

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den 290,26/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58675 Hemer, Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kiosk Am Iserbach 24, Kellergeschoss und Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan mit B bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Iserlohn
mit dem Aktenzeichen 31 K 43/24

Der Verkehrswert (Marktwert) des Teileigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025
ermittelt mit rd.

66.600,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Mara Dünnebacke-Jung

Diplom-Sachverständige (DIA),
Zertifizierte Immobilien-
gutachterin DIAZert (LS),
DIAZert Zertifizierungsstelle
DIA Consulting AG nach DIN
EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

9. Juli 2025

Aktenzeichen: 3470

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| | Zusammenfassung | 4 |
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 8 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 9 |
| 2.1 | Lage..... | 9 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 9 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 9 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 10 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 10 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 12 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 14 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 14 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 14 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen..... | 15 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 15 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen | 16 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 16 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus..... | 16 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 16 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 17 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 17 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 18 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 18 |
| 3.3 | Außenanlagen | 19 |
| 3.4 | Teileigentum B | 19 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Nutzfläche und Raumaufteilung | 19 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 19 |
| 3.4.3 | Allgemeine technische Ausstattung | 21 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen..... | 21 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 22 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)..... | 22 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 22 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück | 23 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 24 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 26 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 26 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 27 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 30 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 30 |
| 4.6 | Verkehrswert (Marktwert) | 33 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 36 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 36 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 36 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 37 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 37 |

Zusammenfassung

| | |
|---|--|
| Bewertungsobjekt | Teileigentum, bestehend aus dem 290,26/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kiosk Am Iserbach 24, Kellergeschoss und Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan mit B bezeichnet |
| Adresse des Grundstücks | Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c, 58675 Hemer |
| Objektadresse | Am Iserbach 24, 58675 Hemer |
| Aktenzeichen des Amtsgerichts | 31 K 43/24 |
| Wertermittlungsstichtag | 12.05.2025 |
| Ortstermin | 12.05.2025 |
| Grundbuch | Amtsgericht Iserlohn, Grundbuch von Hemer (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 5687, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben | Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 278 (910 m ²); Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 365 (938 m ²); Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 369 (1.875 m ²); Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 504 (64 m ²); Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 505 (551 m ²) |
| Grundstücksfläche | 4.338 m ² |
| Art der Gebäude | 1 Wohn- und Geschäftshaus, 1 gemischt genutztes Gebäude und 4 Mehrfamilienhäuser |
| Baujahr des Gebäudes | 1968 |
| Nutzfläche des Sondereigentums | rd. 99 m ² |
| Bodenwert gesamt | rd. 521.000 € |
| Bodenwert anteilig | rd. 15.100 € |
| Ertragswert | rd. 66.600 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | rd. -6.145 € |
| Verkehrswert (Marktwert) | rd. 66.600 € |
| Wert pro m ² Nutzfläche | rd. 673 €/m ² |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Teileigentum, bestehend aus dem 290,26/10.000 Mit-eigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Ge-schäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern mit 41 Wohnungseigentümen und 3 Teileigentümern (2 Ladenlokale und eine Büroeinheit) bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kiosk Am Iserbach 24, Kellergeschoß und Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan mit B bezeichnet

Hinweis:

Die Lage des Kiosks wird in der Teilungserklärung mit rechts gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht korrekt. Es handelt sich um das Ladenlokal links. Der Aufteilungsplan liegt der Sachverständigen nicht vor.

Objektadresse:

Am Iserbach 24
58675 Hemer

Eigentümergemeinschaft:

Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c, 58675 He-
mer; 41 Wohnungseigentüme und 3 Teileigentüme

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hemer (Teileigentumsgrundbuch),
Blatt 5687, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 278 (910 m²);
Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 365 (938 m²);
Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 369 (1.875 m²);
Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 504 (64 m²);
Gemarkung Hemer, Flur 60, Flurstück 505 (551 m²);
insgesamt 4.338 m²

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß dem Beschluss (Aktenzeichen 31 K 43/24) des Amtsgerichts Iserlohn vom 28.03.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festge-
stellt werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Iserlohn

Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn

| | |
|---|--|
| Wertermittlungsstichtag: | 12.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 12.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 12.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 28.04.2025 informiert. |
| Umfang der Besichtigung: | Es wurde eine Außenbesichtigung der Anlage und eine Innenbesichtigung des Teileigentums durchgeführt. Das Teileigentum konnte dabei überwiegend in Augenschein genommen werden. Für die nicht besichtigen Teile des Gemeinschaftseigentums wird ein Zustand wie für die besichtigen Teile unterstellt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Eigentümer, ein Vertreter der Hausverwaltung, die Sachverständige Mara Dünnebacke-Jung, die Mitarbeiterin Frau Jung und der Mitarbeiter Herr Jung |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.12.2024• Beschluss vom 28.03.2025• Informationen zum Beschlagnahmehobjekt vom 03.01.2025• Auszug aus dem Baulistenverzeichnis, Baulistenblatt Nr. 103 mit Lageplan vom 03.01.2025 |
| | Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025• Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2025• Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025• Teilungserklärung vom 22.09.1990• Baubeschreibung Am Iserbach 24a, 24b, 24c vom 29.06.1967• Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 29.09.1988• Nutzflächenaufstellung vom 26.08.1988 und Oktober 1991• Baubeschreibung zur Nutzungsänderung vom 26.08.1988• Grundrisse vom 26.08.1988, 15.10.1988, Oktober 1991 und Februar 1997• Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung |

vom 06.01.1992

- Lageplan vom 15.10.1988
- Wirtschaftsplan 2024 vom 12.06.2024
- Wirtschaftsplan 2025 vom 25.03.2025
- Hausgeldabrechnung 2023 vom 12.06.2024
- Hausgeldabrechnung 2024 vom 24.03.2025
- E-Mail der Hausverwaltung mit Informationen zum Objekt vom 05.05.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/zero-2-0), (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, GeoBasis-DE/ BKG (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien, Ausgabe 2020
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Kanalschlussbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 18.03.2025 und Telefonat vom 25.06.2025, Stadt Hemer
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 31.03.2025, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 20.03.2025, Stadt Hemer
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 18.03.2025, Stadt Hemer
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 25.03.2025, Stadt Hemer
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten 19.03.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 17.03.2025, Stadt Hemer
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
Fotodokumentation/ Dokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Für das Grundstück ist eine Baulast eingetragen. Diese ist in dem Abschnitt 2.5.1 aufgeführt. Es handelt sich hierbei um die Übernahme von Abstandsflächen, so dass der Bauwich von 3,00 m gesichert ist.

Es bestehen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Verfahrensbedingt wird jedoch der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Beim Ortstermin wurde das Ladenlokal vergrößert vorgefunden. Es besteht im Erdgeschoss zusätzlich aus den Räumen Speiseraum, Küche, Vorraum und Kühlraum (vgl. Anlage 6). Gemäß der Nutzflächenangabe in der Teilungserklärung und dem Grundriss gehören diese Räume aber zu dem Teileigentum A. Daher werden sie in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird ein Abzug für die Grundrissveränderung (Abtrennung mittels einer Wand von dem rechten Teileigentum) vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Märkischer Kreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Hemer (ca. 35.000 Einwohner); Ortsteil Sundwig |
| überörtliche Anbindung / Entfer- nungen (vgl. Anlage 1 und 2): | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Iserlohn (ca. 8 km entfernt), Menden (ca. 11 km ent- fernt), Arnsberg (ca. 26 km), Hagen (ca. 27 km), Lü- denscheid (ca. 33 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 96 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 7 (ca. 4 km entfernt), B 515 (ca. 6 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 Richtung Hagen (ca. 6 km entfernt), A 46 (ca. 19 km entfernt), A 45 (ca. 22 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Iserlohn (ca. 9 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 29 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|--|---|
| innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3): | am Rand des Ortsteils Sundwig, Nahe dem Ortsteil Deilinghofen; Die Entfernung zum Zentrum von Hemer beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Sundwig und He- mer; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; einfache Lage für eine Gaststätte |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: | wohnbauliche und gewerbliche Nutzung; offene, 2-3-geschossige Bauweise; |

| | |
|---------------------|---|
| | überwiegend Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentüme |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3) | <u>Straßenfront (Am Iserbach 24):</u> ca. 39 m <u>mittlere Tiefe</u> <u>(Am Iserbach 24, Flurstücke 504 und 505):</u> ca. 17 m <u>mittlere Tiefe</u> <u>(Am Iserbach 24, 24a, 24b, 24c, Flurstücke 369, 504, und 505):</u> ca. 73 m <u>Grundstücksgröße (Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c, Flurstücke 278, 365, 369, 504 und 505):</u> insgesamt 4.338 m ² |
| | <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksformen der einzelnen Flurstücke |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Nebenstraße; Straße mit wenig Verkehr |
| Straßenausbau: | ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss; |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung; teils Einfriedung mit Zäunen und Hecken |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Hochwassergefährdung: | Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß der Auskunft der Stadt Hemer aufgrund der Topographie und |

der Nähe zum Iserbach eine Hochwassergefährdung im nördlichen Bereich des Grundstücks. Das Grundstück befindet sich jedoch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei Starkregen kann es in einzelnen Bereichen des Grundstücks zu einer Überschwemmung von bis zu 1,00 m kommen.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt „über dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Oese“.

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

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage und da die Stadtwerke Iserlohn GmbH keine Auskunft gibt, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Hinweis:

Eine Wertbeeinflussung durch die bergbaulichen Verhältnisse ist nicht ersichtlich.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.12.2024 vor.

Hier nach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hemer, Blatt 5687 folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1, Flurstücke 278, 365, 369, 504 und 505:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Transformatorenstations- und Stromkabelrecht für die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30.08.1968 eingetragen am 02.12.1968; sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 0741 A hierher übertragen am 09.10.1990.

Folgender Vermerk:

Der Inhalt des Rechts ist geändert. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 31.10.1969 eingetragen am 20.01.1970; ist von Hemer Blatt 0741 A hierher übertragen am 09.10.1990.

Berechtigt ist nunmehr die EVI Energieversorgung Ihmert GmbH & Co. KG, Hemer. Eingetragen am 17.06.2016.

Hinweis: Eine Wertbeeinflussung ist nicht ersichtlich.

Ifd. Nr. 2, Flurstück(e) 368 (504 und 505):
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hemer Flur 60 Flurstück 256, eingetragen im Grundbuch von Hemer Band 133 Blatt 4917, bestehend in a) einem Überfahrts- und Übergangsrecht, b) einem Abwasserkanal- und Wasserleitungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.11.1968 eingetragen am 02.12.1968; sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 0741 A hierher übertragen am 09.10.1990.

Hinweis: Eine Wertbeeinflussung ist nicht ersichtlich.

Ifd. Nr. 3, Flurstücke 368 (504 und 505) und 369:
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hemer Flur 60 Flurstück 262, eingetragen im Grundbuch von Hemer Blatt 0741, bestehend in einem Überfahrts- und Übergangsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.03.1973 eingetragen am 23.03.1973; sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 0741 A hierher übertragen am 09.10.1990.

Hinweis: Eine Wertbeeinflussung ist nicht ersichtlich.

Ifd. Nr. 4, Flurstücke 368 (504 und 505) und 369:
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hemer Flur 60 Flurstücke 277 und 278, eingetragen im Grundbuch von Hemer Blatt 0741, bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.12.1974 eingetragen am 20.01.1975; sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 0741 A hierher übertragen am 09.10.1990.

Hinweis: Eine Wertbeeinflussung ist nicht ersichtlich.

Ifd. Nr. 8, Flurstücke 278, 365, 369, 504 und 505:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 43/24). Eingetragen am 06.12.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer haben keine Flurbereinigungsverfahren stattgefunden.

Weitere Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Bodenordnungsverfahren nicht bestehen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer bestehen für die Anlage keine Wohnungsbindungen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragung im Baulistenverzeichnis
(vgl. Anlagen 6):

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor. Das Baulistenverzeichnis Baulistenblatt Nr. 103 enthält folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 1, Flurstück 278:

Im Rahmen der Teilung des o.G. Grundstücks auf die im beiliegenden Lageplan mit A bezeichnete Parzelle eine Fläche von ca. 12,00 m Länge in einer Tiefe von

ca. 0,50 m bis ca. 2,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf das neu gebildete Grundstück nicht anrechnen zu lassen, so dass der Bauwich von 3,00 m gesichert ist.

Hinweis:

Da die Baulast keine nennenswerte Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks hervorruft, erachtet die Sachverständige diese Baulast als nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt bzw. der Denkmalliste nicht. Ein Baudenkmal liegt nicht in unmittelbarer Nähe.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist planungsrechtlich nach § 34 zu beurteilen, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan dort nicht besteht.

sonstige Satzungen:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer liegen keine Satzungsfestsetzungen vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer ist eine endgültige erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Am Iserbach“ noch nicht erfolgt. Die Grundstücke unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht nach den

Bestimmungen des BauGB. Über den Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung sowie der Höhe und Fälligkeit der Beiträge können auskunftsgemäß noch keine Angaben gemacht werden. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an. Es bestehen keine offenen Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz. Ein erneuter Straßenausbau ist weder geplant noch angekündigt. Sollte es hierzu kommen, greift für solche Maßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen werden, das Beitragserhebungsverbot.

Hinweis:

Für die noch anfallenden Erschließungsbeiträge wird in der Wertermittlung unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Abschlag von 4.000,- € gemacht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und Anlagen 5 und 7;

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern bebaut. Es ist in 41 Wohnungseigentüme und 3 Teileigentüme (2 Ladenlokale und eine Büroeinheit) aufgeteilt. In der Anlage befinden sich außerdem ca. 45 Kfz-Stellplätze. 10 Stellplätze hiervon befinden sich vor dem Gebäude Am Iserbach 24. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen ehemaligen Kiosk. Derzeit werden die Räumlichkeiten von einem Dartverein genutzt. Es bestehen keine Sondernutzungsrechte für Kfz-Stellplätze. Die Miete inkl. der Nebenkosten beträgt gemäß der Information des Eigentümers monatlich 600,- €.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe- sichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus

Das Gemeinschaftseigentum besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern. In der weiteren Beschreibung wird nur das Wohn- und Geschäftshaus Am Iserbach 24 beschrieben.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
3-geschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut an ein Mehrfamilienreihenhaus

Baujahr: 1968 (gemäß Bauakte)

Anmerkung:

Aus der Bauakte konnten nur die Baujahre der Gebäude Am Iserbach 22a, 22b, 24a, 24b, 24c entnommen werden. Die Sachverständige geht davon aus, dass das Gebäude Am Iserbach 24 ebenfalls im Jahr 1968 erbaut wurde.

Modernisierungen: keine

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: überwiegend verputzt; Sockel Putz mit Anstrich; Vorderansicht Verkleidung des Erdgeschosses mit Fassadenplatten

Anmerkung: Auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 365) befindet sich eine Transformatorenstation.

3.2.2 Nutzungseinheiten

vgl. Anlage 5;

Kellergeschoss:

Teileigentum A rechts: Kegelbahn, WC-Anlagen, Lagerflächen
Teileigentum B links: WC-Anlagen, Lagerflächen

Erdgeschoss:

Teileigentum A: Ladenlokal
Teileigentum B: Ladenlokal

1. Obergeschoss:

3 Wohnungen

2. Obergeschoss:

3 Wohnungen

Dachgeschoss:

2 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Kelleraußenwände: Schwerbetonmauerwerk

Umfassungswände: Hohlblocksteine

Innenwände: Wohnungstrennwände, Treppenraumwände:
Kalksandvollsteine,
tragende Innenwände: Kalksandvollsteine,
nicht tragende Innenwände: Bimsplatten

Kellergeschossdecke,
Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: Stahlbetontreppen

| | |
|---------------------------|--|
| Eingangsbereich: | Aluminiumtür mit Lichtausschnitt |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Doppelverglasung |
| Dächer: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach |
| | <u>Dachformen:</u> Satteldach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Pfannen |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Zink |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | nicht bekannt |
| Heizung: | Gemäß der Information der Hausverwaltung Nachspeicheröfen. |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | Gemäß der Information der Hausverwaltung Durchlauferhitzer. |

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|--|---|
| besondere Bauteile: | teils Eingangstreppen, teils Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen, Balkone |
| besondere Einrichtungen: | Alarmanlage (Am Iserbach 24), teils Markisen an den Balkonen |
| Besonnung und Belichtung: | soweit ersichtlich ausreichend vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten: | Außenputzschäden am Sockel |

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen und asphaltierte Flächen mit Kfz-Stellplätzen, Transformatorenstation, Bäume und Sträucher, Rasen, Gartenanlage mit Gartenhütte, Beete, insgesamt gepflegter Zustand, Einfriedung teils mit Hecken und Zäunen

3.4 Teileigentum B

3.4.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an einem Ladenlokal (Kiosk) Am Iserbach 24 im Kellergeschoss und Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit B bezeichnet.

Nutzfläche (vgl. Anlage 5):

Die Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung und der Nutzflächenaufstellung 98,79 m².

Hinweis:

In der Anlage 5 sind die Nutzflächen der Nutzflächenaufstellung aufgelistet. Aufgrund von Umbaumaßnahmen der WC-Anlage im Jahr 1991 hat die Sachverständige die Nutzfläche eines Lagerraums entsprechend der Nutzflächen der WC-Anlagen angepasst.

Raumaufteilung (vgl. Anlagen 6):

Erdgeschoss:

Kiosk (die Anzahl der Sitzplätze kann nicht angegeben werden, da sich diese in dem Speiseraum befinden, der nicht zu dem Teileigentum B gehört)

Kellergeschoss:

2 Lagerräume, Damen-WC, Herren-WC und Flur

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

ausreichend, in den WC-Anlagen befinden sich keine Fenster

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

im Ladenlokal Teppichboden; im Lager EG, den WC-Anlagen und im Flur Fliesen; in den Lagerräumen im KG Estrich

Wandbekleidungen:

überwiegend Putz mit Anstrich, in den WC-Anlagen raumhoch gefliest

| | |
|--|--|
| Deckenbekleidungen: | überwiegend Putz mit Anstrich, im Ladenlokal Holzvertäfelung |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Doppelverglasung, älteres Baujahr, keine Rollladen vorhanden; Holzfenster mit Einfachverglasung im Lagerraum EG; Rollladen vorhanden |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Aluminium mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung |
| | <u>Tür zum Innenhof:</u> Metalltür |
| | <u>Innentüren:</u> teils Holztüren mit Holzzargen, teils Stahltüren mit Stahlzargen |
| Treppe: | Betontreppe mit Fliesenbelag, Handlauf mit Kunststoffüberzug |
| sanitäre Installation: | <u>WC-Anlage für Damen:</u> 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, ältere und einfache Ausstattung <u>WC-Anlage für Herren:</u> 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, ältere und einfache Ausstattung |
| | In den WC-Anlagen befinden sich keine Durchlauferhitzer. |
| Betriebseinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">• Lastenaufzug Dieser ist in der Miete enthalten. Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob dieser noch funktionstüchtig ist. |
| | Die Einrichtungsgegenstände sind Eigentum des Mieters. |
| Modernisierungen: | keine |
| Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten: | <ul style="list-style-type: none">• kleine Schäden in den WC-Anlagen (fehlender Fliesenbelag um die WCs und Öffnungen)• Verschluss der Wand zum Speiseraum des Teileigentum A• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss; ohne Berücksichtigung in der Wertermittlung, da Ge- |

bäude in dieser Altersklasse häufig Feuchtigkeits-schäden im Kellergeschoss aufweisen und dies derzeit am Markt keine Berücksichtigung findet

Anmerkung:

In den WC-Anlagen sind die Leitungen auf Putz.

3.4.3 Allgemeine technische Ausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | ältere Ausstattung |
| Heizung: | Nachtspeicheröfen, Baujahr nicht bekannt |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen |
| Warmwasserversorgung: | über Durchlauferhitzer |

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|--|--|
| Sondernutzungsrechte: | keine |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine bekannt |
| Abweichungen zwischen MEA und REA: | Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (REA). |
| abweichende Regelungen: | keine von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum |
| Hausgeld: | 271,54 €, wovon 64,66 € in die Erhaltungsrücklage fließen |
| <p><u>Hinweis:</u> Es besteht ein Hausgeldrückstand. Verfahrensbedingt ist dies für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.</p> | |
| Erhaltungsrücklage: | Die Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt. |

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 290,26/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58675 Hemer, Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kiosk im Kellergeschoss und Erdgeschoss links Am Iserbach 24 im Aufteilungsplan mit B bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
|------------------------|-------|----------|
| Hemer | 5687 | 1 |

| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
|-----------|------|------------|----------------------|
| Hemer | 60 | 278 | 910 m ² |
| Hemer | 60 | 365 | 938 m ² |
| Hemer | 60 | 369 | 1.875 m ² |
| Hemer | 60 | 504 | 64 m ² |
| Hemer | 60 | 505 | 551 m ² |

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Fläche insgesamt: | 4.338 m² |
|-------------------|----------------------------|

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von

Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Bei dieser Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die erforderlichen Daten wie Mieten und Liegenschaftszinssatz in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen. Ein stützendes Verfahren kann aufgrund fehlender Datengrundlage nicht durchgeführt werden.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Zahl der Vollgeschosse | = III |
| Bauweise | = offen |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe |
| Grundstückstiefe | = 30 m |
| Grundstücksbreite | = 20 m |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | |
|-----------------------------|--|
| Wertermittlungsstichtag | = 12.05.2025 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Zahl der Vollgeschosse | = III |
| Bauweise | = offen |
| Grundstücksfläche | = 4.338 m ² |
| Grundstückstiefe | = ca. 73 m (Am Iserbach 24, 24a, 24b, 24c) |
| Grundstücksbreite | = ca. 39 m (Am Iserbach 24, 24a, 24b, 24c) |
| Wertermittlungsstichtag | = 12.05.2025 |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | Erläuterung |
|---|---------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 120,00 €/m² |

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2015 | 12.05.2025 | × | 1,00 |

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

| | | | | | |
|---|------------------|-------------------------|---|-------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | M (gemischte Baufläche) | × | 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 120,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 4.338 | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |
| Vollgeschosse | III | III | × | 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × | 1,00 | |
| Tiefe (m) | 30 | 73 | × | 1,00 | E2 |
| Breite (m) | 20 | 39 | × | 1,00 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 120,00 €/m ² | |

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

| | | | |
|---|---|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 120,00 €/m ² | Erläuterung |
| Fläche | × | 4.338 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 520.560,00 € <u>rd. 521.000,00 €</u> | |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 insgesamt **521.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren nicht gestiegen. Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2

Die Sachverständige erachtet aufgrund der baulichen Nutzung eine Anpassung für nicht erforderlich.

E3

Die Sachverständige erachtet aufgrund der baulichen Nutzung eine Anpassung für nicht erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 290,26/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil ent-

spricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| Gesamtbodenwert | 521.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 521.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (MEA) | × 290,26/10.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 15.122,55 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 15.122,55 € rd. 15.100,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 **15.100,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B.

durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Teileigentum | EG | 67,28 | 7,00 | 470,96 | 5.651,52 |
| | KG | 31,51 | 2,50 | 78,78 | 945,36 |
| Summe | | 98,79 | | 549,74 | 6.596,88 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die vom Eigentümer angegebene Miete wird nicht berücksichtigt, da sich diese auf das Teileigentum B und zum Teil auf Räume des Teileigentums A bezieht. Eventuelle Mietabweichungen können somit nicht berücksichtigt werden.

| | |
|--|------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 6.596,88 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 1.844,85 € |
| jährlicher Reinertrag | = 4.752,03 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | – 679,50 € |
| 4,50 % von 15.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 4.072,53 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer | × 14,148 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 57.618,15 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 15.100,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 72.718,15 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 72.718,15 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 6.145,13 € |
| Ertragswert des Teileigentums | = 66.573,02 € |
| | rd. 66.600,00 € |

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzfläche

Die Nutzflächen des Teileigentums wurde der Teilungserklärung und der Nutzflächenaufstellung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- dem SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien, Ausgabe 2020
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis
- Markt- und Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In dem Grundstücksmarktbericht für den Märkischen Kreis sind keine Gewerbemieten angegeben. Der gewerbliche Mietspiegel der SIHK gibt für Büro/ Praxis eine Miete von 2,57 €/m² - 10,00 €/m² bei einer Nutzfläche von 42 - 1.355 m² an. Für Einzelhandel wird eine Miete von 5,00 €/m² - 10,83 €/m² bei einer Nutzfläche von 60 - 325 m² angegeben. Die Markt- und Internetrecherche bestätigt diese Mietspannen. Zusätzlich hat die Sachverständige den Grundstücksmarktbericht des Hochsauerlandkreises hinzugezogen. Für Ladenlokale in einfacher Lage bis 300 m² und Büro/ Verwaltung/ Praxis wurden Durchschnittsmieten in vergleichbaren Ortschaften von 6,00 – 7,00 €/m² abgeleitet. Aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie der einfachen Lage, der Größe und dem Zustand des Objekts erachtet die Sachverständige eine Miete von 7,00 €/m² für das Erdgeschoss und von 2,50 €/m² für das Kellergeschoss für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke gemäß der ImmoWertV Anlage 3 (auf €/m² Nutzfläche bezogen und als prozentualer Anteil am Rohertrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 197,91 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 1.383,06 |
| Mitausfallwagnis | 4,00 | ---- | 263,88 |
| Summe | | | 1.844,85 (ca. 28 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und

- eigenen Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keinen Liegenschaftszinssatz für Teileigentum abgeleitet. Für Eigentumswohnungen wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5% mit einer Standardabweichung von 0,9% angegeben. Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von 20 – 80 % wurde ein Liegenschaftszinssatz von 5,9% mit einer Standardabweichung von 1,8% abgeleitet. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Teileigentum mit einer Nutzfläche von 98,79 m² in einem Wohn- und Geschäftshaus in einfacher Lage handelt, und nach sachverständiger Einschätzung die Folgenutzung als Kiosk angesetzt wird, erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 4,5% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für das Wohn- und Geschäftshaus gemäß der ImmoWertV Anlage 1 mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1968 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1968 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ bleibt die Restnutzungsdauer unverändert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc.

mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| | |
|---|--|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. 290,26/10.000 |
| Bauschäden | -145,13 € |
| • Außenputzschäden | -5.000,00 € |
| Summe | -145,13 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | -1.000,00 € |
| • fehlende Fliesen um die WCs und Öffnungen | -1.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -5.000,00 € |
| • Schließung der Wand zum Teileigentum A | -1.000,00 € |
| • Erschließungsbeiträge | -4.000,00 € |
| Summe | -6.000,00 € |

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale betragen -6.145,13 €.

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **66.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 290,26/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem gemischt genutzten Gebäude und 4 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58675 Hemer, Am Iserbach 22a, 22b, 24, 24a, 24b, 24c verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kiosk im Kellergeschoss und Erdgeschoss links Am Iserbach 24 im Aufteilungsplan mit B bezeichnet

| | | |
|------------------------|-------|----------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Hemer | 5687 | 1 |

| | | |
|-----------|------|-------------------------|
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Hemer | 60 | 278, 365, 369, 504, 505 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 mit rd.

66.600,00 €**in Worten: sechsundsechzigtausendsechshundert Euro**

geschätzt.

Für die Ermittlung der Kenngrößen im Grundstücksmarktbericht wird der Kaufpreis um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Der ermittelte um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Verkehrswert (Marktwert) entspricht 736,- €/m² Nutzfläche. Im Grundstücksmarktbericht werden für Weiterverkäufe von Teileigentum keine Angaben gemacht. Bei dem Weiterverkauf von Eigentumswohnungen bei einer Baujahresklasse von 1950 – 1974 werden durchschnittlich 1.142 €/m² Wohnfläche angegeben. Dieser Wert bezieht sich auf eine Wohnfläche von durchschnittlich 76 m², einem Baujahr von 1966 und einem Bodenwert von 121 €/m². Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Teileigentum handelt, die Nutzfläche mit 98,79 m² etwas größer ist und ein Teil der Nutzfläche im Kellergeschoss liegt, kann dieser Kontrollwert nach sachverständiger Einschätzung als Bestätigung des Ergebnisses herangezogen werden.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 9. Juli 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.800,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge-
setz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungs-
baugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-
und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

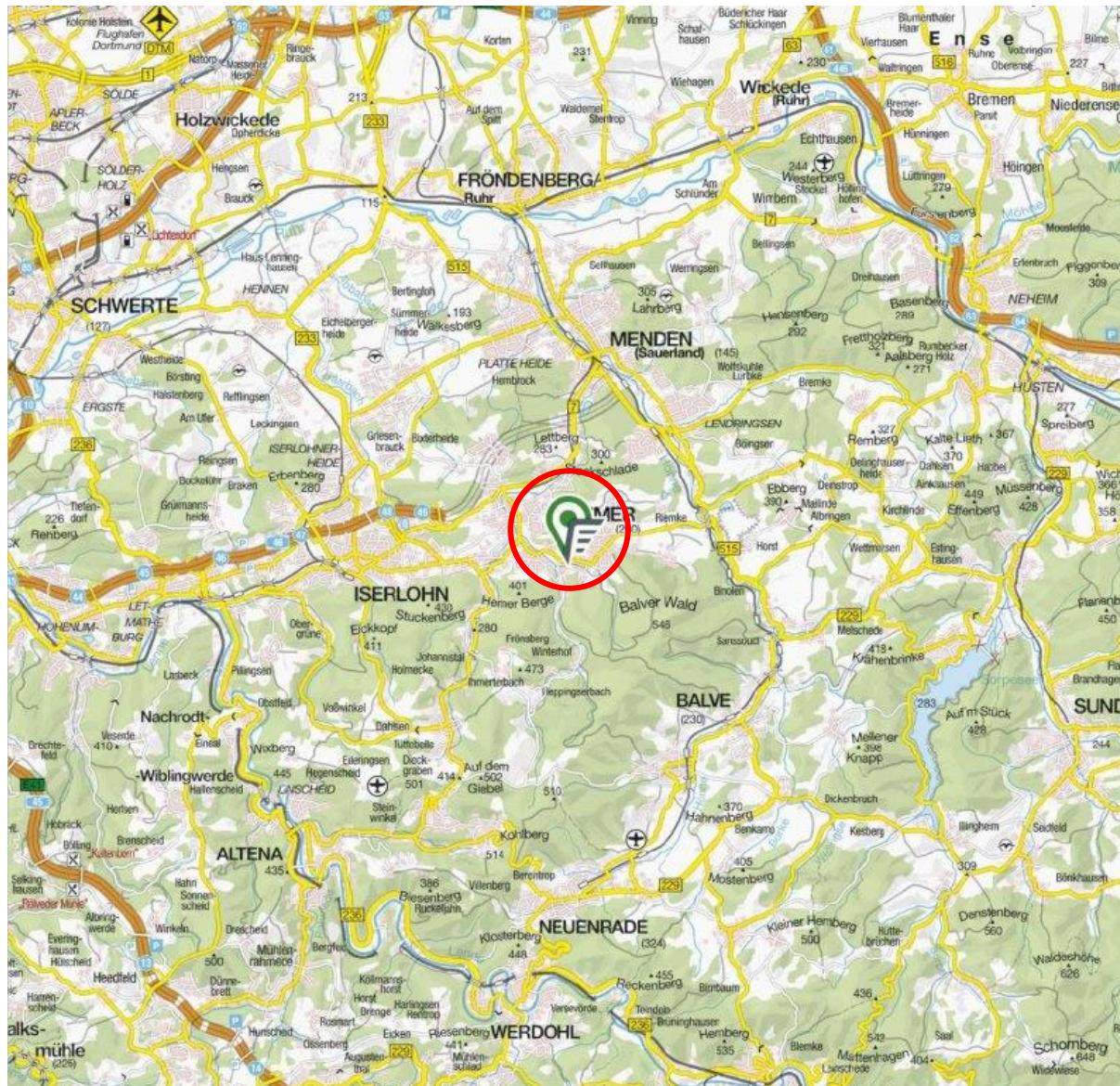
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lageplan zur Baulast
- Anlage 5: Nutzflächen
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

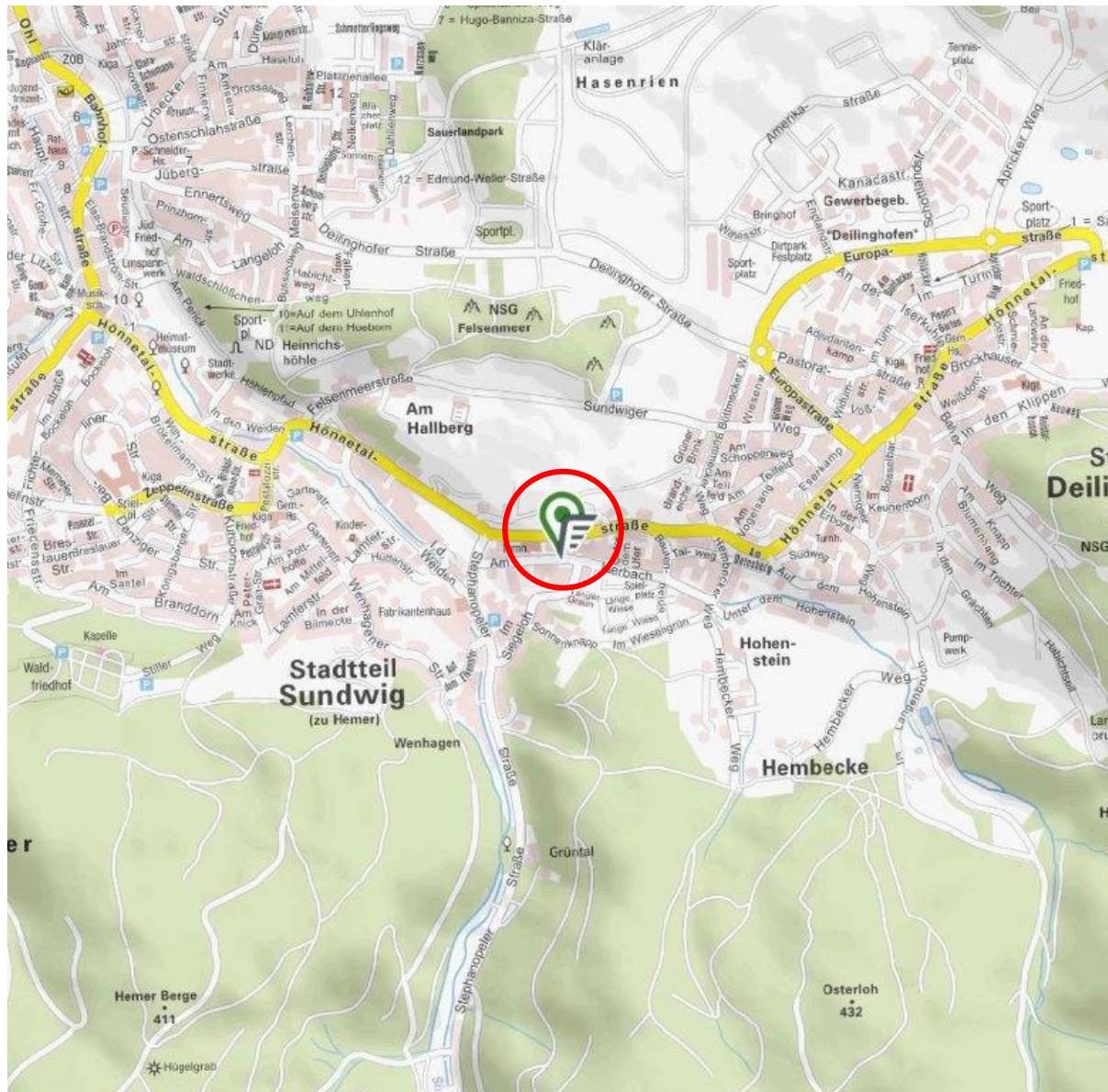
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 2

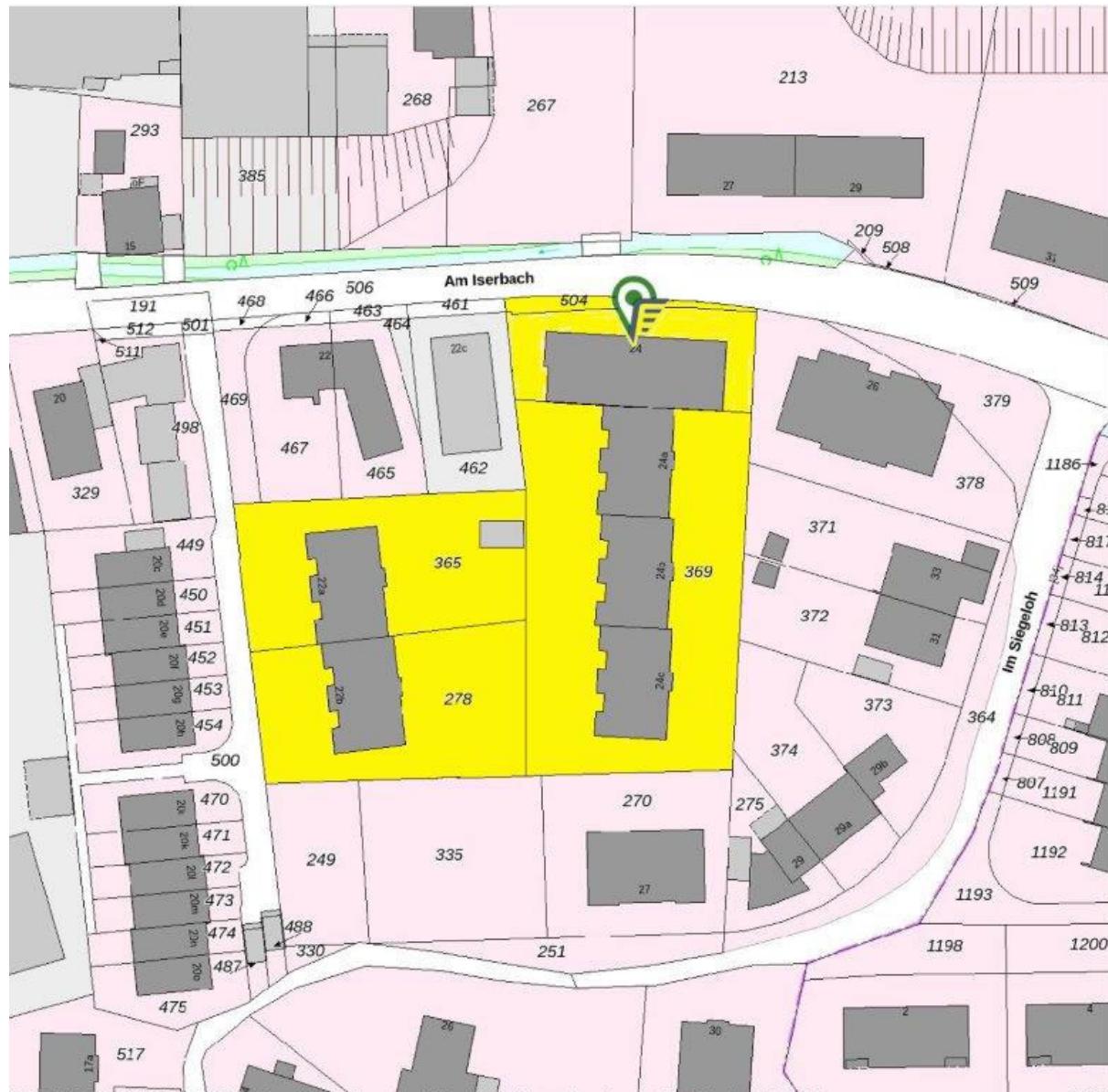
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

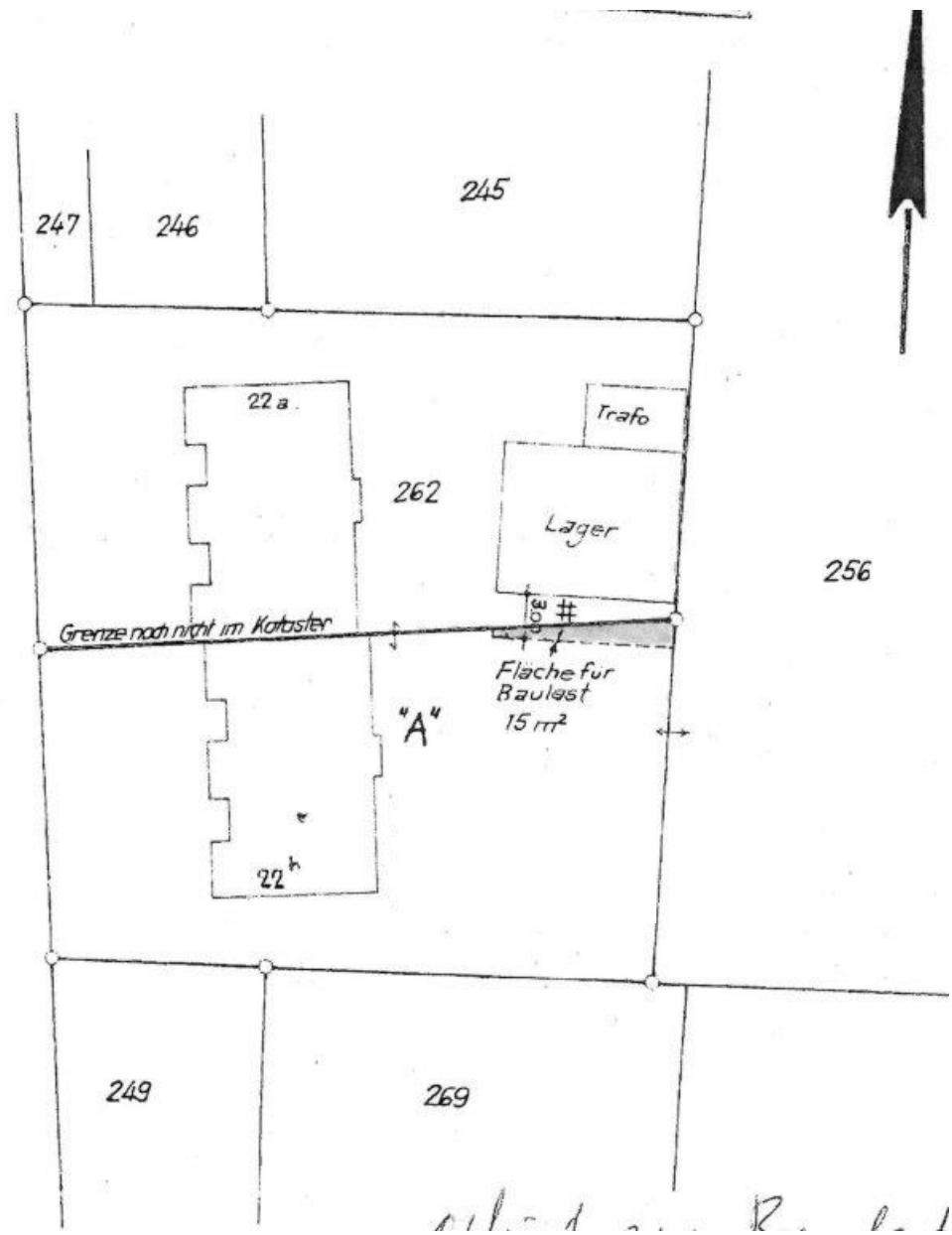


Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

Anlage 4

Lageplan zur Baulast



Quelle: Auskunft Stadt Hemer

Anlage 5

Nutzflächen

Kellergeschoß

| | |
|----------------|----------------------------|
| Lager und Flur | 11,55 m ² |
| Lager | 13,00 m ² |
| Damen-WC | 2,25 m ² |
| Herren-WC | 4,71 m ² |
| Gesamt | 31,51 m² |

Erdgeschoß

| | |
|---------------|----------------------------|
| Kiosk | 58,12 m ² |
| Lager | 9,16 m ² |
| Gesamt | 67,28 m² |

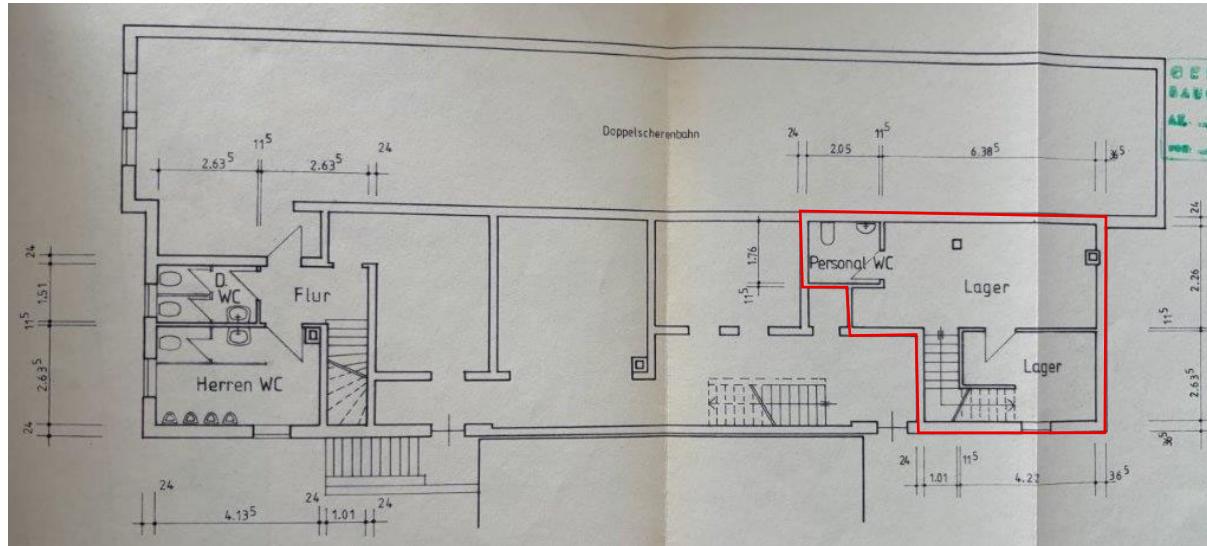
Nutzfläche insgesamt **98,79 m²**

Anlage 6

Grundrisse

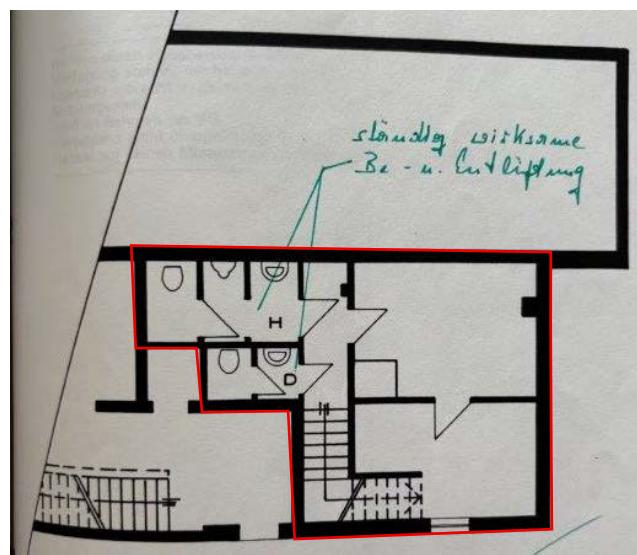
Das Teileigentum ist rot markiert.

Kellergeschoß (nicht maßstäblich)



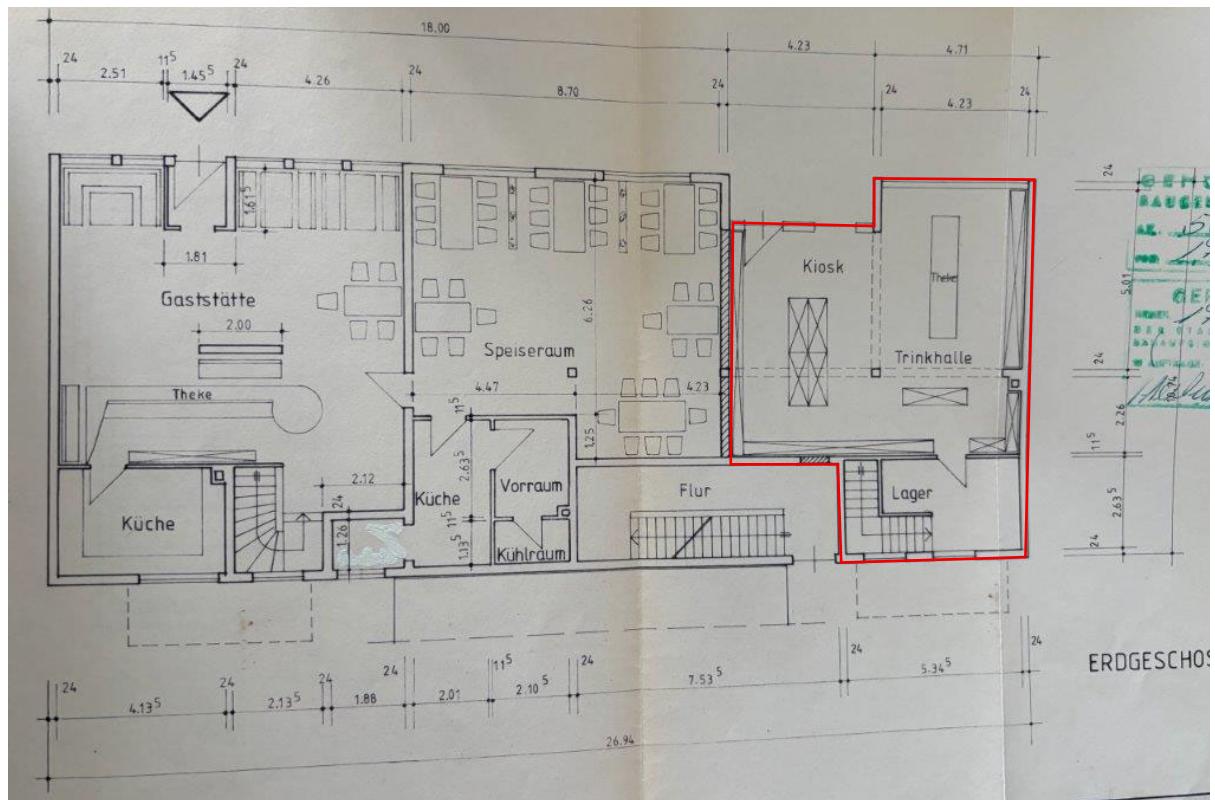
Quelle: Bauakte Stadt Hemer

Kellergeschoß (nicht maßstäblich)
mit den Umbaumaßnahmen der WC-Anlagen



Quelle: Bauakte Stadt Hemer

Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

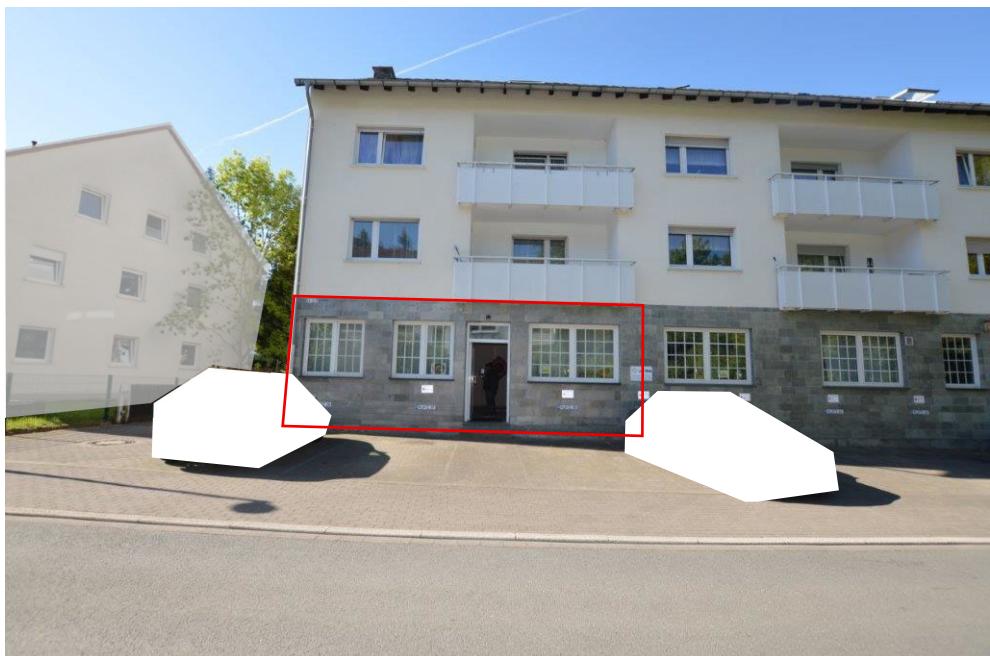


Quelle: Bauakte Stadt Hemer

Anlage 7

Fotos

Vorderansicht – Am Iserbach 24



Vorder- und Seitenansicht (links) – Am Iserbach 24

Rückansicht (links) – Am Iserbach 24



Vorder- und Seitenansicht (rechts) – Am Iserbach 24

Rückansicht (rechts) – Am Iserbach 24 und
3 Mehrfamilienhäuser – Am Iserbach 24a, 24b, 24c



EG – Ladenlokal

EG – Ladenlokal (mit Kennzeichnung der Tür zum Teileigentum A)



EG – Lager

Kellertreppe



KG – Damen-WC

KG – Herren-WC



KG – Lager

KG – Lastenaufzug



KG – fehlender Fliesenbelag um die WCs (Beispiel)

KG – Herren-WC Öffnungen (Beispiel)



Außenputzschäden (Beispiel)