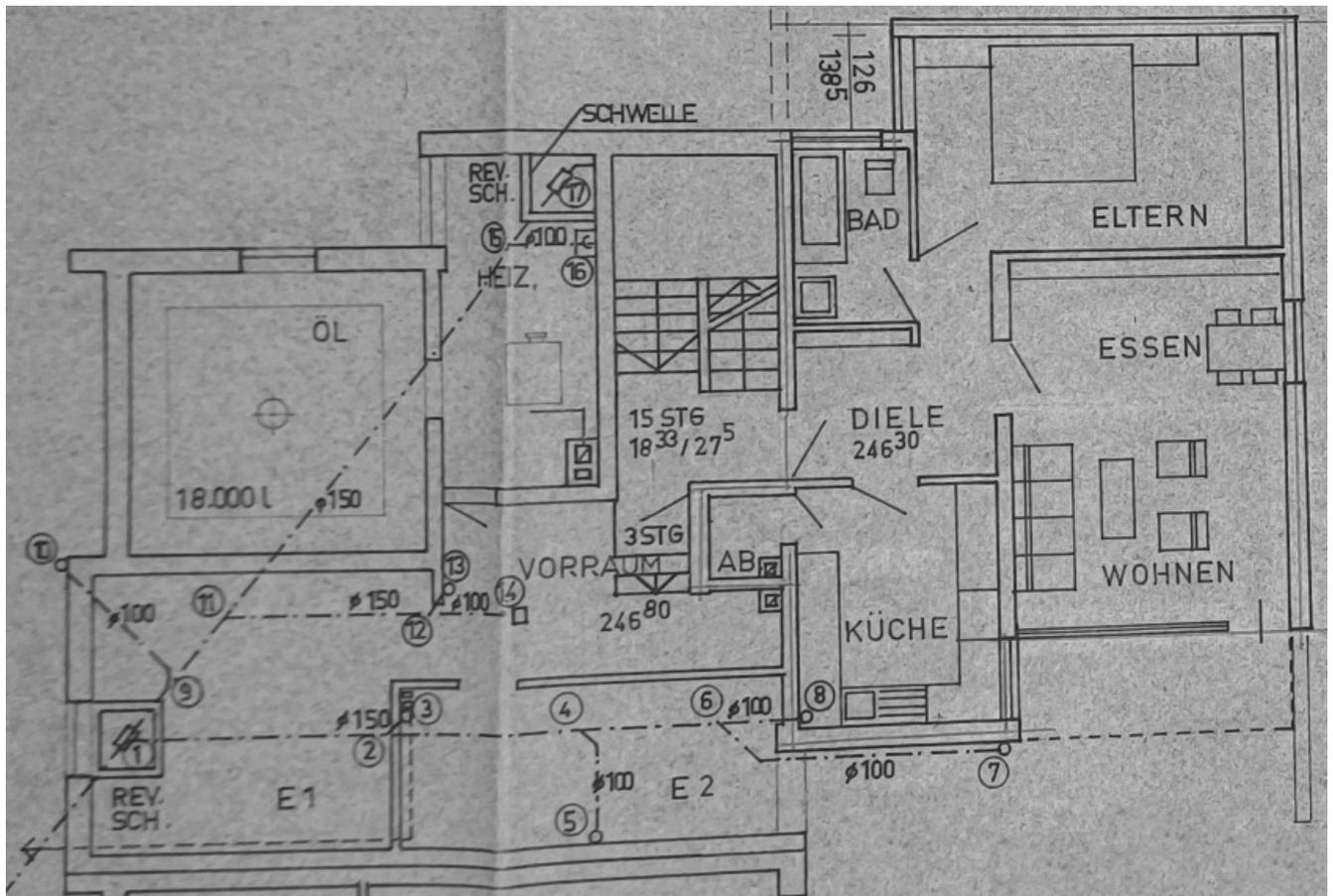
### **Bauzeichnungen**

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.  
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

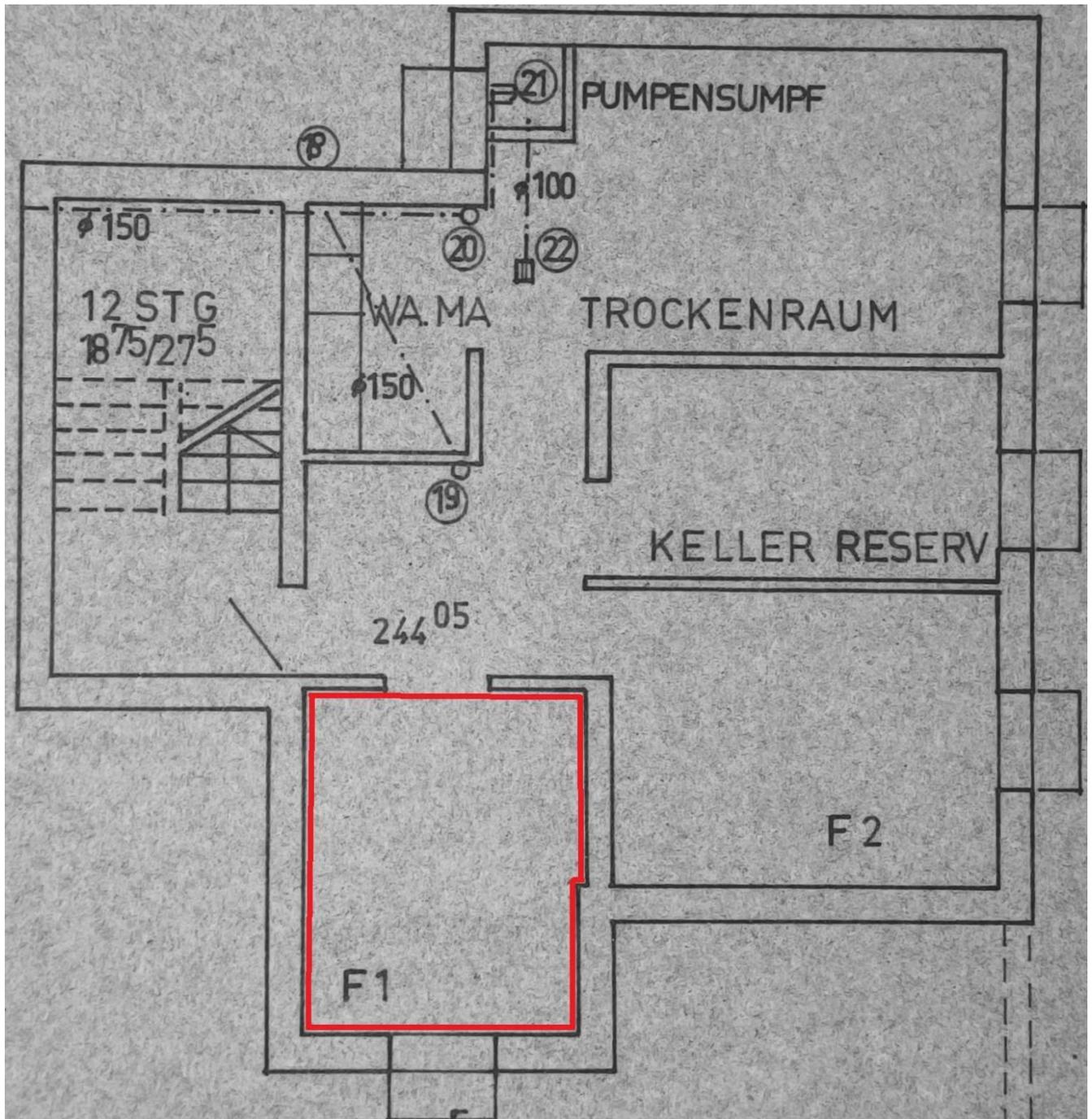
3 Seite(n)



## ***Untergeschoss/Kellergeschoss (1. Ebene)*** ***-gemäß Teilungserklärung-***

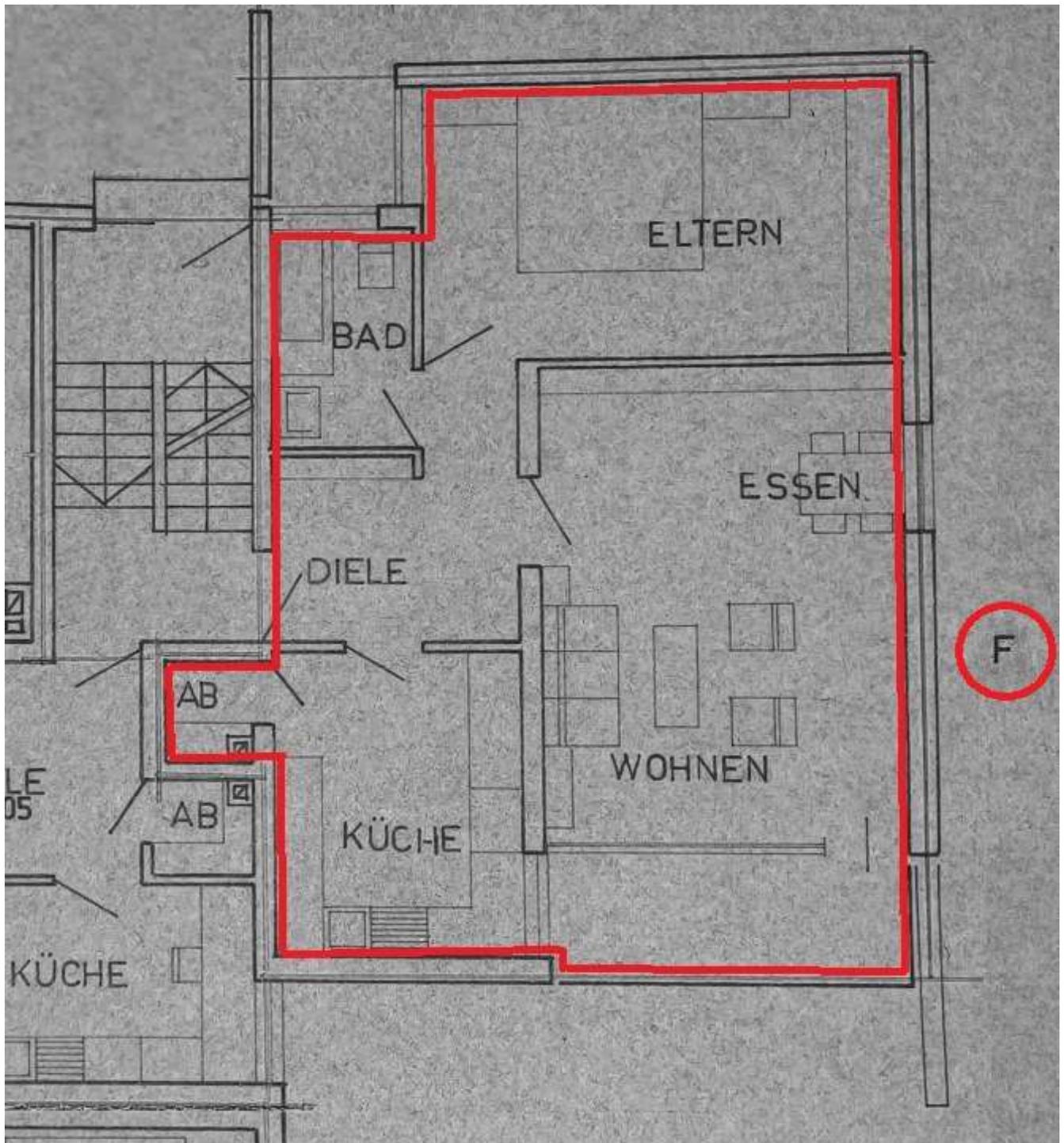


***Kellergeschoss (2. Ebene)  
-gemäß Teilungserklärung-  
Kellerraum Nr. F 1***





## ***Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung) Wohnungseigentum Nr. F 1***





## **Anlage 4**

### **Berechnung der Wohnfläche**

1 Seite(n)



### Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Schleddenhofer Weg 58, 60, 62 in 58636 Iserlohn  
 Gebäudeteil: Schleddenhofer Weg 58  
 Geschoss: Obergeschoss  
 Einheit: Nr. F 1

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  i.A. an II. BV  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Putzfaktor	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Eltern	1	+	Gesamtfläche	1,00	5,260	3,135	16,49	0,97	16,00	1,00	16,00	16,00	
2	Bad	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,635	2,510	4,10	0,97	3,98	1,00	3,98	3,98	
3	Diele	3	+	Teilfläche	1,00	1,885	2,760	5,20	0,97	5,04	1,00	5,04	6,66	
4			+	Teilfläche	1,00	0,250	1,635	0,41	0,97	0,40	1,00	0,40		
5			+	Teilfläche	1,00	1,010	1,250	1,26	0,97	1,22	1,00	1,22		
6	Küche	4	+	Gesamtfläche	1,00	2,760	3,450	9,52	0,97	9,23	1,00	9,23	9,23	
7	Abstellkammer	5	+	Gesamtfläche	1,00	1,010	1,135	1,15	0,97	1,12	1,00	1,12	1,12	
8	Wohnen/Essen	6	+	Gesamtfläche	1,00	5,260	4,010	21,09	0,97	20,46	1,00	20,46	20,46	
9	Loggia	7	+	Gesamtfläche	1,00	4,010	1,435	5,75	0,97	5,58	0,50	2,79	2,79	

**60,24 m<sup>2</sup>**  
 rd. 60 m<sup>2</sup>



# **Anlage 5**

## **Fotodokumentation**

6 Seite(n)