



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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52  
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50  
Fax 0231.135 60 51

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

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank  
IBAN  
DE76 4416 0014 3011 5546 00

## 1. Ausfertigung

# Wertermittlungs-Gutachten ZV2633-25

über das Grundstück

**Am Liethbach 18 in 58644 Iserlohn**



Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Iserlohn Aktenzeichen 31P K 36/24</b>
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs- verfahren
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2025
<b>Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB</b>	<b>195.000 €</b>
<b>Verkehrswert im ZVG</b>	<b>175.000 €</b>

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### 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.**

### Besonderheiten

Zu bewerten sind ein mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage bebautes Grundstück (Flurstück 182) sowie ein zur Straße Am Liethbach hin vorgelagertes schmales, unbebautes Grundstück (Flurstück 183). Die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im Folgenden als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet. Neben der Garage ist ein Pkw-Stellplatz angeordnet. Die Besichtigung konnte nur von außen erfolgen.

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstücke 182, 183, Gebäude- und Freifläche, Wohnen	
Ortstermin	12. März 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	12. März 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 182 Flurstück 183	339 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup>
Bodenwert (relativ)	155 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut)	62.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	Wohnhaus Garage	BJ 1957; 80 Jahre; 20 Jahre BJ 1980; 60 Jahre; 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert	Flurstück 182 Flurstück 183	180.000,00 € 10.000,00 €
Markanpassung	5.000,00 €	
sonstige Zu- und Abschläge	0,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert	Flurstück 182 Flurstück 183 gesamt	185.000,00 € <u>10.000,00 €</u> <b>195.000,00 €</b>
Verkehrswert im ZVG	Flurstück 182 Flurstück 183 gesamt	165.000,00 € <u>10.000,00 €</u> <b>175.000,00 €</b>



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

## Verzeichnis der Anlagen

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

## Verwendete Unterlagen und Literatur:

### 1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 14.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2025

### 2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –  
Liegenschaftskarte vom 05.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 05.02.2025
- Bewilligung aus der Grundakte vom 18.12.1934
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.02.2025
- Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 29.01.2025
- Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv

### 3. Mündliche Auskünfte: keine

### 4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn  
Grundstücksmarktbericht 2025
- Kleiber u.a.:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
7. Auflage 2014
- Kleiber  
ImmoWertV 2021  
13. Auflage
- Kröll, Haußmann:  
Rechte und Belastungen bei der  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3. Auflage 2006
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der  
Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt



- [www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)
- [GEOportal.NRW](http://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 / Verdachtsflächenverzeichnis .....	10
2.7	Feststellungen zum Ortstermin .....	11
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung .....	11
2.9	Sonstige Besonderheiten .....	12
3.	Gebäude .....	12
3.1	Allgemeines .....	12
3.2	Besonderheiten .....	12
3.3	Baubeschreibung .....	13
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand .....	15
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter .....	16
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	16
3.7	Gesamteindruck .....	16
4.	Außenanlagen .....	16
4.1	Bauliche Außenanlagen .....	16
4.2	Grünanlagen .....	17
5.	Flächen- und Massenangaben .....	17
5.1	Berechnungsgrundlagen .....	17
5.2	Verwendete Unterlagen .....	17
5.3	Grundstück .....	17
5.4	Gebäudedaten .....	17
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) .....	19
7.1	Entwicklungszustand .....	19
7.2	Ermittlung des Bodenwertes .....	19
7.3	Bodenrichtwert .....	19
7.4	Abweichungen .....	20
7.5	Ableitung des Bodenwerts .....	20
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV) .....	21
8.1	Grundstücksmarktbericht .....	21
8.2	Kaufpreissammlung .....	21
8.3	Immobilienrichtwert .....	21
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV) .....	22
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) .....	23
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV) .....	23



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

10.1	Wertermittlungstichtag, Index.....	23
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag .....	23
10.3	Alterswertminderung .....	25
10.4	Vorläufiger Gebäudesachwert.....	26
10.5	Außenanlagen .....	26
10.6	Vorläufiger Sachwert.....	26
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes .....	27
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze .....	27
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
12.1	Marktanpassung.....	28
12.2	Altlasten.....	28
12.3	Baumängel und -schäden .....	28
12.4	Zusammenstellung .....	29
12.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	29
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	29
13.1	Grundbuch Abt. II .....	29
14.	Verkehrswert im ZVG .....	30
14.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten .....	30
14.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG.....	30
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	32
Anlage 2:	Luftbild .....	33
Anlage 3:	Bauzeichnungen .....	34
Anlage 4:	Fotodokumentation .....	37



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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

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

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

## Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn  
Geschäfts-Nr. 31P K 36/24  
mit Beschluss vom 13.01.2025

### 1.2 Zweck der Wertermittlung

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

### 1.3 Grundstück

**Grundbuch:** Amtsgericht Iserlohn  
Grundbuch von: Letmathe  
Blatt: 1414

**Eigentümer:** *[Name wird nicht veröffentlicht]*

**Erbbauberechtigte:** keine

**Liegenschaftskataster:** Katasteramt Lüdenscheid  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

<b>Laufende Nummer</b>	<b>5</b>
Grundstück	Grundstücksfläche 339 m <sup>2</sup>

Das Grundstück besteht aus:

<b>Flurstück</b>	<b>182</b>
Flur	5
Gemarkung	1425 Lössel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg  
Finanzamt Iserlohn

Lage: 03730 Am Liethbach 18

Fläche: 339 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 339 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

<b>Laufende Nummer</b>	<b>6</b>
Grundstück	Grundstücksfläche 60 m <sup>2</sup>



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:

	<b>Flurstück</b>	<b>183</b>
	Flur	5
	Gemarkung	1425 Lössel
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Iserlohn Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg Finanzamt Iserlohn	
Lage:	03730 Am Liethbach 18	
Fläche:	60 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	60 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	

#### 1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.03.2025

Dauer des Termins: 10.00 – 10.15 Uhr

Eine Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen.

#### 1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

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

#### 1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

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

## 2. Grundstück

### Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

#### 2.1 Ort und Einwohnerzahl

Iserlohn, ca. 93.000 EW

#### 2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Ortsteil Lössel im Stadtteil Letmathe im Südwesten  
Iserlohns, Letmathe hat ca. 26.000 Einwohner

Baugebiet: Der Ortsteil Lössel mit etwa über 1.000 Einwohnern  
liegt vergleichsweise isoliert ca. 2 km südlich der Stadt-  
teile Roden und Dröschede, die zu Letmathe gehören.  
Der Ort dient nahezu ausschließlich zum Wohnen, die





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

	Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straßenführung folgt der Topografie.
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:	ruhige, durchgrünte, etwas abgelegene Wohnlage im Ortsteil Lössel
Verkehrslage:	Die Straße Am Liethbach verläuft im Bereich des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen in Ost-West-Richtung. Sie ist an die Lösseler Straße angeschlossen.  Bushaltestelle ca. 250 m südwestlich an der Lösseler Straße  Anschluss an die A46 Anschlussstelle Iserlohn-Oestrich in ca. 5 km Entfernung; von hier aus Anschluss über das Autobahnkreuz Hagen an die A45 (Sauerlandlinie).  Bahnhof Iserlohn in ca. 5 km, von hier Verbindung zu den ICE-Bahnhöfen Hagen und Dortmund
Himmelsrichtung:	Am Liethbach auf der Nordostseite, Grundstück und Gebäude haben im Wesentlichen eine Nordost- / Südwest-Ausrichtung
Beeinträchtigungen:	keine
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

## 2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
Oberfläche:	weitgehend eben, nach Südwesten hin leicht ansteigend, flache Stützmauern zur Straße Am Liethbach, höhere zur Garage (von der Straße aus anzufahren) sowie entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück (ca. 2 m hoch)
Aufwuchs:	Rasenflächen, Zierstauden und -gehölze
Zuschnitt:	trapezförmig, Tiefe entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ca. 21 m, entlang der südöstlichen ca. 17 m, Breite ca. 20 m



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	innerörtliche Erschließungsstraße (Sackgasse)
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Telefon
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	Die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau, bescheinigt mit Schreiben vom 29.01.2025, dass für das zu bewertende Grundstück Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr anfallen.  Das Bewertungsgrundstück ist <b>erschließungsbeitragsfrei</b> .

## 2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

### Grundbuch, Bestandsverzeichnis

keine Herrschvermerke

### Grundbuch, Abteilung II

lfd. Nr. 2, zu Flurstück 183

Eine Grunddienstbarkeit für die Wasserleitungsgesellschaft Lössel, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Lössel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1934 eingetragen am 21. Dezember 1934 und umgeschrieben am 9. April 1970.

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

### Grundbuch, Abteilung III

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

### Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Iserlohn, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege vom 07.01.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

## 2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 05.02.2025 mit, dass das zu bewertende Flurstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher



Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurde.

## 2.7 Feststellungen zum Ortstermin

### Bodenverunreinigungen

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

## 2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

### Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

### Angaben im Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Nr. L 19 der Stadt Letmathe „Am Liethbach“ im Stadtteil Lössel, rechtskräftig seit dem 15.11.1968.

Das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist wie folgt ein-zustufen:

WS	Kleinsiedlungsgebiet
II	max. zwei Vollgeschosse
o	offene Bauweise
Dachneigung	40 – 50°
GRZ	0,2
GFZ	0,3

### Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

**Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.**

### Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße, gesamt	399,00 m²	
Überbaute Grundstücksfläche (Wohnhaus)	78,00 m²	
Bruttogeschossfläche (Wohnhaus, Vollgeschosse)	78,00 m²	
GRZ	78/399	<b>0,20</b>
GFZ	78/399	<b>0,20</b>

**Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.**



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 2.9 Sonstige Besonderheiten

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

### Wohnungsbindung

Die Stadt Iserlohn teilt mit Schreiben vom 06.02.2025 mit, „[...] dass sich das Objekt noch in der öffentlichen Bindung befindet. Bisher habe ich von der [Name wird nicht genannt] noch keine Mitteilung darüber erhalten, dass das Darlehen für das Objekt vollständig zurückgezahlt wurde. Daher kann ich Ihnen leider noch nicht sagen, wann die öffentliche Bindung endet.“

[Hinweis: Die Eintragungen zur öffentlichen Förderung in Abt. II sowie Abt. III des Grundbuchs sind zwischenzeitlich gelöscht.]

### Denkmalschutz

Das Gebäude Am Liethbach 18 befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Iserlohn.

## 3. Gebäude

### 3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer daran angebauten Einzelgarage.

### 3.2 Besonderheiten

#### Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Iserlohn liegen folgende Unterlagen vor:

- Baugenehmigung für einen Wohnhausneubau vom 30.08.1956
- Gebrauchsabnahme am 06.09.1957
- Baugenehmigung zur Erweiterung einer Dachgaube vom 29.07.1985

angenommenes Baujahr:	1957
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	12 Jahre

#### Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Die fehlenden Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude machen es erforderlich, von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 14 dieses Gutachtens bewertet.

Aus dem Bauaktenarchiv liegen Unterlagen zur Erweiterung einer Dachgaube aus dem Jahr 1985 vor. Möglicherweise wurden im Zuge dieser Maßnahme weitere Modernisierungen vorgenommen (Fenstererneuerung etc.).

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen, der erwähnten Angaben sowie der Eindrücke zum Ortstermin wird nach sachverständiger Schätzung von einer **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** ausgegangen.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	<b>20 Jahre</b>
Fiktives Gebäudealter:	60 Jahre
Fiktives Baujahr:	1965

### **Garage**

Aus dem Bauaktenarchiv liegt die Baugenehmigung zum Anbau einer Garage vom 09.02.1978 vor; die Schlussabnahme erfolgte am 04.11.1980

angenommenes Baujahr:	1980
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	15 Jahre

Über Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen liegen keine Erkenntnisse vor. Für die Garage wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angenommen.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	<b>20 Jahre</b>
Fiktives Gebäudealter:	40 Jahre
Fiktives Baujahr:	1985

### **3.3 Baubeschreibung**

**Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Der Sachverständige ist daher gezwungen, von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung des Wohnhauses, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen; sie basieren auf der Ortsbesichtigung sowie auf Erfahrungswerten von Gebäuden vergleichbarer Baujahre. Zum Teil konnten Angaben der Baubeschreibung aus dem Bauaktenarchiv entnommen werden.**

**Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.**



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**

Fundamente, Bodenplatte:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ortbeton	
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Stampfbeton oder Schwebetonsteine, beidseitig verputzt	
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt	
Treppen:	Hauseingang:	ein Podest über Kellerabgang, eine weitere Stufe
	Kellertreppen:	massiv
	Treppe zum OG:	Holzwangentreppe
	Bodentreppe:	Einschubtreppe
Decken:	Betondecken	
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonpfannen Dachneigung: 55° Dachrinnen und Fallrohre, soweit erkennbar, aus Kupfer Gauben mit Schieferverkleidung Vordach Eingang: einfache Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffplatten	

## **Ausbau**

Böden:	verschiedene Beläge: Laminat, Fliesen, Vinyl, Estrichbeton Fliesen in den Bädern	
Wände:	glatt, verputzt / gespachtelt; tapeziert oder gestrichen	
Decken	glatt	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden einfach Stahlkellerfenster	
Türen:	Haustür:	Holztür mit Glasfeld
	Innentüren:	Holztüren in Holzumfassungszargen
Bäder:	keine Erkenntnisse über Umbau bzw. Modernisierungen	
	EG:	soweit aus den Plänen ersichtlich WC, Waschbecken und Badewanne
	DG:	gemäß Plan lediglich WC

## **Installationen, Haustechnik**

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



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

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

Heizung: wahrscheinlich Ölheizung im Keller und Heizkörper unter den  
Fenstern

Medien: Satellitenanlage

### **Besondere Betriebseinrichtungen**

nicht bekannt und nicht benannt

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

- Eingangspodest und Vordach
- zwei Dachgauben
- Kelleraußentreppe mit Kellerhals

### **Sonstige Anlagen**

nicht bekannt und nicht benannt

### **Garage**

Die Garage war nicht zugänglich; aufgrund der Angaben in der Baubeschreibung und den Erkenntnissen zum Ortstermin wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Fundament  
Bodenplatte: wahrscheinlich Beton  
Außenwände: massiv gemauert  
zwei Flächen mit Glasbausteinen mit Glasbausteinen  
Dach: soweit erkennbar, Massivdach mit bituminöser Abdichtung  
Türen: einfache Blechtür, Stahlschwinger

## **3.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

### **Baumängel und Bauschäden**

Im Außenbereich Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen.  
Keine Erkenntnisse über den Innenbereich.

Mangels Zugänglichkeit keine Erkenntnisse zum Gebäudeinneren. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 14.



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

### **Wirtschaftlichkeit**

Grundrisse und Geschosshöhen sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Die Gebäudehülle aus Stampfbeton oder Schwerbetonsteinen ohne weitere Wärmedämmung ist ausgesprochen unwirtschaftlich und entspricht nicht dem aktuellen Dämmstandard.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **Modernisierungen**

Es wird von Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung und möglicherweise zum Zeitpunkt des Gaubeneinbaus (1985) ausgegangen.

#### **3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter**

Nicht bekannt und nicht benannt.

#### **3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Nicht bekannt und nicht benannt.

#### **3.7 Gesamteindruck**

Grundstück und Gebäude befinden sich in einem leicht vernachlässigten, allenfalls durchschnittlichen Zustand.

## **4. Außenanlagen**

### **4.1 Bauliche Außenanlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon
Entwässerung:	öffentliche Kanalisation
Bodenbefestigungen:	Hauszuwegung, Terrassen: Waschbetonplatten Garagenzufahrt: Sechseck-Betonpflaster
Einfriedungen:	Stützmauern in verschiedener Höhe, ca. 80 cm zur Straße, bis zu 1,80 m zur Garage und ca. 2 m hoch zur südwestlichen Grundstücksgrenze Metallzaun oberhalb der Mauer zur Straße
Sonstiges:	Treppenrampe zum Eingang Stufen ebenfalls in Waschbeton





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

## 4.2 Grünanlagen

Vor- und Hintergartenbereich mit Rasenflächen und Zierstauden und -gehölzen in den Randbereichen

## 5. Flächen- und Massenangaben

### 5.1 Berechnungsgrundlagen

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

### 5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Pläne sowie eine Wohnflächenberechnung von 1956 aus dem Bauaktenarchiv vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

### 5.3 Grundstück

#### Flurstück 182 (bebaut)

Grundstücksgröße		339,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche (Wohnhaus)		78,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (Wohnhaus, Vollgeschosse)		78,00 m <sup>2</sup>
GRZ	78/339	<b>0,23</b>
GFZ	78/339	<b>0,23</b>

#### Flurstück 183 (unbebaut)

Grundstücksgröße	60,00 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

### 5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche:	Wohnhaus	KG:	77,80 m <sup>2</sup>
		EG:	77,80 m <sup>2</sup>
		DG:	77,80 m <sup>2</sup>
			233,40 m <sup>2</sup>
	gerundet		<b>233,00 m<sup>2</sup></b>
	Garage		<b>38,00 m<sup>2</sup></b>

#### **Berechnung der Wohnfläche**

(Grundlage: Wohnflächenberechnung Bauaktenarchiv)

#### **Wohnfläche:**

EG	Wohnraum	17,06 m <sup>2</sup>
	Elternzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
	Essraum	10,07 m <sup>2</sup>



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

	Küche	5,81 m <sup>2</sup>
	Bad	3,33 m <sup>2</sup>
	Flur	5,05 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche EG gesamt	55,24 m <sup>2</sup>
DG	Wohnküche	12,76 m <sup>2</sup>
	Elternzimmer	13,33 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	10,93 m <sup>2</sup>
	Bad	2,11 m <sup>2</sup>
	Flur	3,81 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche DG gesamt	42,94 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche gesamt	98,18 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt gerundet</b>	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>

[Hinweis: Terrassen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zur Wohnfläche gerechnet.]

## 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-



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

und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

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

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

## 7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

### 7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

### 7.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

### 7.3 Bodenrichtwert

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

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

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Stichtag 01.01.2025; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

#### **Lage und Wert**

Gemeinde:	Iserlohn
Postleitzahl:	58644
Bodenrichtwert-Nr.:	<b>1130</b>
Bodenrichtwert:	<b>155,00 €/m<sup>2</sup></b> (ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025



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

#### **Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I-II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	155,00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

## **7.4 Abweichungen**

### **Grundstückstiefe**

Der Bodenrichtwert wurde auf Grundlage einer Grundstückstiefe von 30 m ermittelt; das Bewertungsgrundstück verfügt jedoch nur über eine Tiefe von im Mittel ca. 20 m.

Gemäß Grundstücksmarktbericht lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten ermitteln. Zudem entspricht die Ausnutzung des Grundstücks (GRZ, GFZ) den Vorgaben des Bebauungsplans. **Es wird kein Zuschlag angesetzt.**

## **7.5 Ableitung des Bodenwerts**

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt	<b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

Flurstück 182	339 m <sup>2</sup> x 155,00 €/m <sup>2</sup>		52.545,00 €
		<b>gerundet</b>	<b>53.000,00 €</b>

Flurstück 183	60 m <sup>2</sup> x 155,00 €/m <sup>2</sup>		9.300,00 €
		<b>gerundet</b>	<b>9.000,00 €</b>

<b>Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 182 beträgt</b>	<b>53.000,00 €</b>
---	--------------------

<b>Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 183 beträgt</b>	<b>9.000,00 €</b>
---	-------------------

<b>Der Bodenwert der erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücke Flurstücke 182 und 183 beträgt insgesamt</b>	<b>62.000,00 €.</b>
--	---------------------



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

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

## **8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)**

### **8.1 Grundstücksmarktbericht**

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn enthält unter "5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

### **8.2 Kaufpreissammlung**

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

### **8.3 Immobilienrichtwert**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt folgender Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Am 10.06.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Iserlohn
Immobilienrichtwert-Nr.	<b>8</b>
Immobilienrichtwert	<b>2.030,00 €/m²</b>
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (bis 4 Punkte)		
<b>Beschreibende Merkmale: Gebäude</b>	<b>Immobilien-Richtwert</b>	<b>Bewertungs-objekt</b>	<b>Umrechnungs-koeffi-zient</b>
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1962	1957	1,00
Wohnfläche	101 - 120 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	1,10
Ausstattungs-klasse	2,6 – 3,5	2,06	0,90
<b>Beschreibende Merkmale: Grundstück</b>			
Grundstücksgröße	251 – 850 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	1,00
Boden-/Lagewert	bis 180 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	1,00
<b>Sonstige Hinweise</b>			
örtl. Fachinformationen			
Entspricht	1,0 (100 %)		0,99

[Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.]

Es ergibt sich ein Anpassungsfaktor von **0,99**.

#### 8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.030,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	98 m <sup>2</sup>	
Anpassungsfaktor:	0,99	
2.030,00 €/m <sup>2</sup> x 98,00 m <sup>2</sup> x 0,99		ger. 197.000,00 €
Die Garage ist separat zu berechnen. Hierzu wird der unter Punkt 10 ermittelte Sachwert eingesetzt:		
	ger.	<u>12.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>		<b>209.000,00 €</b>



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

## 10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

### 10.1 Wertermittlungsstichtag, Index

**Wertermittlungsstichtag** 12.03.2025

#### **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](http://www.destatis.de); Statistisches Bundesamt)

### 10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010

#### **Wohnhaus**

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

#### **Ausstattungsstandard**

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Annahmen:

Bauteil	Beschreibung	Standardstufe	Gewichtung
Außenwände	Stampfbeton oder Schwebbetonsteine, deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor ca. 1980	1	23 %
Dach	Tondachziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung vor ca. 1995, Gaubenbekleidung mit Schiefer, Rinnen und Fallrohre in Kupfer	2 - 4	15 %



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

Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung vor ca. 1995, Rollläden, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz	2	11 %
Innenwände und -türen	massive tragende und nicht tragende Innenwände, leichte Türen, Holzzargen	2 - 3	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, geradläufige Treppen aus Holz	2 - 3	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge	2	5 %
Sanitäreinrichtungen	ein Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, zusätzlich Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, tlw.	2 - 3	9 %
Heizung	Zentralheizung, ölbetrieben, kein Hinweis auf Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	2	9 %
sonstige technische Ausstattung	keine Erkenntnisse über Elektrostandard, wahrscheinlich einfach	2	6 %

#### Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(23 %)
Standardstufe 2	(54 %)
Standardstufe 3	(17 %)
Standardstufe 4	(6 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **2,06**.

#### Normalherstellungskosten

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

**780,00 €/m²**

BGF gemäß DIN 277/1973/87

233,00 m²

780,00 €/m² x 233,00 m²

181.740,00 €

#### Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Eingangspodest und Vordach	5.000,00 €
- zwei Dachgauben	12.000,00 €
- Kelleraußentreppe mit Kellerhals	6.000,00 €
<b>Herstellungswert gesamt:</b>	<b>204.740,00 €</b>





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

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude  
am Wertermittlungstichtag (2021 = 100) **1,87**

#### **Herstellungswert am Wertermittlungstichtag**

204.740,00 € x 1,87 382.864,00 €  
gerundet **383.000,00 €**

#### **Garage**

**Typ 14.1** Einzelgarage, Standardstufe 4 (Massivgarage)

##### **Normalherstellungskosten**

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)  
entsprechend Kostengruppen 300 und 400  
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010: 485,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag für Ausgangstür, Elektroausstattung 15,00 €/m<sup>2</sup>  
**500,00 €/m<sup>2</sup>**

BGF 38,00 m<sup>2</sup>

Herstellungswert: 500,00 €/m<sup>2</sup> x 38,00 m<sup>2</sup> **19.000,00 €**

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude  
am Wertermittlungstichtag (2021 = 100) **1,87**

#### **Herstellungswert am Wertermittlungstichtag**

19.000,00 € x 1,87 35.530,00 €  
gerundet **36.000,00 €**

### **10.3 Alterswertminderung**

#### **Wohnhaus**

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre  
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 75 %

383.000,00 € x 0,75 287.250,00 €  
gerundet **287.000,00 €**

#### **Garage**

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 60 Jahre  
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 66,7 %



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

36.000,00 € x 0,667  
gerundet 24.012,00 €  
**24.000,00 €**

#### 10.4 Vorläufiger Gebäudesachwert

Wohnhaus	383.000,00 € – 287.000,00 €	96.000,00 €
Garage	36.000,00 € – 24.000,00 €	12.000,00 €
		<b>108.000,00 €</b>

#### 10.5 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen. Die folgenden Wertangaben basieren auf Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes:

Hausanschlüsse:	Kanalanschluss	2.800,00 €	
	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	<u>2.850,00 €</u>	
			9.650,00 €

Sonstige Außenanlagen:	Zeitwert der Stützmauern	5.000,00 €
------------------------	--------------------------	------------

Bauliche Außenanlagen:		
2 % des Gebäudezeitwertes	108.000,00 x 0,02	2.160,00 €
		16.810,00 €
	gerundet	<b>17.000,00 €</b>

#### 10.6 Vorläufiger Sachwert

##### Flurstück 182

Gebäudesachwert	108.000,00 €
Bodenwert	53.000,00 €
Sachwert Außenanlagen	17.000,00 €
	<b>178.000,00 €</b>

##### Flurstück 183

Bodenwert	<b>9.000,00 €</b>
-----------	-------------------

**Vorläufiger Sachwert gesamt: 187.000,00 €**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

### 11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	209.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,-- €
vorläufiger Sachwert (10)	187.000,00 €

[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.]

### 11.2 Vorläufiger Verkehrswert

**Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lös-sel, Flur 5, Flurstück 182 Am Liethbach 18**

**180.000,00 € (einhundertachtzigtausend Euro).**

**Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lös-sel, Flur 5, Flurstück 183 Am Liethbach 18**

**10.000,00 € (zehntausend Euro).**

**Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lös-sel, Flur 5, Flurstücke 182 und 183 Am Liethbach 18 insgesamt**

**190.000,00 € (einhundertneunzigtausend Euro).**

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

Vorläufiger Vergleichswert und vorläufiger Sachwert weichen um ca. 12 % nach unten ab. dies liegt an der noch nicht erfolgten Marktanpassung im Sachwertverfahren. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer Rundung auf volle zehntausend Euro den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 12.1 Marktanpassung

Im Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2025 sind unter Punkt 5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser genannt. Die Parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden in den bisherigen Berechnungen berücksichtigt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für das Jahr 2024 auf Grundlage von 87 Kauffällen folgende Sachwertfaktoren ermittelt.

bei einem Sachwert von 200.000 € (kleinster Wert)	1,02
bei einem Sachwert von 300.000 €	0,98
[...]	
bei einem Sachwert von 600.000 €	0,84

Nach sachverständiger Schätzung wird daher für einen vorläufigen Sachwert von 190.000 € ein **Marktanpassungsfaktor von 1,02** gewählt.

Somit ergibt sich ein Zuschlag von

190.000 € x 0,02	3.800,00 €
gerundet	<b>5.000,00 €</b>

Der vorläufige **marktangepasste Sachwert** für das bebaute Wohngrundstück beträgt somit

190.000,00 € + 5.000,00 €	<b>195.000,00 €</b>
---------------------------	---------------------

Hinweis: Der Marktanpassungszuschlag wird dem bebauten Grundstück zugeschlagen. Es ergeben sich daher folgende Einzelwerte:

Flurstück 182:	180.000,00 € + 5.000,00 €	185.000,00 €
Flurstück 183:	10.000,00 € + 0,00 €	10.000,00 €

### 12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

### 12.3 Baumängel und -schäden

Die Gebäude waren nicht zugänglich. Von außen wurden lediglich Abnutzungserscheinungen festgestellt.

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



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12.4 Zusammenstellung

Marktanpassung (Flurstück 182)	+	5.000,00 €
Altlasten		0,00 €
Baumängel- und -schäden		0,00 €
<hr/>		
Zu- und Abschläge gesamt	+	<b>5.000,00 €</b>

## 12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Flurstück 182		
Vorläufiger Verkehrswert		180.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	+	5.000,00 €
<hr/>		
		<b>185.000,00 €</b>
Flurstück 183		
Vorläufiger Verkehrswert		10.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>		0,00 €
<hr/>		
		<b>10.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstück 182 Am Liethbach 18**

**185.000,00 € (einhundertfünfundachtzigtausend Euro).**

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstück 183 Am Liethbach 18**

**10.000,00 € (zehntausend Euro).**

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstücke 182 und 183 Am Liethbach 18 insgesamt**

**195.000,00 € (einhundertfünfundneunzigtausend Euro).**

Das entspricht ca. 1.990,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

### 13.1 Grundbuch Abt. II

#### lfd. Nr. 2, zu Flurstück 183

Eine Grunddienstbarkeit für die Wasserleitungsgesellschaft Lössel, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Lössel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1934 eingetragen am 21. Dezember 1934 und umgeschrieben am 9. April 1970.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

#### Bewertung:

Die Urkunde wurde eingesehen. Es handelt sich um ein Recht zur Anlegung eines Sickerbrunnens auf einer landwirtschaftlichen Fläche aus dem Jahr 1934. Abmessungen und Lage des damaligen Flurstücks sind nicht mehr nachvollziehbar. Zwischenzeitlich wurde der Bereich zu einem Wohngebiet incl. aller Infrastruktureinrichtungen weiterentwickelt.

Die Dienstbarkeit nimmt Bezug auf den unbebauten Grundstücksteil (Flurstück 183). Die Nutzung wird nicht eingeschränkt, die Bebauung ist nicht betroffen.

Ein Abschlag wird nicht angesetzt.

**Aus Lasten und Beschränkungen ergeben sich keine Wertbeeinflussungen. Der belastete Verkehrswert entspricht daher dem unbelasteten.**

## **14. Verkehrswert im ZVG**

### **14.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten**

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang 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.

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 20.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 10,5 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 204,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **14.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG**

Flurstück 182	
Unbelasteter Verkehrswert	185.000,00 €
Abschläge	- 20.000,00 €
	<b>165.000,00 €</b>



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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Flurstück 183	
Unbelasteter Verkehrswert	10.000,00 €
<u>Zu-/Abschläge</u>	<u>0,00 €</u>
	<b>10.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Am Liethbach 18, Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstück 182 beträgt**

**165.000,00 € (einhundertfünfundsechzigtausend Euro).**

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Am Liethbach 18, Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstück 183 beträgt**

**10.000,00 € (zehntausend Euro).**

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Am Liethbach 18, Gemarkung Lössel, Flur 5, Flurstücke 182, 183 beträgt insgesamt**

**175.000,00 € (einhundertfünfundsiebzigtausend Euro).**

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 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 20.08.2025**







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

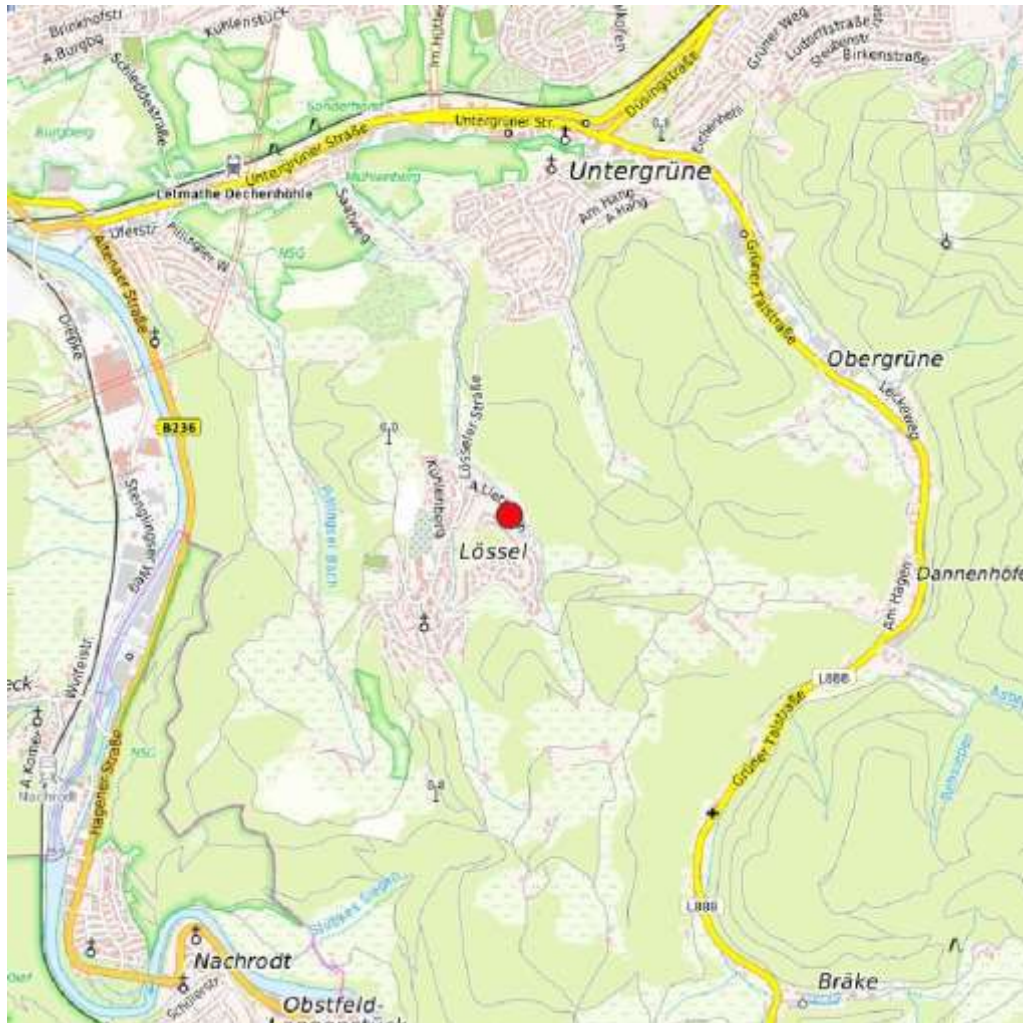
**Michael Beisemann**

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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

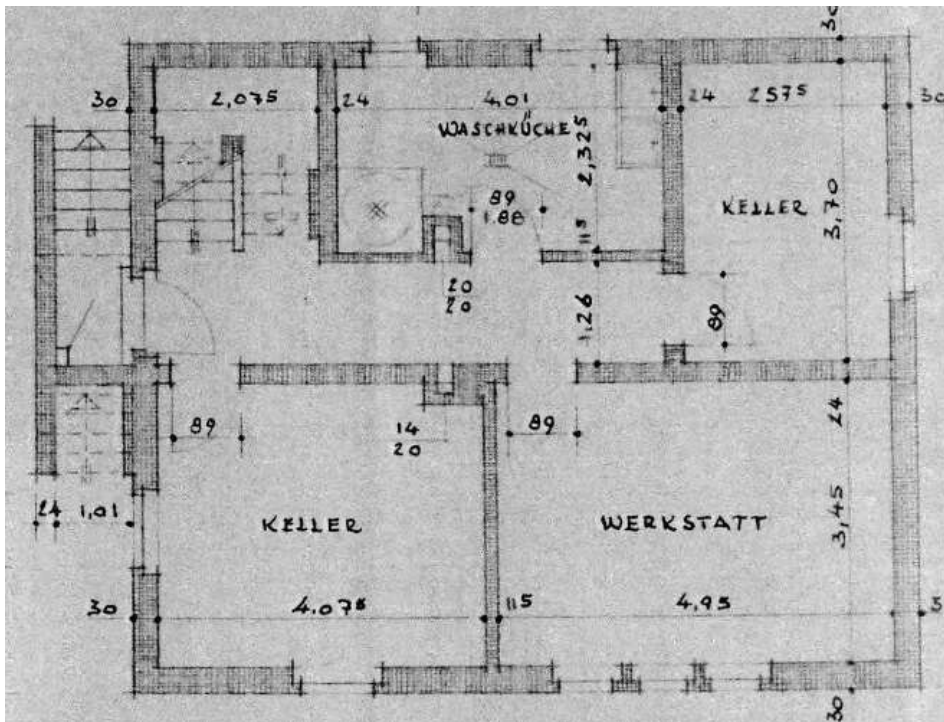
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

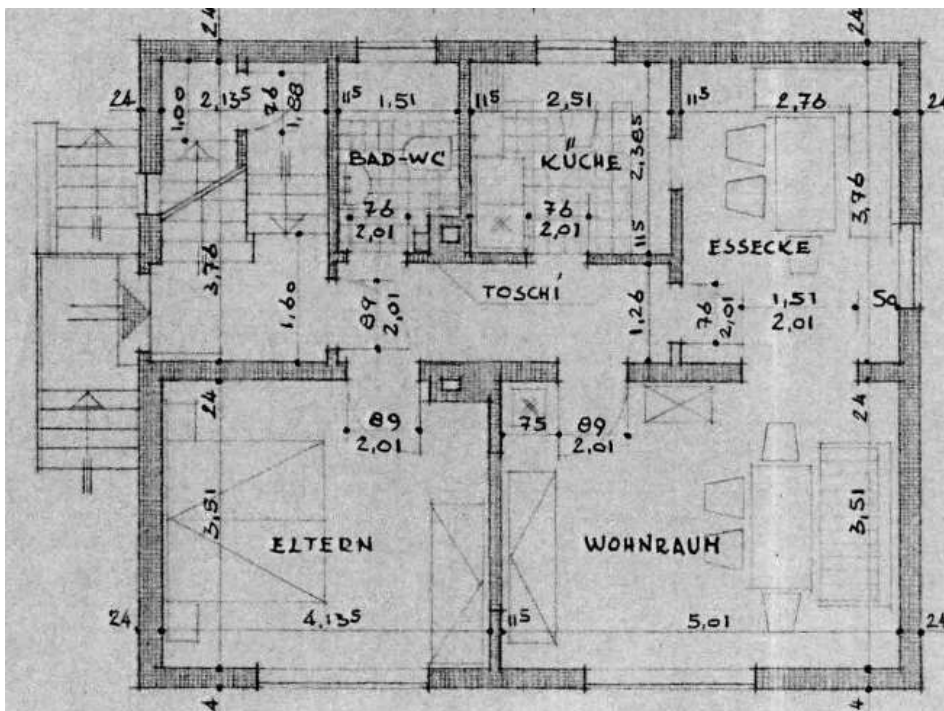
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

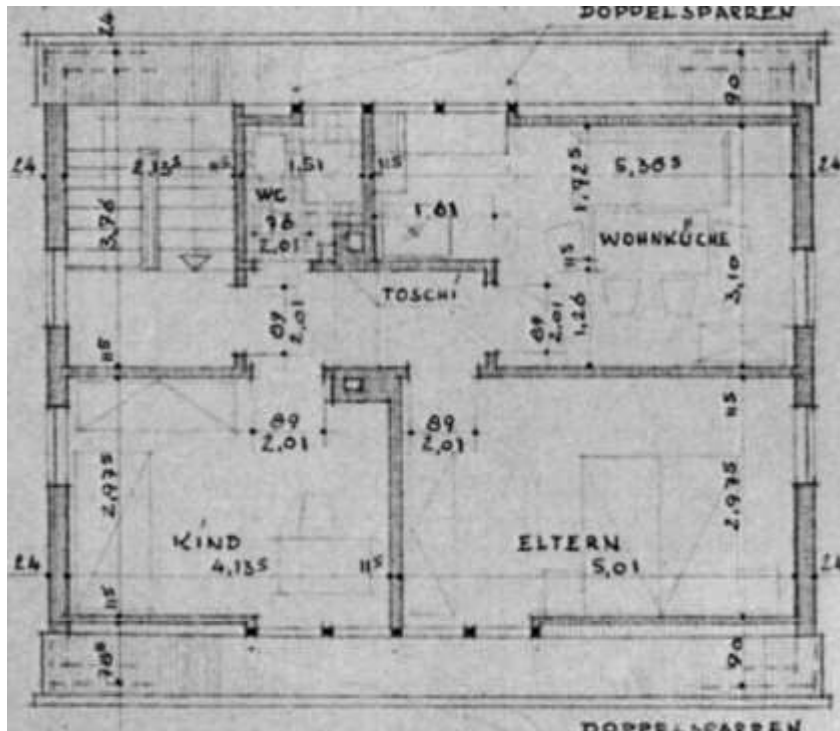


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

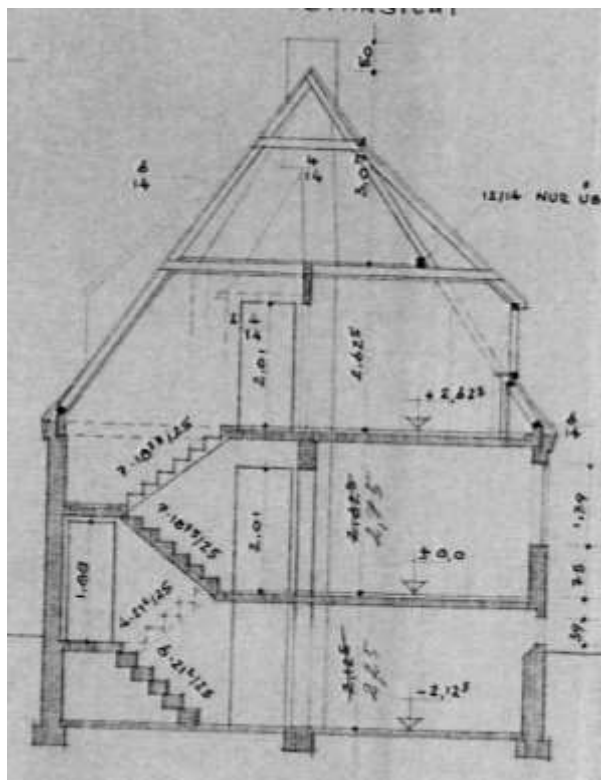
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



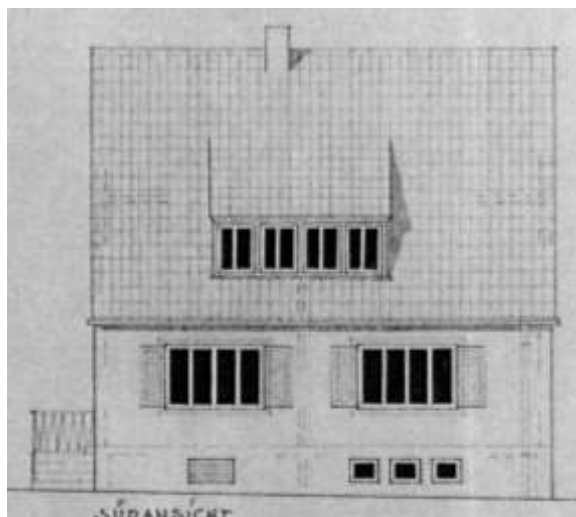


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

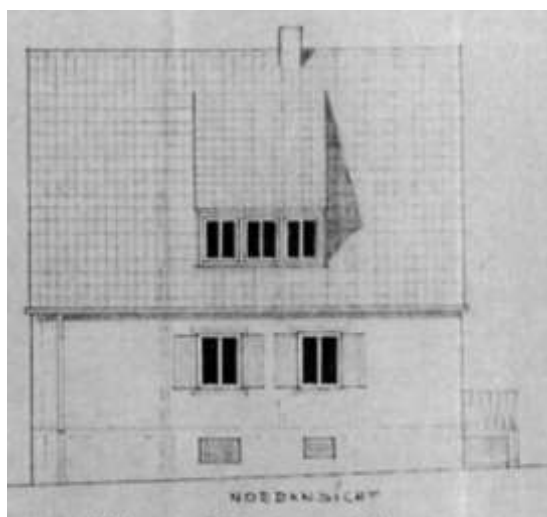
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

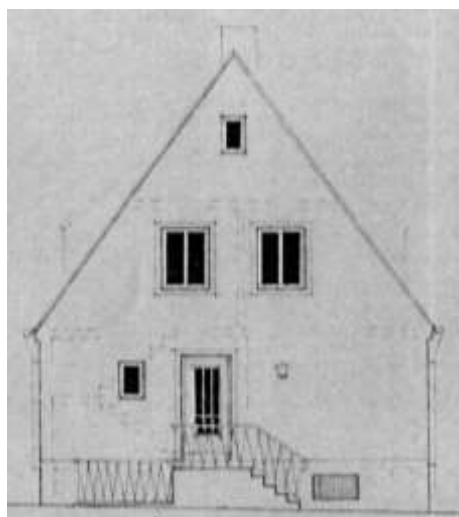
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



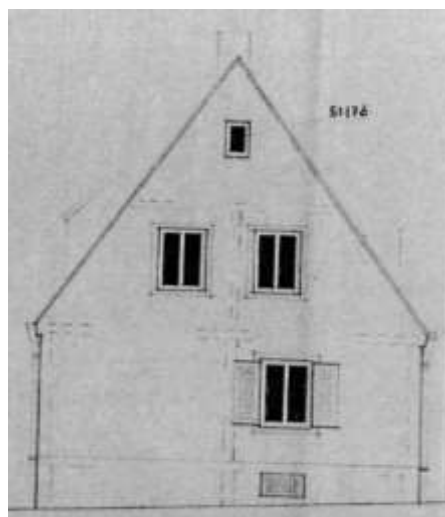
Südansicht



Nordansicht



Westansicht



Ostansicht



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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Straßenseite



Hauszugang / -eingang





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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Hauseingang / Kellerabgang



rückseitiger Grundstücksbereich / Terrasse





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



Gartenseite



Garage und Pkw-Stellplatz