



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. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2626-24

über ein bebautes und ein unbebautes Grundstück

Stünenburg 31 in 58644 Iserlohn

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



Auftraggeber:

**Amtsgericht Iserlohn
31P K 32/24**

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

19.02.2025

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB**

99.000 €

Verkehrswert im ZVG:

94.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten incl. 4 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



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

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 des bebauten Grundstücks Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 207, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Stünenburg 31 sowie des unbebauten Flurstücks 206, Grünland, An der Stünenburg	
Ortstermin	12. Februar 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	12. Februar 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 206 Flurstück 207	1.682 m² 7.373 m²
Bodenwert (relativ)	0,84 / 3,60 / 7,20 / 30,00 €/m²	
Bodenwert (absolut)	68.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus	BJ 1903; 80 Jahre; 10 Jahre
Wohnfläche	83,00 m²	
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)	Flurstück 206 Flurstück 207	110.000,00 € 9.000,00 €
Marktanpassung	0,00 €	
Sonstige Zu- und Abschläge	- 20.000,00 €	
unbelasteter Verkehrswert	Flurstück 206 Flurstück 207 gesamt	90.000,00 € 9.000,00 € 99.000,00 €
Verkehrswert im ZVG	Flurstück 206 Flurstück 207 gesamt	85.000,00 € 9.000,00 € 94.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Besonderheiten

Zu bewerten sind zwei Grundstücke im Außenbereich:

- Flurstück 207, bestehend aus Wohnbauflächen, landwirtschaftlichen sowie forstwirtschaftlichen Flächen
- Flurstück 206, bestehend aus landwirtschaftlichen Flächen und Gartenland

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Flurstück 207 ist bebaut mit einem voll unterkellerten Einfamilienhaus mit einem daran angebauten unterkellerten Stallgebäude sowie einer Remise in Holzkonstruktion. Der Zugang ist ausschließlich möglich über einen Privatweg, der von der öffentlichen Straße Stünenburg aus über das Flurstück 205 führt und gleichzeitig das Gebäude Stünenburg 29 erschließt. Es liegen keine Information über Wegrechte o.ä. vor.

Zur Bewertung der forst- und landwirtschaftlichen Flächen wurde Sachverständige Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann vom Gericht beauftragt. Die Ergebnisse seines Gutachtens fließen in diese Wertermittlung ein.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	2 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	6 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers
 - Grundbuchauszug vom 11.10.2024
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 10.01.2025
 - Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 10.01.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.11.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.01.2025
 - Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 27.01.2025
3. Mündliche Auskünfte:
 - Planungsrechtliche Auskunft Stadt Iserlohn vom 08.01.2025



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

4. Literatur, Medien:

- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- Kleiber
ImmoWert 2021
13. Auflage
- Kröll/Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grund-
stücken
3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn
Grundstücksmarktbericht 2025
- 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	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 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	10
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Auskunft aus dem Altlastenkataster	10
2.7	Feststellungen zum Ortstermin.....	11
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
5.	Flächen- und Massenangaben	16
5.1	Berechnungsgrundlagen	16



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

5.2	Verwendete Unterlagen	17
5.3	Grundstücksdaten	17
5.4	Gebäudedaten	17
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	19
7.1	Allgemeines	19
7.2	Ermittlung des Bodenwerts	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
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	21
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	21
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index	21
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag	21
10.3	Alterswertminderung	23
10.4	Vorläufiger Gebäudesachwert	23
10.5	Außenanlagen	24
10.6	Vorläufiger Sachwert	24
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	24
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	24
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	25
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
12.1	Marktanpassung	25
12.2	Altlasten	25
12.3	Fehlendes Wegerecht	26
12.4	Baumängel und -schäden	26
12.5	Zu- und Abschläge gesamt	26
12.6	Ableitung des Verkehrswertes	27
13.	Verkehrswert im ZVG	27
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	27
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG (Flurstück 207)	28
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	29
Anlage 2:	Luftbild	30
Anlage 3:	Bauzeichnungen	31
Anlage 4:	Fotodokumentation	34



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 Dortmund
Geschäfts-Nr. 31P K 32/24
mit Beschluss vom 10.12.2024

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung sollen die Werte von einem unbebauten und einem bebauten Grundstück im Außenbereich ermittelt werden. Hierbei soll die Ermittlung der Wohnbauflächen sowie des anschließenden Gartenlandes durch den Unterzeichner erfolgen und die Wertermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch den Sachverständigen Erdelmann. Die Ergebnisse des Gutachtens des Sachverständigen Erdelmann vom 21.05.2025 fließen in diese Wertermittlung ein.

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Iserlohn
Blatt: 5546

Eigentümer: *[wird nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Katasteramt Lüdenscheid
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 22

Grundstück Grundstücksfläche 1.682 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 206
Flur 61
Gemarkung 1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt Iserlohn
Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: An der Stünenburg

Fläche: 1.682 m²

Tatsächliche Nutzung: 877 m² Landwirtschaft / Grünland
805 m² Landwirtschaft / Gartenbauland

Laufende Nummer 25

Grundstück Grundstücksfläche 7.373 m²



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

	Das Grundstück besteht aus:
	Flurstück 207
	Flur 61
	Gemarkung 1429 Iserlohn
Gebietszugehörigkeit:	Finanzamt Iserlohn Gemeinde Iserlohn Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Lage:	Stünenburg 31
Fläche:	7.373 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3.344 m ² Landwirtschaft / Grünland 2.521 m ² Wald / Nadelholz 1.508 m ² Wohnbaufläche

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.02.2025

Dauer der Begehung: 10.00 – 10.25 Uhr

Eine Besichtigung der Gebäude konnte lediglich außen erfolgen.

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. 94.000 Einwohner

2.2 Kleinräumliche Lage

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

Baugebiet: Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich auf einem Höhenzug westlich der Grüner Talstraße (L888), und sind von dieser aus über die Straße Stünenburg und einen Privatweg erschlossen. Im Grüner Bachtal befinden sich vereinzelte



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

	Wohnansiedlungen sowie Gewerbe- und Industriebetriebe, insbesondere im nördlichen Bereich Richtung Ortsteil Untergrüne.
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:	abseitige, ruhige Wohnlage am Hang oberhalb des Grüner Bachtals
Verkehrslage:	außerörtliche Erschließungsstraße (Stünenburg), die in einem Wirtschaftsweg endet, Privatstraße über das benachbarte Flurstück 205 Bushaltestelle in ca. 1 km Entfernung 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
Beeinträchtigungen:	abseitige Lage, ungeklärte Erschließungssituation
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Die Grundstücke werden erschlossen über einen Privatweg, der über ein Nachbargrundstück verläuft. Über ein Wegerecht ist nichts bekannt. Dieser Umstand sowie eine Nutzung im Rahmen eines Notwegerechts wird durch einen pauschalen Abschlag bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.
Oberfläche:	stark nach Norden abfallend
Zuschnitt:	Unregelmäßig; die Wohnbaufläche auf dem Flurstück 207 ist nahezu quadratisch mit einer Ausdehnung von ca. 40 m in Ost-West-Richtung und einer mittleren Tiefe von ca. 36 m in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche des Gartenlandes ist trapezförmig; Ausdehnung entlang der östlichen Grundstücksgrenze (zum Wohnbauland hin) ca. 38 m, entlang der westlichen ca. 20 m. Breite in Ost-West-Richtung im Mittel ca. 28 m.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	Privatweg über ein Nachbargrundstück
Versorgungsleitungen:	keine Erkenntnisse; wahrscheinlich Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon
Entsorgung:	keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Kleinkläranlage
Beitrags- und Abgabepflichten:	Mit Schreiben vom 27.01.2025 teilt die Stadt Iserlohn, Abt. Tiefbau mit, dass die zu bewertenden Flurstücke im Außenbereich liegen und Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB für Grundstücke im Außenbereich nicht anfallen

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung.

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

Gemäß Mitteilung der Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege, sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastverzeichnis eingetragen.

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Märkische Kreis, Fachdienst Umwelt, teilt mit Schreiben vom 14.01.2025 mit, dass die zu bewertenden Flurstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurden.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.7 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

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

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Angaben im Bebauungsplan

Da es sich um Grundstücke im Außenbereich handelt, bestehen keine Bebauungspläne. Eine Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt gemäß § 35 BauGB. Es wird im vorliegenden Fall vom Bestandsschutz der Bebauung ausgegangen.

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung keine, ehemals Wohnen

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude genießt Bestandsschutz; bauliche Maßnahmen wie Anbauten und Erweiterungen unterliegen den Einschränkungen, die sich aus der Lage im Außenbereich ergeben.

2.9 Sonstige Besonderheiten

Die Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege, teilt am 21.11.2024 folgendes mit:

- Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Auflagen, die bisher nicht erfüllt sind, stehen nicht aus.
- Die gültige Hausnummer lautet: 31
- Es handelt sich hierbei um kein Denkmal.

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.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Gebäude:

1. ein freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage im Untergeschoss
2. ein daran anschließendes Stallgebäude
3. einer Remise in Holzkonstruktion

3.2 Besonderheiten

Wohnhaus

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv liegen folgende Unterlagen vor:

- Bauschein vom 10.03.1903 zum „Umbau eines Wohnhauses und Errichtung eines Stallgebäudes“
- Genehmigung der „Erweiterung des Wohnhauses um zwei Räume, des Stallgebäudes um einen Raum sowie zur Errichtung einer Garage im Untergeschoss“ vom 20.06.1973; die Rohbauabnahme erfolgte im April 1974

Als Ursprungsbaupjahr wird daher 1903 angenommen.

angenommenes Baujahr

1903

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 12 (5) ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hier ist die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser mit 80 Jahren angegeben.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

**rechnerische Restnutzungsdauer
(ohne Modernisierung):**

0 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von 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.

Die fehlende Zugangsmöglichkeit zum Gebäude macht es erforderlich, von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Orts-termin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen



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

kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 13 dieses Gutachtens bewertet.

Es wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus ca. 1974 im Zuge des Anbaus zumindest teilmodernisiert wurde, was zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf ca. 60 Jahre (vom Zeitpunkt der Modernisierung an) geführt hat. Somit besteht vom Bewertungsstichtag an eine **Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren**.

Restnutzungsdauer	10 Jahre
fiktives Gebäudealter	70 Jahre
fiktives Baujahr	1954

Stallanbau

Der Stallanbau war zum Ortstermin abgängig.

Remise in Holzkonstruktion

Es liegen keine Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv vor. Über das Baujahr ist daher nichts bekannt. Ausgehend von der fehlenden Genehmigung, den Bauaktivitäten Anfang bis Mitte der 1970er Jahre sowie einer Gesamtnutzungsdauer für landwirtschaftliche Betriebsgebäude von 30 Jahren fließt die Remise nicht in die Bewertung ein.

3.3 Baubeschreibung

Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. In der Bauakte wurde nur eine Baubeschreibung für die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Wohnhauses vorgefunden. Der Sachverständige ist daher gezwungen, größtenteils von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung des Wohnhauses, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen. Zum Teil konnten Angaben der Baubeschreibung aus dem Bauaktenarchiv entnommen werden.

Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Wohnhaus

Rohbau

Fundamente,

Bodenplatte: Altbau: keine Erkenntnisse; Fundamente wahrscheinlich Ziegel oder Naturstein, Bodenplatte ggf. nachträglich betoniert
Anbau: Fundamente und Bodenplatte in Ortbeton

Außenwände: Altbau: Kelleraußenwände in Naturstein, aufsteigendes Gebäude in Ziegel, beidseitig verputzt

Anbau: Mauerwerk aus Hohlblocksteinen, außen verputzt und Giebel oben unverputzt



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

Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Keller: wahrscheinlich Naturstein, unverputzt

Treppen: wahrscheinlich Holzwangentreppe, gewandelt zum DG
Kellertreppe: massiv

Decken: Altbau: Kellerdecke: Kappendecke
Decke über EG: Holzbalkendecke
Anbau: Stahlbetondecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, wahrscheinlich mit Zwischen-
sparrendämmung
Dachdeckung: soweit erkennbar Tonpfannen, stark vermoost
Dachneigung ca. 45 Grad
Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Ausbau

Böden: verschiedene Beläge: Fliesen in Küche und Sanitärräumen,
ggf. Teppichboden oder Laminat

Wände: glatt, verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: glatt

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen: Haustür: Holzhaustür mit Glasoberlicht
Innentüren: wahrscheinlich Holztüren in Holzumfassungs-
zargen
Keller: Metalltür mit Glasfeldern

Bäder: Keine Erkenntnisse; in den Grundrissplänen sind keine Sani-
täräume bzw. Küchen bezeichnet. Es wird von einem Bade-
zimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne oder Dusche
ausgegangen.

Installationen, Haustechnik

Hausan-
schlüsse: Strom, Wasser

Elektro: ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen

Wasser: ein Anschluss; es wird von einem bauzeitlichen (ca. 1975)
Standard ausgegangen
Warmwassererwärmung wahrscheinlich elektrisch dezentral
(Durchlauferhitzer)

Heizung: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Feststoffofen (Holz)

Medien: keine Erkenntnisse



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

Besondere Betriebseinrichtungen

Nicht bekannt und nicht benannt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- Kelleraußentreppe

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Garage im UG

Metall-Schwinger, ansonsten wie Wohnhaus

Stallgebäude

einfache Mauerwerkskonstruktion, flach geneigtes Dach in Holzkonstruktion, abgänglich

Remise

Dach in Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung, auf Massivstützen aufgelagert, vereinzelte Stahlträger, keine Erkenntnisse über Gründung
Die Remise fließt nicht in die Bewertung ein.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Das Wohnhaus war nicht zugänglich. An den Fassaden zeigen sich im gesamten Altbaubereich starke Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden (Putzabplatzungen, Verfärbungen, Anstrichschäden etc.).

Im angebauten Teil fehlt der Außenputz (und somit der Schlagregenschutz) vollständig. Der Wärmedämmstandard ist bauzeitlich und genügt daher nicht den Anforderungen an das GEG. Aufgrund der fehlenden Wärmedämmung sowie der außen sichtbaren Feuchtigkeitseinwirkungen ist auch von Bauschäden im Gebäudeinneren auszugehen.

Mangels Zugänglichkeit keine Erkenntnisse zum Gebäudeinneren. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Fassaden und Geschosshöhen sind, soweit aus den Plänen ersichtlich, für die Nutzung hinlänglich geeignet, jedoch nicht wirtschaftlich. Es bestehen Durchgangszimmer.



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

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Es wird von Modernisierungen im Zuge des Anbaus (ca. 1974) ausgegangen. Die vorgefundenen Holzfenster mit Isolierverglasung sind möglicherweise jünger.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine.

3.7 Gesamteindruck

Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden unterdurchschnittlichen bis vernachlässigten Zustand. Auch die hausnahen Außenbereiche sind vernachlässigt sowie mit Holz, Baumaterialien, Kaninchenställen etc. vollgestellt.

4. Außenanlagen

Es sind keine hausnahen Außenanlagen zu erkennen. Eventuell befestigte Flächen sind überwuchert. Kleinere Schuppen und Stallgebäude sind nicht fest mit dem Grundstück verbunden. Gemäß vorliegenden Planunterlagen besteht eine Kleinkläranlage mit Versickerung des gereinigten Abwassers auf dem Grundstück. Über den Zustand dieser Anlage konnten beim Ortstermin keine Erkenntnisse gewonnen werden.

Die als Gartenland gekennzeichnete Fläche unterscheidet sich in der Örtlichkeit nicht vom umgebenden Grünland.

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.2 Verwendete Unterlagen

Aus dem Bauaktenarchiv liegen vermaßte Grundrisspläne zur Erweiterung des Wohnhauses aus dem Jahr 1970 vor. Diese wurden den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Flurstück 206

Grünland	877 m ²	
Gartenland		805 m ²
Flurstück 206 gesamt		1.682 m²

Flurstück 207

Grünland	3.344 m ²	
Forstwirtschaft		2.521 m ²
Wohnbaufläche		1.508 m ²
Flurstück 207 gesamt		7.373 m²

Zusammenstellung

Grünland	4.221 m ²	
Gartenland		805 m ²
Forstwirtschaft		2.521 m ²
Wohnbaufläche		1.508 m ²
Grundstücksgröße gesamt		9.055 m²

5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	Keller	85,52 m ²
	EG	85,52 m ²
	DG	85,52 m ²
	gesamt	256,56 m ²
	gerundet	257,00 m²

Garage Die Garage ist ins Gebäude integriert.

Wohnfläche

(Grundlage: Bauantragspläne zum Anbau, gestempelt am 20.06.1973; Es wurde ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.)

EG	Raum I	15,36 m ²
	Raum II	15,08 m ²
	Raum III	11,92 m ²
	Raum IV	12,87 m ²
	Raum V	6,11 m ²



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

Raum VI	11,41 m ²	
Diele	10,65 m ²	
Wohnfläche gesamt		83,40 m ²
	gerundet	83,00 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 Sachwertverfahrens vor.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

In diesem Gutachten werden die Bodenwerte des Wohnbaulandes sowie des Gartenlandes ermittelt. Die Wertansätze für Grünland und forstwirtschaftliche Nebenflächen sind dem Gutachten Erdelmann vom 21.05.2025 entnommen.

7.2 Ermittlung des Bodenwerts

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) ImmoWertV 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
Bodenrichtwert-Nr.:	1179
Bodenrichtwert:	35 €/m² (Außenbereich)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Geschosszahl:	I – II
Fläche:	850 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	35 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7.4 Abweichungen

Größe der Wohnbaufläche

Der Wohnbaufläche des Grundstücks beträgt gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1.508 m², für den Bodenrichtwert werden 850 m² zugrunde gelegt. Gemäß den örtlichen Fachinformationen lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten ableiten. Dennoch ist – auch vor dem Hintergrund der relativ geringen Überbauung der nahezu doppelt so großen Wohnbaufläche – von einem Abschlag auszugehen; es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 5,00 €/m²** angesetzt. Der Wert für das Wohnbauland im Außenbereich beträgt damit **30,00 €/m²**.

Nutzung als Gartenland

Für Gartenland im Außenbereich wird im Allgemeinen der zweifache bis dreifache Bodenwert für Grünland angesetzt. Aufgrund der Erkenntnisse zum Orts-termin wird nach sachverständiger Schätzung der zweifache Grünlandwert als angemessen angesehen. Der Sachverständige Erdelmann hat den Wert mit 3,60 €/m² angenommen. Der zweifache Wert entspricht daher **7,20 €/m²**.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Relativer Bodenwert Wohnbauland:	30,00 €/m²
Relativer Bodenwert Gartenland:	7,20 €/m²
Relativer Bodenwert Grünland (aus GA Erdelmann):	3,60 €/m²
Relativer Bodenwert Forstwirtschaft (aus GA Erdelmann):	0,84 €/m²

Flurstück 206

Grünlandfläche	877 m ² x 3,60 €/m ²	3.157,20 €
Fläche Gartenland	805 m ² x 7,20 €/m ²	5.796,00 €
gesamt		8.953,20 €
gerundet		9.000,00 €

Flurstück 207

Wohnbaufläche	1.508 m ² x 30,00 €/m ²	45.240,00 €
Grünlandfläche	3.344 m ² x 3,60 €/m ²	12.038,40 €
Fläche Forstwirtschaft	2.521 m ² x 0,84 €/m ²	2.117,64 €
gesamt		59.396,04 €
gerundet		59.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 206 beträgt **9.000,00 €.**

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 207 beträgt **59.000,00 €.**

Der Bodenwert der erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücke Flurstücke 206 und 207 beträgt insgesamt **68.000,00 €.**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von angepassten Bodenwerten und Grundstücksgröße.

8. Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Die Angaben unter Punkte 5.1.1 „Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn enthalten nur Angaben zu Ein- und Zweifamilienhäusern im Innenbereich. Da der enthaltene Bodenwertanteil in Immobilienrichtwerten nicht separat ausgewiesen werden kann, ist eine Übertragung dieser Werte für Grundstücke im Außenbereich nicht möglich.

Ein Vergleichswert kann daher nicht sachverständig abgeleitet werden.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist aus unterschiedlichen Gründen für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

10.1 Wertermittlungstichtag, Index

Wertermittlungstichtag	12.02.2025
Baupreisindex Wohngebäude	
(1. Quartal 2025, 2021 = 100)	132,6
Bezogen auf die NHK 2010: Index 2010 (2021 = 100):	70,8
Somit Index 2010 bis 1. Quartal 2025: $132,6 / 70,8 =$	1,87
(Quelle: www.destatis.de ; Statistisches Bundesamt)	

10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnhaus

Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Ausstattungsstandard

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Annahmen:

Bauteil	Beschreibung	Standardstufe	Gewichtung
Außenwände	tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Hohlblocksteine, tlw. unverputzt, tlw. verputzt, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor ca. 1980	1 - 2	23 %
Dach	einfach Tonziegel, nicht zeitgemäße Wärmedämmung	2	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung vor ca. 1995, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz vor ca. 1995	2	11 %
Innenwände und -türen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise, Füllungstüren, gestrichen, ohne Dichtung in Holzzargen	1 - 3	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	2	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge in einfacher Art und Ausführung	2	5 %
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen	2	9 %
Heizung	Einzelöfen	1	9 %
sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	2	6 %



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

Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(27 %)
Standardstufe 2	(70 %)
Standardstufe 3	(3 %)
Standardstufe 4	(0 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **1,76**.

Normalherstellungskosten

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)
entsprechend Kostengruppen 300 und 400
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010

710,00 €/m²

BGF gemäß DIN 277/1973/87

257,00 m²

710,00 €/m² x 257,00 m²

182.470,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Kelleraußentreppe	3.000,00 €
gesamt	185.470,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude
am Wertermittlungstichtag (2021 = 100)

1,87

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

185.470,00 € x 1,87

gerundet

346.829,00 €

347.000,00 €

10.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2)	80 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre

Alterswertminderung (linear) 87,5 %

347.000,00 € x 0,875

gerundet

303.625,00 €

304.000,00 €

10.4 Vorläufiger Gebäudesachwert

347.000,00 € – 304.000,00 €

43.000,00 €



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

10.5 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen.

Hausanschlüsse:	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	<u>2.850,00 €</u>	
			6.850,00 €
Bauliche Außenanlagen:			
2 % des Gebäudezeitwertes	43.000,00 x 0,02		860,00 €
			<u>7.710,00 €</u>
	gerundet		8.000,00 €

10.6 Vorläufiger Sachwert

Flurstück 207

Gebäudesachwert	43.000,00 €
Bodenwert	59.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>8.000,00 €</u>
	110.000,00 €

Flurstück 206

Bodenwert	9.000,00 €
-----------	-------------------

Vorläufiger Sachwert gesamt: 119.000,00 €

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	--,-- €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,-- €
vorläufiger Sachwert (10)	119.000,00 €

[Hinweis: Die Systematik der Immobilienwertverordnung 2010 (ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) erfordert eine separate Betrachtung der besonderen Eigenschaften und Umstände (siehe Punkt 12). Hierzu gehört auch eine Marktanpassung, insbesondere im Sachwertverfahren. Aufgrund dieser Vorgehensweise ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit der **vorläufigen** Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte nicht gegeben.]



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Stünenburg 31, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 207 (Wohnbaufläche)

110.000 € (einhundertzehntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Stünenburg, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 206

9.000 € (neuntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für die unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstücke, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstücke 207 und 206 insgesamt

119.000 € (einhundertneunzehntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ermittelt. Hierbei handelt es sich um das für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete 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

Im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2025 sind unter Punkt 5.1.4 Sachwertfaktoren genannt, jedoch nur für Objekte im Bereich 200.000 € (1,02) und 600.000 € (0,84). Eine Extrapolation ist in der Regel nicht zulässig; zudem ist davon auszugehen, dass wegen der abseitigen Lage im Außenbereich die zugrunde gelegten Modellparameter nicht erfüllt werden können. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Der **marktangepasste Verkehrswert** für das **bebaute** Grundstück beträgt damit **110.000,00 €**, für das unbebaute **9.000,00 €**.

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.3 Fehlendes Wegerecht

Wie bereits beschrieben, erfolgt die Erschließung der Grundstücke über einen Privatweg. Ein dinglich gesichertes Wegerecht liegt nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass der § 917 BGB (Notweg) greift. Hiermit sind jedoch einige Unsicherheiten verbunden:

- Der Notweg hat Bestand, bis der Mangel (kein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche) behoben ist; im vorliegenden Fall ist aber unklar, ob dieser Mangel überhaupt behoben werden kann.
- Es fällt eine Geldrente an (Wegerechtsrente), mit der der Eigentümer des belasteten Grundstücks zu entschädigen ist. Die Höhe der Rente richtet sich in der Regel nach der Dauer des Notwegerechts sowie **den Einschränkungen des belasteten Grundstücks**. Diese können jedoch im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden.

Ungeachtet der rechtlichen Bewertung, die durch den Sachverständigen nicht vorgenommen werden darf, ist daher – auch unter Zugrundelegung von Annahmen – die Ermittlung des Barwerts einer Notwegerechte im vorliegenden Fall nicht möglich. Dennoch wird hilfsweise ein **Risikoabschlag von 5.000,00 €** angesetzt.

12.4 Baumängel und -schäden

Das Wohnhaus war nicht zugänglich. An den Fassaden zeigen sich im gesamten Altbaubereich starke Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden (Putzabplatzungen, Verfärbungen, Anstrichschäden etc.).

Im angebauten Teil fehlt der Außenputz (und somit der Schlagregenschutz) vollständig. Der Wärmedämmstandard ist bauzeitlich und genügt daher nicht den Anforderungen an das GEG. Aufgrund der fehlenden Wärmedämmung sowie der außen sichtbaren Feuchtigkeitseinwirkungen ist auch von Bauschäden im Gebäudeinneren auszugehen; diese werden unter Punkt 13 bewertet.

Zudem liegen keine Erkenntnisse über die Funktionsfähigkeit der Abwasseranlage vor.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin sowie des angenommenen Gebäudestandards wird nach sachverständiger Schätzung **ein Risikoabschlag von 15.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. **180,00 €/m² Wohnfläche**.

12.5 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
fehlendes Wegerecht	– 5.000,00 €
Baumängel und -schäden	– 15.000,00 €
Gesamt	– 20.000,00 €



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

12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Flurstück 207

Vorläufiger Verkehrswert	110.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	– 20.000,00 €
gesamt	90.000,00 €

Flurstück 206

Vorläufiger Verkehrswert	9.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	0,00 €
gesamt	9.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Stünenburg 31, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 207 (Wohnbaufläche)

90.000 € (neunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Stünenburg, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 206

9.000 € (neuntausend Euro),

somit insgesamt 99.000 € (neunundneunzigtausend Euro).

13. Verkehrswert im ZVG

13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

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

- Baumängel und –schäden in den Gebäuden
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Gebäude
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

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

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



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

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 5.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 11,6 % des vorläufigen Gebäudesachwertes bzw. ca. 60,00 €/m² Wohnfläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG (Flurstück 207)

Unbelasteter Verkehrswert	90.000,00 €
Abschläge	- 5.000,00 €
	<u>85.000,00 €</u>

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsgesetz unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Stünenburg 31, Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 207

85.000 € (fünfundachtzigtausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 39 Seiten und 4 Anlagen mit 10 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 20.06.2025





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

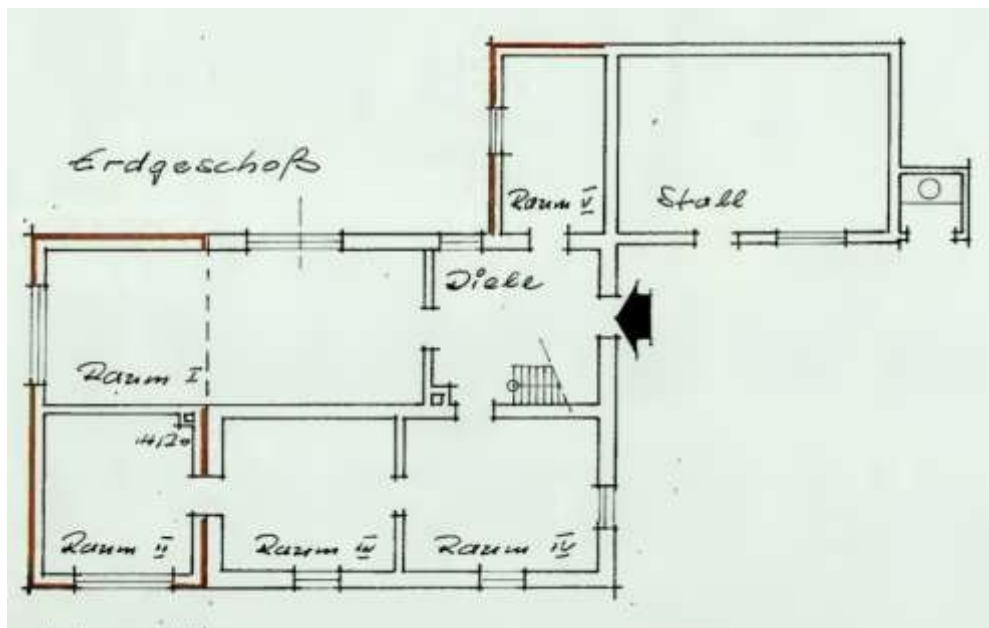
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

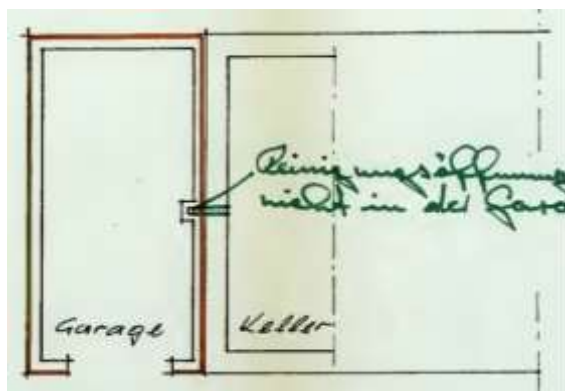


Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv, Zeichnungen zum Anbau 1970/1973



Grundriss Erdgeschoss (1970)



Grundriss UG (1970)



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

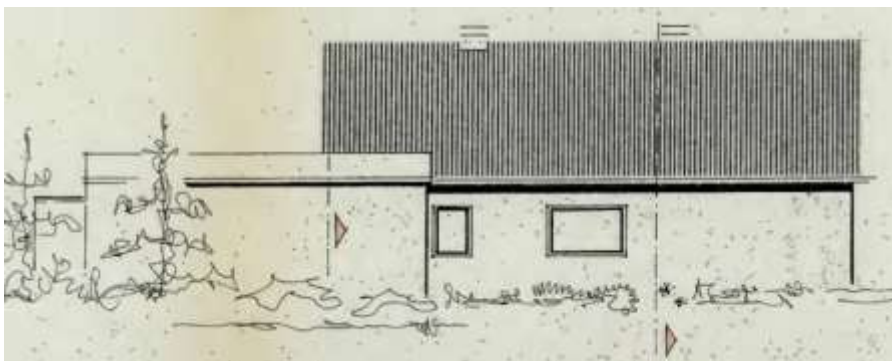
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Norden (1973)



Ansicht Süden (1973)



Ansicht Osten (1973)

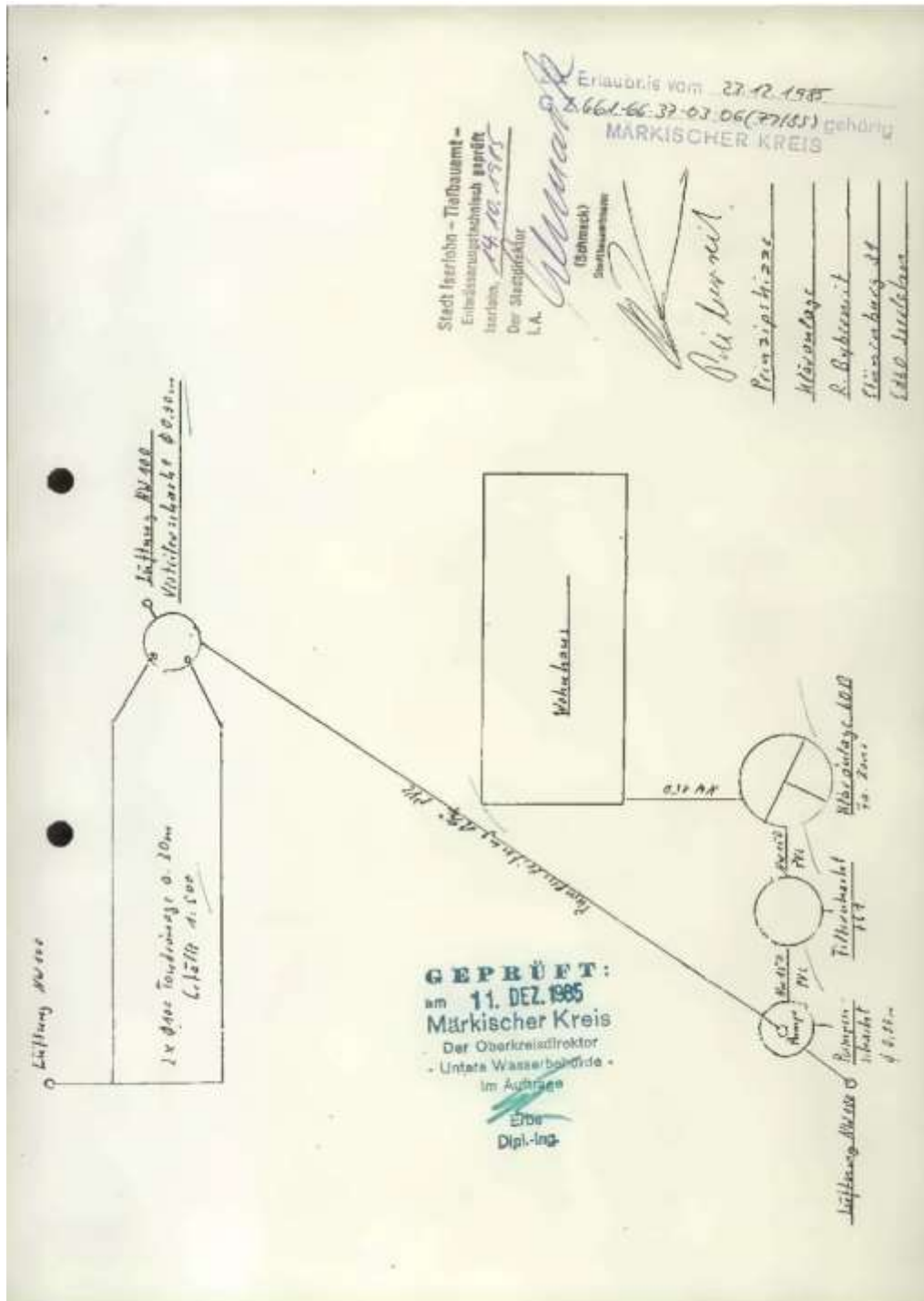


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Lageplan Kleinkläranlage (1985)



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



Zuwegung Stünenburg 31



Ansicht von Süden



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 von Norden



Ansicht von Norden, rechter Gebäudeteil (Altbau)



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 von Norden, linker Gebäudeteil mit Garage (Anbau 1974)



Ansicht von Westen



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



Ostgiebel



Stallanbau



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



Wohnhaus rechts, Remise links (fließt nicht in die Bewertung ein)



Nebengebäude, abgängig



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



Nebengebäude, abgängig