



Sachverständigenbüro Blinne

BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 037-25-ZV

über das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und
einer Garage bebaute Grundstück

Dümpelacker 33 in 58642 Iserlohn
-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31P K 34/24



Wertermittlungsstichtag: 18. Juni 2025

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB: 220.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	6
1.5	Vorbemerkung	7
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	10
4.	Lagebeschreibung	11
5.	Grundstücksbeschreibung	14
6.	Objektbeschreibung	18
6.1	Vorbemerkung	18
6.2	Gebäudebeschreibung	18
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	18
6.2.2	Rohbaubeschreibung	21
6.2.3	Ausbaubeschreibung	22
6.2.4	Haustechnik	23
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	24
6.3	Außenanlagen	25
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	26
6.5	Allgemeinbeurteilung	27
6.6	Restnutzungsdauer	28
6.7	Hinweis	29
7.	Technische Berechnungen	30
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	30
7.2	Berechnung der Wohnfläche	30
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	32
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	32
8.2	Wahl des Verfahrens	34
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	34



9.	Ermittlung des Bodenwerts	35
9.1	Allgemeines	35
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	35
9.3	Vergleichspreise	36
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	36
9.4	Bodenrichtwert	37
9.5	Bodenwert	38
10.	Ermittlung des Sachwerts	42
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	45
10.2	Zusammenstellung	47
10.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	47
10.4	Bodenwert (Normgrundstück)	47
10.5	Vorläufiger Sachwert	47
10.6	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	47
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
10.8	Sachwert	49
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	50
11.1	Vorbemerkung	50
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten	50
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts	52
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
11.5	Vergleichswert	52
12.	Zusammenstellung der Werte	52
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB	53

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 04.04.2025

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Ortsbesichtigung: 18. Juni 2025 (**nur Außenbesichtigung**)

Teilnehmer: Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Marlene Kehl (Büro Blinne)

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 18. Juni 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Iserlohn

Flurkarte (Maßstab 1 : 500), Ausdruck vom 15.04.2024

Grundbuchauszug beglaubigt vom 15.10.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -FD Kataster, Vermessung und Geodaten- vom 15.04.2025

Auskunft zu Wohnungsbindung/öffentliche Förderung der Stadt Iserlohn -Abt. Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung- vom 14.04.2025

Baulastauskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege- vom 23.06.2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Iserlohn -Bereich Tiefbau, Abt. Beiträge und Gebühren- vom 16.04.2025



Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Iserlohn -Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz, Abt. Städtebauliche Planung- vom 18.08.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 02.06.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.05.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in der Stadt 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

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBI. 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

WoFlV - 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 Verkehrswertes 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/ Modernisierung/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 das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksbereich war von der Straße aus kaum einsehbar.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 27.06.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt 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

beglaubigter Auszug vom 15.10.2024

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Letmathe
Blatt	3375

Bestandsverzeichnis

Ifd.-Nr. 7:	Gemarkung	Letmathe
	Flur	26
	Flurstück	612
	GF, Wohnen	Dümpelacker 33
	Größe	963 m ²

Erste Abteilung

Ifd.-Nr. 3 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

Ifd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 15.10.2024

Anmerkung

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

Dritte Abteilung

keine Eintragungen



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2025

Flurstück:	612
Flur:	26
Gemarkung:	Letmathe
Lage:	Dümpelacker 33
Fläche:	963 m ²
Tatsächliche Nutzung:	963 m ² 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 Letmathe, westlich des Stadtteils Iserlohn-Mitte, am Nordufer der Lenne. Der Stadtbezirk hat ca. 26.000 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung.

Ausbau der Straße:

Die Straße Dümpelacker liegt in einer ausgewiesenen Tempo 30 Zone und ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit schmalen Bürgersteigen, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr. Für den betreffenden Bereich ist ein zeitweises Parkverbot (dienstags 10 – 14 Uhr) ausgewiesen.



- Bebauung der Umgebung:** Die unmittelbare Nachbarbebauung wird vorwiegend geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser als freistehende Häuser bzw. als Doppelhaushälften.
- Nordöstlich in ca. 250 m befindet sich das Seniorenzentrum Letmathe und weiter östlich das Altenzentrum St. Kilian. Südöstlich in ca. 225 m Luftlinie verläuft das Flussbett der Lenne.
- Nordöstlich in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein katholischer Friedhof, westlich in ca. 230 m Entfernung befindet sich ein evangelischer Friedhof.
- Südlich des Grundstücks, in ca. 150 m Entfernung, befinden sich Waldflächen sowie eine Trasse von Hochspannungsleitungen (mit Verlauf in West-Ost-Richtung) mit Strommasten in ca. 180 m und 200 m Entfernung.
- Infrastruktur:** Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind z.T. in der näheren Nachbarschaft bzw. im ca. 1,2 km entfernten Zentrum von Letmathe vorhanden.
- Verkehrslage:** Das Grundstück liegt südlich der Hagener Straße (L 743) und nordwestlich der Oeger Straße in einem Wohngebiet. Insbesondere die Hagener Straße gilt als stark befahren.
- Das etwa 1,2 km entfernte Zentrum von Letmathe ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebauten Straßen in ca. 4 Minuten oder fußläufig in etwa 20 Minuten erreichbar. Das ca. 9,5 km entfernte Stadtzentrum von



Iserlohn ist mit dem Kraftfahrzeug in ca. 14 Minuten erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Im Grünen Busch) befindet sich an der Hagener Straße in rd. 550 m Entfernung.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nordwestlich in rd. 1,7 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 für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage: Es handelt sich um eine gute Wohnlage in einer aufgelockerten Wohnbebauung mit guter Verkehrsanbindung und befriedigender Entfernung zu den Geschäften des täglichen Bedarfs.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeinträchtigungen (Lärmimmissionen o.ä.) festzustellen.

Der gartenseitige Ausblick nach Süden wird z.T. durch die Sicht auf die Hochspannungsleitungen mit Hochspannungsmasten beeinträchtigt.



5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit leicht trapezförmigem Zuschnitt. Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 15,5 m und ist nach Norden ausgerichtet. Das Grundstück hat eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 63 m (max. Grundstückstiefe rd. 64 m an der westlichen Grundstücksgrenze). Die Grundstücksbreite verjüngt sich im Verlauf der Grundstückstiefe von max. 15,5 m auf ca. 14,5 an der Grundstücksrückseite. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem um 1953 errichteten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Rückseitig wurde um 1959 ein eingeschossiger, unterkellerter Anbau mit abgeschlepptem Dach angebaut. Seitlich des Wohngebäudes ist eine Garage angeordnet, welche um 1967 errichtet wurde.
- Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstückoberfläche fällt im Verlauf der Grundstückstiefe von der Straßenfront bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um etwa 3 m ab. Im Bereich der Straßenfront steigt das Gelände zudem in westlicher Richtung leicht an.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde-: *Das Grundstück Gemarkung Letmathe, Flur 26, Flurstück 612, Dümpelecker 33 in Iserlohn ist z. Zt. 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 Auskunftsgebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsgebiet kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen 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.

Denkmalschutz: Gemäß Übersicht der Denkmäler in NRW (über Denkmalkarte NRW) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Iserlohn ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten: Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege-:

Hiermit wird bescheinigt, dass auf dem Grundstück [Katasterbezeichnung Gemarkung Letmathe, Flur 26, Flur-



stück 612] derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauONRW eingetragen ist.

Die Auskunft erfolgt nach dem Stand der zurzeit hier vorliegenden Unterlagen.

Erschließungsbeiträge:

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

Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Dümplacker 33, Gemarkung Letmathe, Flur 26, Flurstück 612 an der Straße "Dümplacker" 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. Kanalanschlussbeiträge werden in Iserlohn nicht erhoben.

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

Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung-:

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Objekt Dümplacker 33, 58642 Iserlohn nie öffentlich gefördert war oder sich nicht mehr in der öffentlichen Bindung befindet.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn vom 15.09.2021 im vorderen Grundstücksbereich als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1



BauNVO) und im hinteren Grundstücksbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des seit dem 26. Januar 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 144 „Dümpelacker“ mit folgenden Festsetzungen (auszugsweise für den betreffenden Bereich):

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosses als Höchstgrenze = I
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 
- Baugrenzen

Anmerkung

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus resultierende Bodennutzung für das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet in ihren Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne.



6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Objekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksbereich war von der Straße aus kaum einsehbar. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/ Bauteile, auf die vorliegenden Unterlagen und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Iserlohn sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte (soweit der Bauakte zu entnehmen):	Zum Ursprung des Gebäudes sind der Bauakte der Stadt Iserlohn nur auszugsweise Unterlagen zu entnehmen. Bauzeichnungen zum Ursprung liegen nicht vor. Es liegen lediglich Bauzeichnungen im Zusammenhang mit der Anbauerweiterung vor. Dem Schriftverkehr aus der Bauakte ist folgendes zu entnehmen:
1953	Rohbauabnahme/Gebrauchsabnahme und Bezugsfertigkeit des Wohnhauses (im Zusammenhang mit dem Neubau von 11 Siedlerstellen, u.a. Dümpelacker 33)
1959	Bauschein zur Errichtung eines Wohnhausanbaus
1961	Bauschein zum Neubau eines Hühnerstalls



- 1963 Gebrauchsabnahme zur Errichtung eines Wohnhausanbaus
- 1963 Gebrauchsabnahme zum Neubau eines Hühnerstalls
- 1967 Bauschein zum Neubau einer Pkw-Garage
- 1968 Schlussabnahmeschein zum v.g. Bauvorhaben

Hinweis

Soweit den vorliegenden Unterlagen bzw. Luftbildern zu entnehmen und soweit beim Ortstermin festzustellen wurden an dem Objekt bauliche Veränderungen vorgenommen, welche nicht in der Bauakte der Stadt Iserlohn dokumentiert sind, u.a.:

- Errichtung einer Dachgaube an der Straßenseite
- Erweiterung/Vergrößerung der Dachgaube an der Rückseite
- Der Anbau an der Rückseite wurde entgegen den genehmigten Bauzeichnungen augenscheinlich über die gesamte Gebäudebreite ausgeführt
- Erweiterung bzw. Errichtung einer Überdachung an der Rückseite der Anbauerweiterung
- Der in den Bauzeichnungen dargestellte ursprünglich überdachte Hauseingangsbereich wurde augenscheinlich durch Umbau mit in den Wohnbereich integriert

Mangels eingehender Besichtigungsmöglichkeit sowie mangels vorliegender Unterlagen kann zu den vorgenannten baulichen Änderungen keine konkrete Aussage getroffen werden. Die Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen baulichen Änderungen können im Rahmen dieses Wertermittlungs-Gutachtens nicht geklärt werden, sondern sind unter Umständen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens beim Bauordnungsamt der Stadt Iserlohn zu konkretisieren.



Gebäudeart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Aufbau:	Vorderhaus: größtenteils unterkellert, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden (vermutlich nicht ausgebaut) Anbau: unterkellert, Erdgeschoss, abgeschlepptes Dach

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis: **In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte -soweit vorhanden- enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.**

Kellergeschoss:	Kellertreppe, Kellerflur, Kellerräume <u>Hinweis</u> Mangels vorliegender Bauzeichnungen zum Ursprung des Wohngebäudes wird unterstellt, dass das Vorderhaus einschl. Hauseingangsbereich und Anbau unterkellert ist.
Erdgeschoss:	Windfang, Diele (mit Treppe), WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer (mit Ausgang zum Garten)
Dachgeschoss:	Annahme: Bad/WC, Flur (mit Treppe), 2 bis 3 Zimmer
Spitzboden:	vermutlich nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung (u.a. mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen)



Belichtung/ Belüftung: Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente: massiv

Kellerwände: Mauerwerk

Kellerdecke: massiv

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dachform/-konstruktion: Vorderhaus: Satteldach in Holzkonstruktion
Anbau: abgeschlepptes Dach vom Vorderhaus in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Vorderhaus: Betondachsteine
Anbau: Betondachsteine

Dachgauben: Schleppdachgauben in Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung; Ansichten: Faserzementplatten

Dachentwässerung: z.T. Kunststoff, z.T. Zink (tlw. im Anstrich)

Fassade: heller Spritzputz; Kellersockel: Bruchsteinmauerwerk

Besondere Bauteile:

- Dachgaube zur Straße
- Dachgaube zur Gartenseite
- Hauseingangstreppe mit Podest
- Hauseingangsüberdachung
- seitliche Dachüberstände
- Kelleraußentreppe



6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Es wird eine baujahrsgemäße, durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. aufgrund der vorliegenden Unterlagen beschrieben.
Hauseingangstür:	Leichtmetalltür mit Sprossenteilung und Lichtausschnitten (Butzenglasscheiben)
Treppen:	KG - EG: massive Stufen EG - DG: Holzwangentreppe
Wandflächen:	KG: Putz mit Anstrich bzw. Mauerwerk mit Anstrich EG - DG: Tapete (z.T. mit Anstrich); Sanitärräume: deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG - DG: z.T. Putz mit Anstrich bzw. z.T. Tapete (tlw. mit Anstrich), z.T. Profilholzbekleidung
Fußböden:	KG: Estrich EG - DG: z.T. Laminat, z.T. Bodenfliesen; Küche: Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen
Fenster/Fenstertür:	KG: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung EG - DG: Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden
Innentüren:	KG: Holztüren EG - DG: Holztüren in Holzzargen (z.T. mit Anstrich)
Sanitärausstattung:	EG (WC): WC, Waschbecken DG (Bad): Einbauwanne bzw. -dusche, Waschbecken, WC



Spitzboden: vermutlich nicht ausgebaut (Trockenboden) und über Einschubtreppe erreichbar

6.2.4 Haustechnik

- Hausanschlüsse: - Gas-, Wasser-, Stromanschluss (gem. Leitungsplan der Stadtwerke)
- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Hinweis
Soweit dem Leitungsplan der Stadtwerke zu entnehmen besteht für die Gebäude Dümplacker 33 und 35 ein gemeinschaftlicher Gasanschluss. Der Gasanschluss befindet sich im Gebäude Dümplacker 33 und das Gebäude 35 wird über das Gebäude 33 versorgt. Hierzu liegen keine weiteren Unterlagen bzw. Erkenntnisse vor.
- Heizung: Annahme: Gaszentralheizung
- Heizkörper: Annahme: Stahlflachheizkörper/z.T. Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
- Warmwasserbereitung: Annahme: zentral über Heizungsanlage
- Elektroinstallation: Annahme: durchschnittliche wohnungstypische Ausstattung; elektrische Klingel



6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für 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 verschärzte 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. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.



6.3 Außenanlagen

Hinweis:	Der rückwärtige Grundstücksbereich war von der Straße aus kaum einsehbar. Die folgende Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Iserlohn, aktuellen Luftbildaufnahmen sowie den Feststellungen beim Ortstermin.
Garage:	<ul style="list-style-type: none">- Bauweise: massiv, konventionell- Fundamente: Splittbeton- Dach/-eindeckung: Flachdach mit Stegzentementdielen und Stahlträger, bituminöse Flachdachdichtungsbahnen- Fußboden: Beton mit Estrich- Wände: Mauerwerk- Fassade: heller Spritzputz- Tor: Stahlschwingtor
Befestigungen:	Asphalt
Einfriedung:	zwischen Garage und Wohngebäude kleine Einfriedungsmauer mit Stahlgittertor
Sonstiges:	<p>Soweit auf den Luftbildern zu erkennen:</p> <ul style="list-style-type: none">- drei Gartenhäuser im hinteren Grundstücksbereich an der südwestlichen Grundstücksecke, davon vermutlich ein Gewächshaus und das ursprüngliche Hühnerstallgebäude- befestigter Bereich an der Rückseite des Wohngebäudes- Augenscheinlich überdachte Veranda mit Treppe in den Garten o.ä., im Anschluss des Anbaus



6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst -soweit von außen erkennbar-:

- | | |
|----------|---|
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">- Dachrinnen (Straßenseite) augenscheinlich vereinzelt z.T. mit Unkraut bewachsen- Dachüberstände an der Giebelseite z.T. im Anstrich verbraucht |
| Fassade: | <ul style="list-style-type: none">- z.T. feine Putzrisse vorwiegend im Bereich der Fenster- kleine Putzabplatzung an der Fensterlaibung am EG-Fenster (Giebelseite) |
| Garage: | <ul style="list-style-type: none">- Stahlschwinger im unteren Bereich z.T. angerostet |



6.5 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand: Gemäß dem äußereren Eindruck ist der Bauzustand des Gebäudes als befriedigend zu bezeichnen.
- Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als energetisch nicht wesentlich modernisiert mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.
- Zustand der Außenanlagen: Das Grundstück war von der Straße aus kaum einsehbar. Soweit erkennbar ist der Zustand als vernachlässigt und pflegebedürftig zu bezeichnen.
- Vermiet-/Verwertbarkeit: Augenscheinlich ist das Objekt unbewohnt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Bei Einfamilienhäusern steht i.d.R. die Eigenutzung und nicht die Vermietbarkeit im Vordergrund.
Aufgrund des vorgefundenen äußeren Zustands in Verbindung mit der Wohnlage wird die Verwertbarkeit als durchschnittlich eingestuft.



6.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ 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	1953
---------	------

Alter zum Wertermittlungsstichtag	72 Jahre
-----------------------------------	----------

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1 (hier nur informativ)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
----------------------------	----------

Einzelgarage	60 Jahre
--------------	----------

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors

Wohngebäude	80 Jahre
-------------	----------

Garage	60 Jahre
--------	----------

Die **Restnutzungsdauer** wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet. Die Baukörper bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

Unter Berücksichtigung der Baujahre und der Konstruktion wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **25 Jahre** ermittelt und für die Garage bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (modellkonform) auf **20 Jahre** ermittelt.

¹ 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.



6.7 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 aus der Bauakte -soweit vorliegend- entnommen bzw. anhand der Flurkarte abgegriffen und auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt.

Infolge eingeschränkter Unterlagen (kein vollständiger Kellergeschoßplan und kein Dachgeschoßplan vorhanden) und nicht durchzuführender Innenbesichtigung kann die Wohnfläche z.T. nur überschlägig ermittelt werden. Hierfür wird die Wohnfläche gemäß Fachliteratur (nach Vogels) ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Wohngebäude

Vorderhaus (KG – DG)	rd. 177 m ²
Hauseingang (KG – EG)	rd. 13 m ²
Anbau (KG – EG)	<u>rd. 28 m²</u>
	<u>218 m²</u>

Garage

rd. 19 m²

7.2 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Erdgeschoss	64,80 m ²
-------------	----------------------



Dachgeschoss

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird gemäß Fachliteratur (nach Vogels) durch Multiplikation der Wohnfläche im Erdgeschoss mit einer Verhältniszahl (Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses, hier: ohne Hauseingangsbereich und Anbau im Erdgeschoss) ermittelt.

Zur Berechnung der überschlägigen Wohnfläche im Dachgeschoss werden die nachfolgenden Werte für die Ermittlung des Verhältnisses der Wohnfläche in einem ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses unterstellt: Dachneigung = ca. 55 °, Haustiefe T = 8 m (hier gem. Plänen mit 7 m in die unterste Kategorie eingeordnet), Drempelhöhe 0 cm, Wohnfläche EG (ohne Hauseingangsbereich und Anbau): Diele 7,73 m², Küche 15,04 m², Teilbereich Schlafzimmer 9,94 m², Teilbereich Wohnzimmer 15,33 m² = 48,04 m².

Darüber hinaus ist ein Zuschlag für die beiden Dachgauben zu ermitteln, welcher sich anhand der jeweiligen Gaubenlänge sowie der Dachneigung ableiten lässt: Dachgaubenlänge Straßenseite ca. 3,9 m, Dachgaubenlänge Gartenseite ca. 6,3 m.

Das Verhältnis der Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses wird in o.g. Veröffentlichung mit v2 = 0,74 angegeben.

$$48,04 \text{ m}^2 \times 0,74 = \quad 35,55 \text{ m}^2$$

Zuschlag für Dachgauben gemäß Fachliteratur mit der Formel: $FD = L / (2 \times \tan \alpha)$ zu ermitteln.

$$FD 1 = 3,9 / (2 \times \tan 55^\circ) = \quad 2,78 \text{ m}^2$$

$$FD 2 = 6,3 / (2 \times \tan 55^\circ) = \quad \underline{4,50 \text{ m}^2}$$

$$42,83 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss 64,80 m²

Dachgeschoss 42,83 m²

107,63 m²

Wohnfläche -gesamt- rd. 108 m²



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 Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfü gung 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) her angezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezo gen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundla ge des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzu



beziehen. 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. eigenge-nutzte 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 Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und rückseitigem Anbau sowie eine Garage. Das Objekt dient in erster Linie der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

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 Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten



Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung 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 Ausweitung (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 Wertermittlungstichtag 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 m²-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.boris.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 **205 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 806) ersichtlich. Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	reines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I-II
Tiefe:	30 m
Breite:	18 m



Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff 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 Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (bis auf die Grundstücksabmessungen bzw. Größe) denen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer eingeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Das Grundstück weicht in den Grundstücksabmessungen mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 63 m (anstatt 30 m Richtwerttiefe) und von rd. 15,5 m Grundstücksbreite (anstatt 18 m Richtwertbreite) ab.

Gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn lassen sich Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen



beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus vorliegendem Kaufpreismaterial, aufgrund von zu geringer Datenmenge, nicht ableiten.

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von rd. 63 m und einer Grundstücksgröße von 963 m² überdurchschnittlich groß.

Aufgrund der Übergröße und Übertiefe kann der Bodenwert des Grundstücks nicht über seine gesamte Größe mit einer gleichbleibenden Bodenqualität ermittelt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird hierzu das Grundstück in unterschiedliche Teilflächen unterteilt.

Die Teilfläche 1 (vorderer Grundstücksbereich) ermittelt sich i.A. an die Richtwerttiefe von 30 m und der tatsächlich vorhandenen Breite von rd. 16 m mit 480 m². Für diese Teilfläche wird der Bodenrichtwert ohne Anpassung herangezogen.

Die Teilfläche 2 (hinterer Grundstücksbereich) ermittelt sich als Restfläche mit 483 m² (= 963 m² - 480 m²). Diese Teilfläche dient als hausnahes Gartenland. Der Bodenwert dieser Teilfläche wird mit 20 % vom ausgewiesenen Bodenrichtwert berücksichtigt. Dies entspricht einem Bodenwertansatz von 41 €/m² (= 205 €/m² x 20 %).

Zuschnitt

Der leicht trapezförmige Zuschnitt beeinträchtigt nicht die bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, fällt ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück 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 612 -Teilfläche 1-

$$480 \text{ m}^2 \quad \times \quad 205 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 98.400 \text{ €}$$

Bodenwert rd. **98.000 €**

Flurstück 612 -Teilfläche 2-

Angepasster Bodenrichtwert

$$20\% \quad \times \quad 205 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 41 \text{ €/m}^2$$

$$483 \text{ m}^2 \quad \times \quad 41 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 19.803 \text{ €}$$

Bodenwert rd. **20.000 €**
118.000 €

Im weiteren Verfahren ist die Bodenwertermittlung des Normgrundstücks für die anstehenden Berechnungen erforderlich, um die Kompatibilität mit den im Grundstücksmarktbericht angeführten Daten herzustellen.

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 540 m² (= 18 m x 30 m). Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Normgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert, bezogen auf die Bodenrichtwertgröße. Der verbleibende Bodenwert errechnet sich aus der Differenz des ermittelten Bodenwerts für das Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenwert des Normgrundstücks.



Normgrundstück (beim Sachwertverfahren)

$$540 \text{ m}^2 \quad \times \quad 205 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{110.700 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz

$$118.000 \text{ €} \quad - \quad 110.700 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{7.300 \text{ €}}}$$

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag zu berücksichtigen, da der tatsächliche Bodenwert größer ist, als der in Ansatz zu bringende Bodenwert des Normgrundstücks. Der Zuschlag infolge der Bodenwertdifferenz erfolgt in den Verfahren in Abhängigkeit der zuvor in Ansatz gebrachten Wertansätzen jeweils unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".



10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der ent-



sprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn mit dem Faktor 1,0 ausgewiesen.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.



Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich bei dem Vorderhaus um eine unterkellerte, eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Das Objekt wird der Gebäudeart 2.01 (EFH: KG, EG, ausgebautes DG) zugeordnet. Der eingeschossige unterkellerte Hauseingangsbereich sowie der eingeschossige unterkellerte Anbau werden hilfsweise der Gebäudeart 2.03 (DHH: EG, Flachdach) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudearten werden wie folgt ausgewiesen:

	<u>Vorderhaus</u>	<u>Hauseingang</u>	<u>Anbau</u>
Standardstufe 1	615 €/m ²	665 €/m ²	665 €/m ²
Standardstufe 2	685 €/m ²	735 €/m ²	735 €/m ²
Standardstufe 3	785 €/m ²	845 €/m ²	845 €/m ²
Standardstufe 4	945 €/m ²	1.020 €/m ²	1.020 €/m ²
Standardstufe 5	1.180 €/m ²	1.275 €/m ²	1.275 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,6 (mittlere Ausstattung). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Vorderhaus mit rd. 745 €/m², für den Hauseingangsbereich sowie für den Anbau jeweils mit rd. 800 €/m² und für die Garage mit 340 €/m² festgestellt.



10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

Vorderhaus (KG - DG)	177 m ²	x	745 €/m ²	131.865 €
Hauseingang (KG - EG)	13 m ²	x	800 €/m ²	10.400 €
Anbau (KG - EG)	28 m ²	x	800 €/m ²	22.400 €

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Dachgauben, Hauseingangstreppe mit Podest, Hauseingangs-überdachung, seitliche Dachüberstände, Kelleraußentreppe	20.000 €
--	----------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten- <u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	0 €
	184.665 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 187,3 * 345.878 €

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt.



Übertrag: 345.878 €

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 55 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,31 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 69,0%

-238.656 €
107.222 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Wohngebäude- rd. 107.200 €

Garage

19 m² x 340 €/m² 6.460 €

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst 0 €

Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten- 0 €

Normalherstellungskosten 2010 (Index 100) 6.460 €

Indexanpassung 187,3 12.100 €

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

fiktives Gebäudealter 40 Jahre

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,33 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 67,0%

-8.107 €
3.993 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Garage- rd. 4.000 €



10.2 Zusammenstellung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Wohngebäude-	rd. 107.200 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -Garage-	rd. 4.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen -gesamt-	111.200 €

10.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss (pauschale Wertansätze)	rd. 11.600 €
Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten) rd. 3%* der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten rd.	<u>3.300 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14.900 €

10.4 Bodenwert (Normgrundstück) 110.700 €

10.5 Vorläufiger Sachwert 236.800 €

10.6 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

(§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften zur marktgerechten Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

* Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025, S. 73: bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen gemäß § 37 ImmoWertV, gesonderter Wertansatz in Anlehnung an die NHK 2010



Übertrag: 236.800 €

Für die Größenordnung des unter Ziffer 10.5 ermittelten vorläufigen Sachwerts wird der Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem Sachwert bis 200.000 € mit 1,18 (Zuschlag von 18 %) und bei einem Sachwert bis 250.000 € mit 1,11 (Zuschlag von 11 %) angegeben.

Bei den o.a. Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (61 Kauffälle aus dem Jahr 2024) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld), der Gebäudeart (Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte) und des Gebäudealters in Verbindung mit der Bauweise, halte ich einen Zuschlag von 11 % für angemessen und marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 1,11

Marktanpassung 236.800 € x 1,11 262.848 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 262.800 €



Übertrag: 262.800 €

10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(*soweit von außen erkennbar und nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt*) -1.000 €
- Abschlag wg. Nähe zu Hochspannungsleitungen/-masten
3% von 262.800 € = 7.884 € rd. -7.900 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber dem Normgrundstück im Sachwertverfahren 7.300 €
 - Garage (im Sachwertverfahren bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt) 0 €
-
- 261.200 €

10.8 Sachwert

rd. 261.000 €



11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

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

11.2 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser- 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 ($€/m^2$).

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 entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.



Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 beziehen sich die Immobilienrichtwerte in der Stadt Iserlohn, für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“, auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal/ Definition

Anbauweise:	freistehend
Art:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1951 - 1974
Bodenrichtwert:	bis 180 €/m ²
Modernisierung:	bis 4 Punkte
Standard:	2,6 – 3,5
Wohnfläche:	101 m ² - 120 m ²

Der unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Immobilienrichtwert weist tlw. abweichende Eigenschaften aus. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt die Anpassung unter Berücksichtigung des Normobjekts und der Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichts 2025 der Stadt Iserlohn wie folgt:

Immobilienrichtwert Nr. 10 [2.180 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
Anbauweise	freistehend	Doppelhaushälfte	0,89
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Baujahr	1951 bis 1974	1953	1,00
Bodenrichtwert	bis 180 €/m ²	205 €/m ² (201 €/m ² - 250 €/m ²)	1,08
Modernisierung	bis 4 Punkte	bis 4 Punkte	1,00
Ausstattungsklasse	2,6 bis 3,5	2,6	1,00 * ¹
Wohnfläche	101 bis 120 m ²	108 m ²	1,00
entspricht	<i>(Anpassungsfaktoren multipliziert)</i> Anpassungsfaktor rd.		0,96

*¹ Ausstattungsklasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung mit 2,6 unterstellt



11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.180 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,96 \quad = \quad 2.093 \text{ €/m}^2$$

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

$$2.093 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 108 \text{ m}^2 \quad = \quad 226.044 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert rd. **226.000 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau
(*soweit von außen erkennbar und nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt*) -1.000 €
- Abschlag wg. Nähe zu Hochspannungsleitungen/-masten
(siehe Sachwertverfahren) -7.900 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwertdifferenz gegenüber dem Normgrundstück des Immobilienrichtwerts (hier 251 m² bis 850 m² bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt),
Differenz wg. Übergröße: 963 m² - 850 m² = 113 m²
 $113 \text{ m}^2 \quad \times \quad 41 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 4.633 \text{ €}$ rd. **4.600 €**
 - Zuschlag wg. Garage (Zeitwert) 4.000 €
-
- 225.700 €

11.5 Vergleichswert rd. **226.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	<u>261.000 €</u>
Vergleichswert	<u>226.000 €</u>



13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und rückseitigem Anbau sowie eine Garage. Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Hierbei steht das Sachwertverfahren tendenziell im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbeobachtungen mit **250.000 €**.

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. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der tatsächlichen Wohnfläche und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Vonseiten des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keine Unterlagen oder Informationen zu dem Objekt übermittelt.

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 Ein- drucks 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 mit 30.000 € festgelegt. Dies ent- spricht einem Abschlag in Höhe von 12 % des Ausgangswerts.

Ausgangswert	250.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 30.000 €</u>
	220.000 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB des Grundstücks **Dümpelacker 33 in 58642 Iserlohn** (Gemarkung Letmathe, Flur 26, Flurstück 612) zum Wertermittlungsstichtag 18. Juni 2025 zu

220.000 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

Dies entspricht 2.037 €/m² (bei rd. 108 m² Wohnfläche) inkl. Garage.

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

Dortmund, 05. September 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Dipl.-Ing. Björn Blinne
Wertermittlungs-Gutachten 037-25-ZV

Amtsgericht Iserlohn
31P K 34/24

Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)





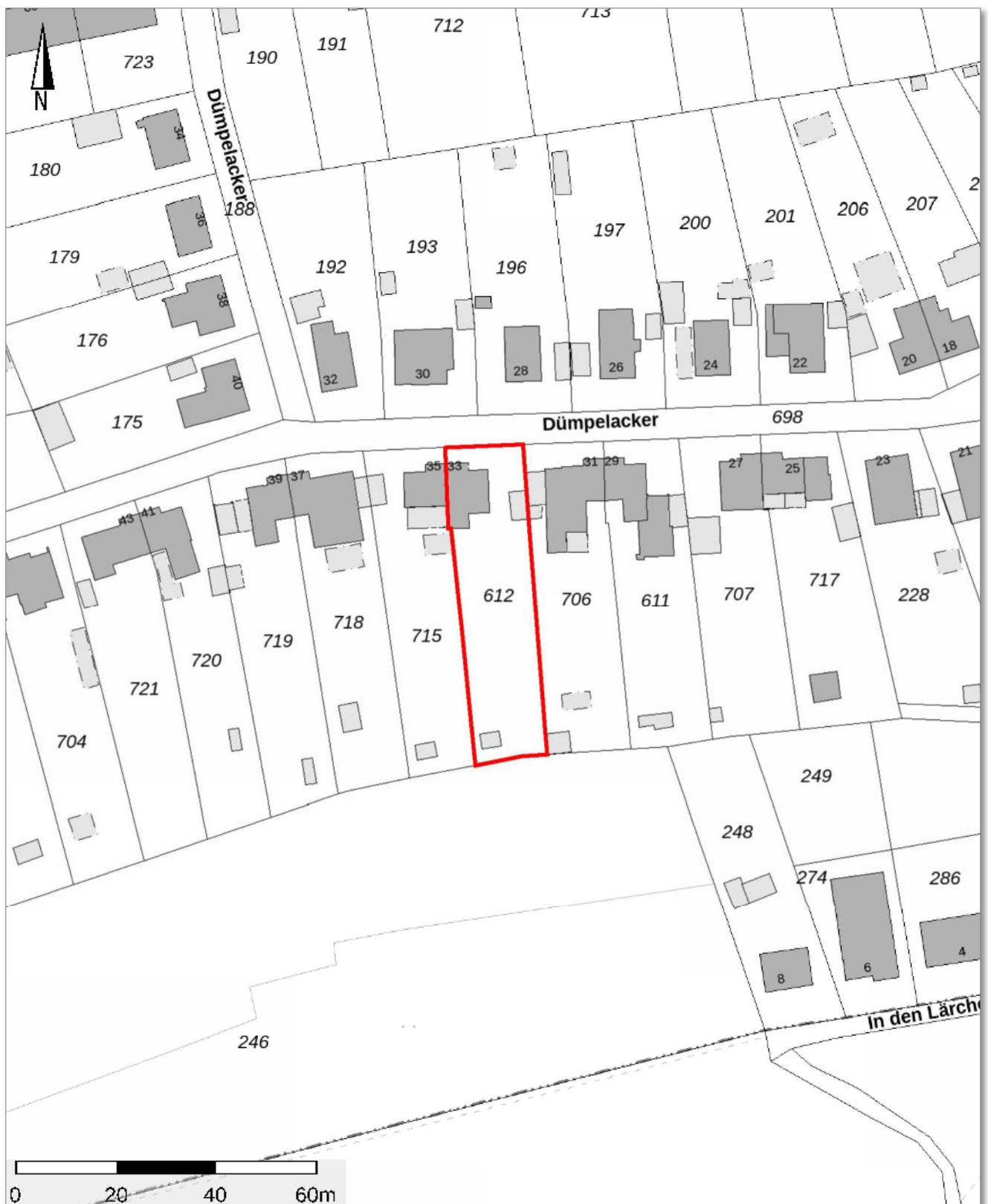
Dipl.-Ing. Björn Blinne
Wertermittlungs-Gutachten 037-25-ZV

Amtsgericht Iserlohn
31P K 34/24

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.

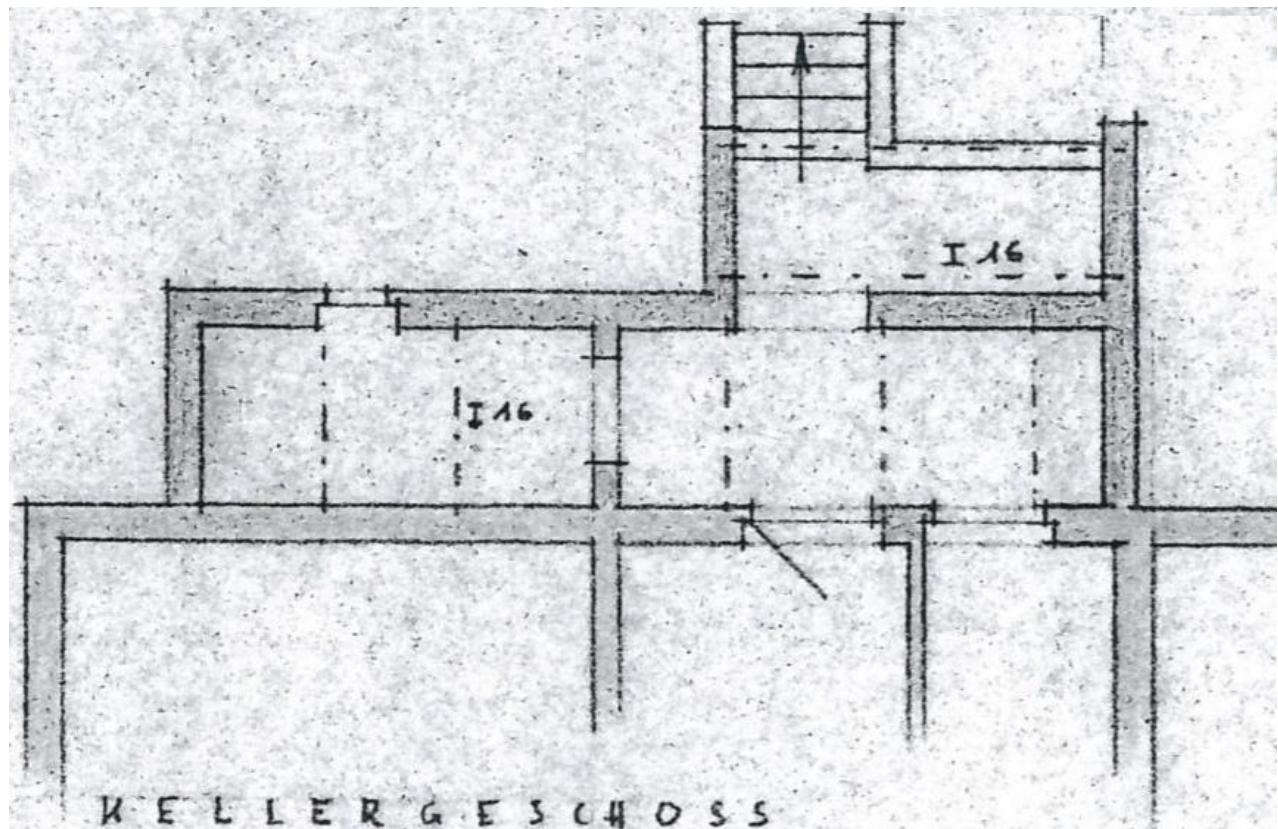
5 Seite(n)

Hinweis

Für das Dachgeschoss lagen keinerlei Unterlagen vor

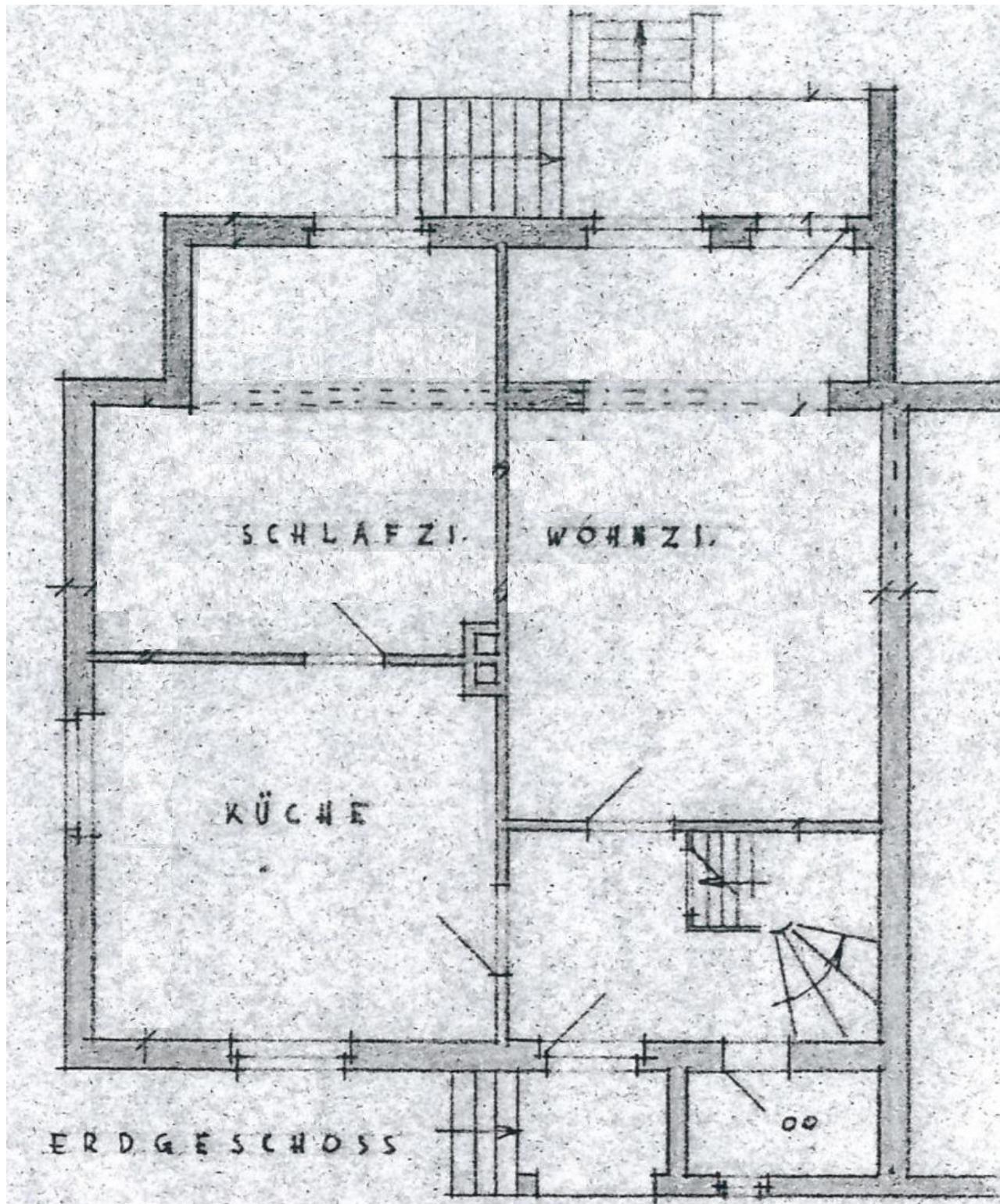


**Vorliegende Bauzeichnungen
gemäß Bauakte (zur Anbauerweiterung)
-Kellergeschoß-**



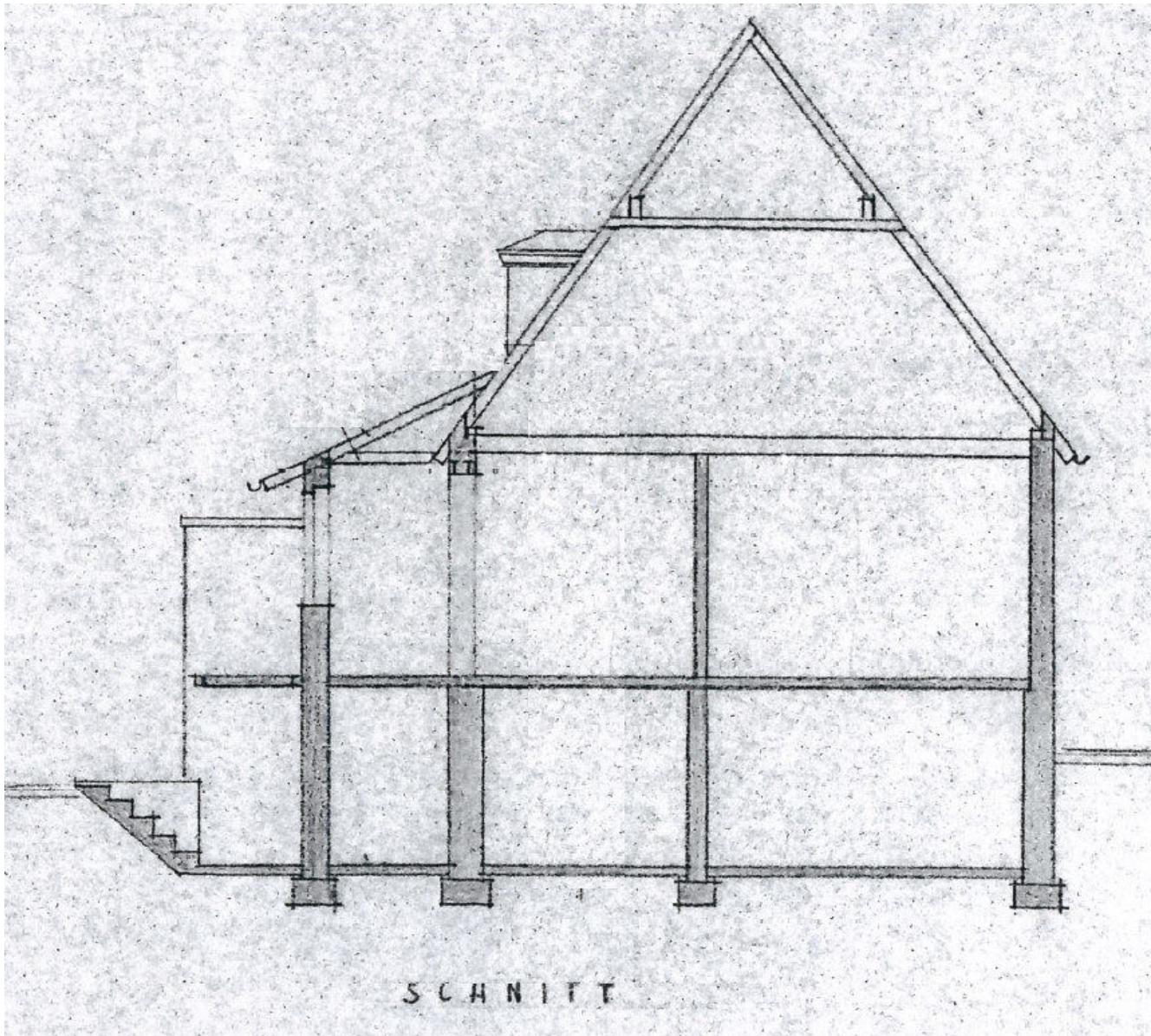


**Vorliegende Bauzeichnungen
gemäß Bauakte (zur Anbauerweiterung)
-Erdgeschoss-**





**Vorliegende Bauzeichnungen
gemäß Bauakte (zur Anbauerweiterung)
-Schnitt-**

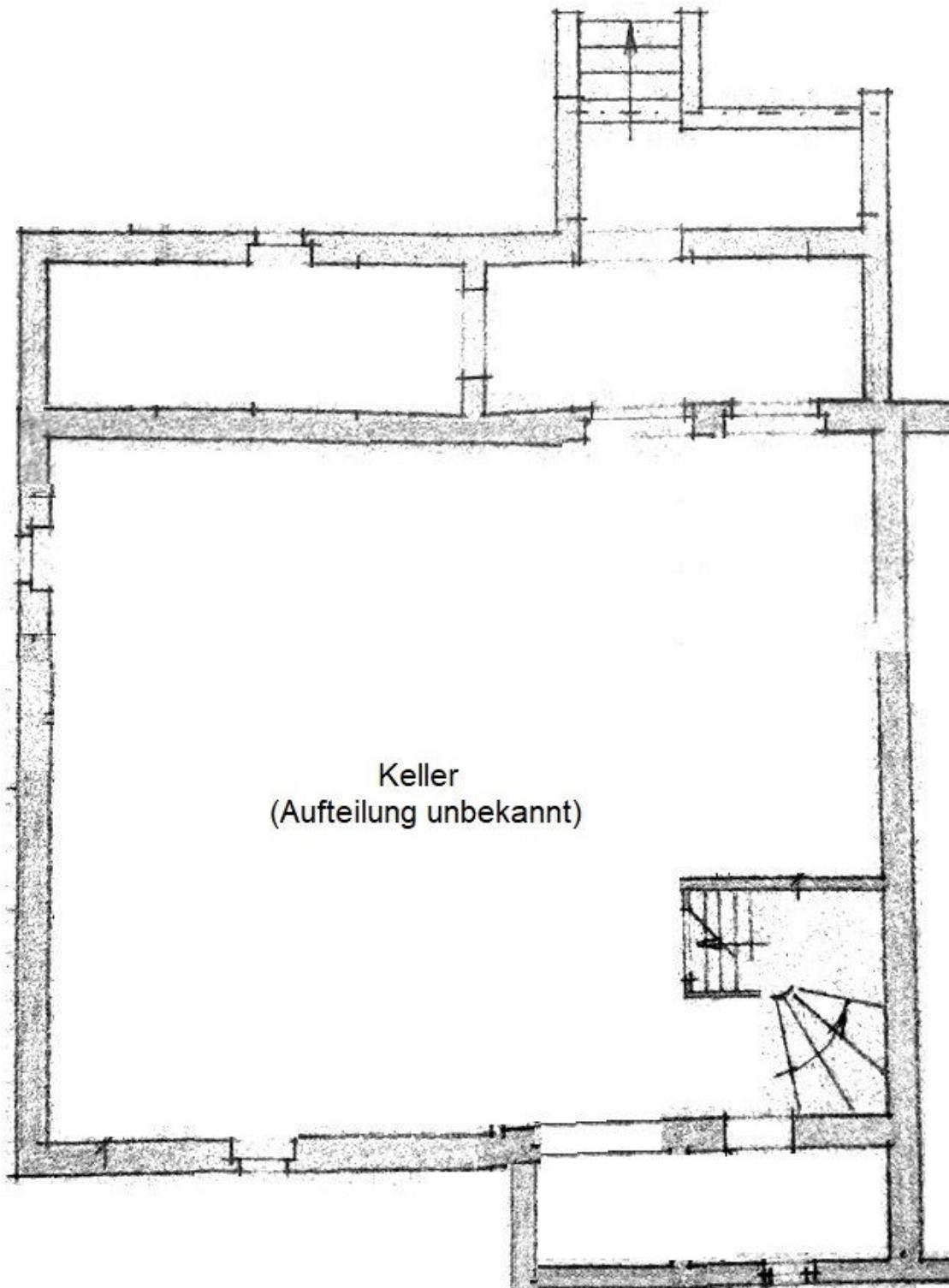




Bauzeichnungen soweit i.d.Ö. feststellbar

(bzw. im Rahmen der Wertermittlung unterstellt)

-Kellergeschoß-

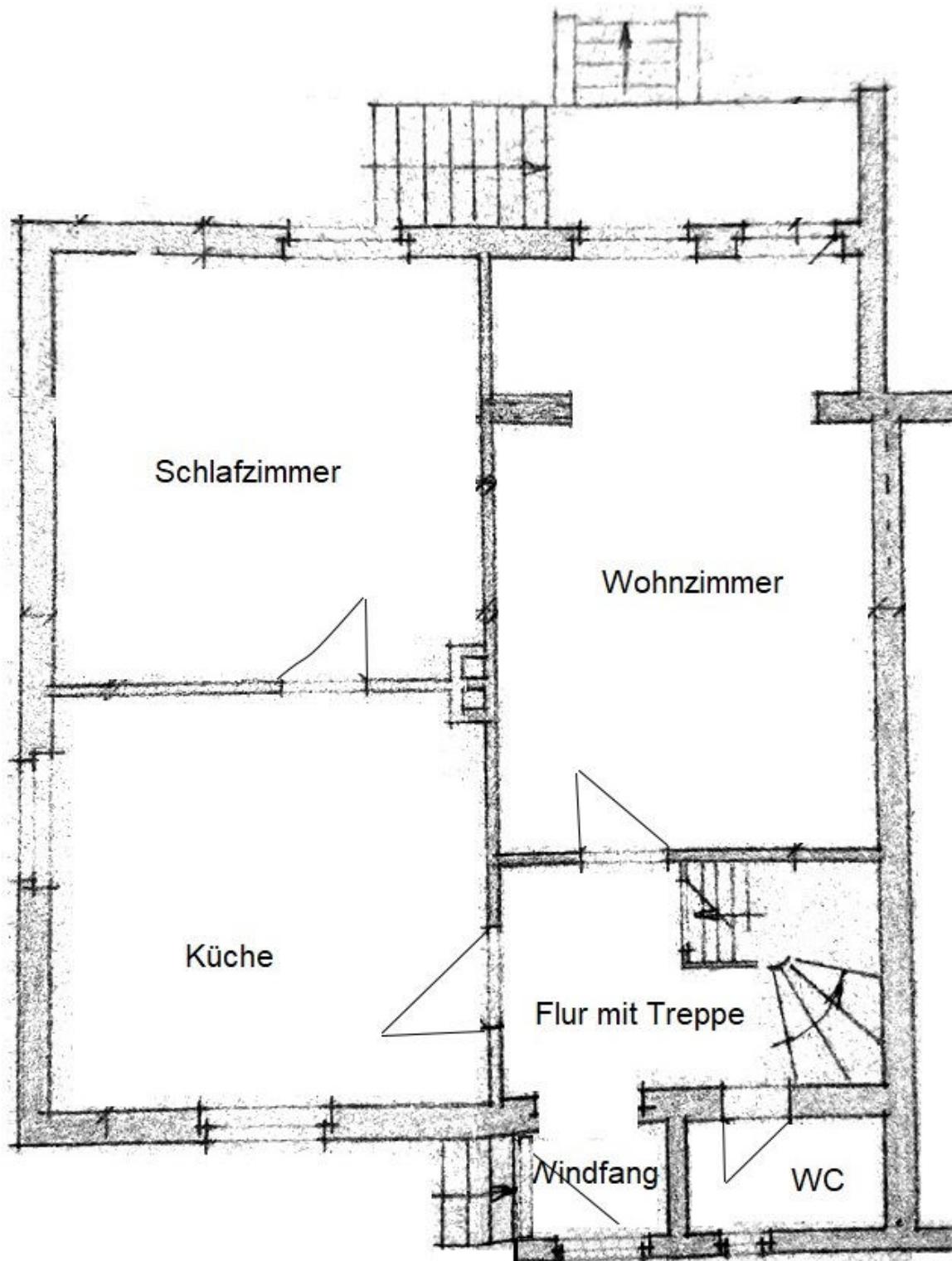




Bauzeichnungen soweit i.d.Ö. feststellbar

(bzw. im Rahmen der Wertermittlung unterstellt)

-Erdgeschoss-





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: Dümplacker 33 in 58642 Iserlohn

Gebäude: Wohngebäude

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Hinweis:

Mangels vorhandener Bauzeichnungen zum Ursprung des Gebäudes wird unterstellt,
dass das Vorderhaus einschl. Hauseingang und Anbau voll unterkellert ist.

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	8,450	7,000	a	59,15	0,00	0,00	
2		+	1,00	4,570	1,460	a	6,67	0,00	0,00	Hauseingang
3		+	1,00	8,450	1,650	a	13,94	0,00	0,00	Anbau
4	Erdgeschoss	+	1,00	8,450	7,000	a	59,15	0,00	0,00	
5		+	1,00	4,570	1,460	a	6,67	0,00	0,00	Hauseingang
6		+	1,00	8,450	1,650	a	13,94	0,00	0,00	Anbau
7	Dachgeschoss	+	1,00	8,450	7,000	a	59,15	0,00	0,00	59,15 m ²
Summe							218,67	0,00	0,00	m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							218,67 m ²			
rd. 219 m ²										

Übersicht nach Gebäudeteilbereichen

	Vorderhaus	Hauseingang	Anbau
Kellergeschoss	59,15 m ²	6,67 m ²	13,94 m ²
Erdgeschoss	59,15 m ²	6,67 m ²	13,94 m ²
Dachgeschoss	59,15 m ²	-	-
	177,45 m ²	13,34 m ²	27,88 m ²
rd.	177 m ²	rd. 13 m ²	rd. 28 m ²

Gebäude: Garage

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Hinweis:

Mangels vorliegender Bauzeichnungen wurden die Maße aus der Flurkarte abgegriffen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	3,400	5,700	a	19,38	0,00	0,00	
							19,38	0,00	0,00	m ²
Summe							19,38	0,00	0,00	
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							19,38 m ²			
rd. 19 m ²										



Anlage 5

Berechnung der Wohnfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Dümpelacker 33 in 58642 Iserlohn

Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- | | | | |
|--|-----------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen | auf der Grundlage von | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß | <input type="checkbox"/> wohnwertabhängig |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rohbaumaßen | | <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen | <input type="checkbox"/> i.A. an II. BV |
| <input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen | | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen | <input checked="" type="checkbox"/> i.A. an WoFIV |

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Putz- faktor	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Windfang	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,290	2,200	2,84	0,97	2,75	1,00	2,75	2,75	Hauseingang
2	WC	3	+	Gesamtfläche	1,00	1,940	1,040	2,02	0,97	1,96	1,00	1,96	1,96	Hauseingang
3	Diele	2	+	Teilfläche	1,00	1,780	2,120	3,77	0,97	3,66	1,00	3,66	7,73	
4			+	Teilfläche	1,00	1,110	3,780	4,20	0,97	4,07	1,00	4,07		
5	Küche	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,780	4,100	15,50	0,97	15,04	1,00	15,04	15,04	
6	Schlafzimmer	5	+	Teilfläche	1,00	4,100	2,500	10,25	0,97	9,94	1,00	9,94	16,51	
7			+	Teilfläche	1,00	4,100	1,650	6,77	0,97	6,57	1,00	6,57		Anbaubereich
8	Wohnzimmer	6	+	Teilfläche	1,00	4,180	3,780	15,80	0,97	15,33	1,00	15,33	20,81	
9			+	Teilfläche	1,00	2,500	0,300	0,75	0,97	0,73	1,00	0,73		Anbaubereich
10			+	Teilfläche	1,00	1,350	3,630	4,90	0,97	4,75	1,00	4,75		Anbaubereich

64,80 m²

Dachgeschoss

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird gemäß Fachliteratur (nach Vogels) durch Multiplikation der Wohnfläche im Erdgeschoss mit einer Verhältniszahl (Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses, hier: ohne Hauseingangsbereich und Anbau im Erdgeschoss) ermittelt.

Zur Berechnung der überschlägigen Wohnfläche im Dachgeschoss werden die nachfolgenden Werte für die Ermittlung des Verhältnisses der Wohnfläche in einem ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses unterstellt: Dachneigung = ca. 55 °, Haustiefe T = 8 m (hier gem. Plänen mit 7 m in die unterste Kategorie eingeordnet), Drempelhöhe 0 cm, Wohnfläche EG (ohne Hauseingangsbereich und Anbau): Diele 7,73 m², Küche 15,04 m², Teilbereich Schlafzimmer 9,94 m², Teilbereich Wohnzimmer 15,33 m² = 48,04 m².

Darüber hinaus ist ein Zuschlag für die beiden Dachgauben zu ermitteln, welcher sich anhand der jeweiligen Gaubenlänge sowie der Dachneigung ableiten lässt: Dachgaubenlänge Straßenseite ca. 3,9 m, Dachgaubenlänge Gartenseite ca. 6,3 m.

Das Verhältnis der Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses wird in o.g. Veröffentlichung mit v2 = 0,74 angegeben.



$$48,04 \text{ m}^2 \times 0,74 = 35,55 \text{ m}^2$$

Zuschlag für Dachgauben gemäß Fachliteratur mit
der Formel: $FD = L / (2 \times \tan \alpha)$ zu ermitteln.

$$FD 1 = 3,9 / (2 \times \tan 55^\circ) = 2,78 \text{ m}^2$$

$$FD 2 = 6,3 / (2 \times \tan 55^\circ) = \underline{4,50 \text{ m}^2}$$

$$42,83 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss 64,80 m²

Dachgeschoss 42,83 m²

107,63 m²

Wohnfläche -gesamt- rd. 108 m²



Dipl.-Ing. Björn Blinne
Wertermittlungs-Gutachten 037-25-ZV

Amtsgericht Iserlohn
31P K 34/24

Anlage 6

Fotodokumentation

5 Seite(n)