



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2644-25

über das bebaute Grundstück

Dröscheder Berg 4 in 58638 Iserlohn

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

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

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00



Auftraggeber:

**Amtsgericht Iserlohn
Aktenzeichen 31P K 33/24**

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-
verfahren

Wertermittlungsstichtag:

11.06.2025

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB**

270.000,00 €

unbelasteter Verkehrswert im ZVG 245.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 7 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

Dieses Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, einschließlich der Verbreitung von Inhalten, auch auszugsweise sowie in beschreibender Form, insbesondere in Medien jeder Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers (Sachverständigen) gestattet.

Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß vorliegenden Unterlagen bebaut mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Betriebsgebäude mit folgender Nutzung (gem. genehmigtem Nutzungsänderungsantrag von 1985): Einrichtung einer gewerblichen Zimmervermietung, Massage, Sonnenstudio und Barbetrieb.

Das Grundstück verfügt über eine starke Hanglage, so dass jeweils ein ebenerdiger Zugang zum EG (von der Vorderseite) und zum UG (von der Rückseite) bestehen. Auf den Freiflächen befinden sich ca. 10 Stellplätze. Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Oestrich, Flur 13, Flurstück 695, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Dröscheder Berg 4	
Ortstermin	11. Juni 2025	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	11. Juni 2025	
Grundstücksgröße	700 m ²	
Bodenwert (relativ)	50,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	35.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	BJ 1982; 70 Jahre; 25 Jahre	
Wohn-/ Nutzfläche	319 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert (Ertragswert)	275.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 5.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	270.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	245.000,00 €	



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Verzeichnis der Anlagen

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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 21.10.2024
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 22.04.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 22.04.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2025
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster Verdachtsflächenverzeichnis vom 02.05.2025
 - Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 16.04.2025
 - Planungsrechtliche Auskunft vom 16.04.2025
3. Mündliche Auskünfte: keine
4. Literatur, Medien:
 - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
 - Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
 - Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn Grundstücksmarktbericht 2025
 - www.boris.nrw.de: Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW
 - www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
 - www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
 - GEOportal.NRW



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung.....	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Ortsbesichtigung	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	7
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	8
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
2.6	Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis	9
2.7	Feststellungen zum Ortstermin.....	10
2.8	Planungsrechtliche Ausweisung.....	10
2.9	Sonstige Besonderheiten	11
3.	Gebäude	11
3.1	Allgemeines	11
3.2	Besonderheiten	11
3.3	Baubeschreibung.....	12
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	14
3.5	Gesamteindruck	14
4.	Außenanlagen.....	14
4.1	Bauliche Außenanlagen	14
4.2	Grünanlagen	15
5.	Flächen- und Massenangaben	15
5.1	Berechnungsgrundlagen	15
5.2	Verwendete Unterlagen.....	15
5.3	Gebäudedaten	15
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	17
7.1	Entwicklungszustand	17
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	17
7.3	Bodenrichtwert.....	17
7.4	Abweichungen	18
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	18
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	18
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	18
8.2	Kaufpreissammlung.....	18
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	19
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	19
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete.....	19
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	20
9.3	Liegenschaftszinssatz	21
9.4	Restnutzungsdauer	22
9.5	Reinertrag	22
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	22
9.7	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
9.8	Bodenwert.....	22
9.9	Vorläufiger Ertragswert.....	22
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	22
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	23
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze.....	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

11.2	Vorläufiger Verkehrswert	23
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
12.1	Marktanpassung	23
12.2	Altlasten	23
12.3	Baumängel und -schäden.....	23
12.4	Zu- und Abschläge gesamt.....	24
12.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	24
13.	Verkehrswert im ZVG	24
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	24
14.2	Ableitung des Verkehrswertes im ZVG	25
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	26
Anlage 2:	Luftbild	27
Anlage 3:	Bauzeichnungen	28
Anlage 4:	Fotodokumentation	30



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
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

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 33/24
mit Beschluss vom 04.04.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Letmathe
Blatt: 5595

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Katasteramt des Märkischen Kreises
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Grundstück Grundstücksfläche 700 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 695
Flur 13
Gemarkung 1433 Oestrich

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iserlohn
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Finanzamt Iserlohn

Lage: 03622 Dröscheder Berg 4

Fläche: 700 m²

Tatsächliche Nutzung: 700 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 11.06.2025

Dauer der Begehung: 10.45 – 11.00 Uhr

Es bestand kein Zugang zum Gebäude.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist Tag der Ortsbesichtigung: **11. Juni 2025**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. Juni 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 Oestrich im Stadtteil Letmathe im Südwesten Iserlohns, Letmathe hat ca. 26.000 Einwohner

Baugebiet: Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Südrand eines Gewerbegebiets, das sich beidseitig der A46 ausdehnt. Unmittelbar nördlich anschließend befindet sich ein großflächiges, mehrgeschossiges Möbelhaus, südlich schließt am Hang des Dröscheder Bergs ein Waldgebiet an. Westlich und südlich befinden sich ausgedehnte durchgrünte Wohngebiete.

Verkehrslage: Das Gewerbegebiet ist im Wesentlichen erschlossen über die Straße Hellweg, eine innerörtliche Verbindungs- und Erschließungsstraße. Anschluss an die A46 in ca. 1,5 – 2 km über die Anschlussstelle Iserlohn-Zentrum, Bushaltestelle ca. 100 m südlich des Bewertungsgrundstücks.

Infrastruktur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortszentrum von Iserlohn (in ca. 3 km) sowie in Letmathe (ca. 4 km Entfernung) ebenso wie Freizeit-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen.

Himmelsrichtung: Straße Dröscheder Berg auf der Ostseite; Grundstück und Gebäude sind nutzungsabhängig in erster Linie nach innen orientiert.

Beeinträchtigungen: massive mehrgeschossige Bebauung des angrenzenden Möbelhauses auf West- und Nordseite; dadurch keine Einschränkung für die bisherige Nutzung

Benachbarte störende Betriebe und Gebäude: Möbelhaus (siehe oben)

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem zweigeschossigen, gewerblich genutzten Gebäude bebaut.



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

Oberfläche: stark nach Westen abfallend (ein Geschoss)
Aufwuchs: keiner; das Grundstück ist vollständig versiegelt
Zuschnitt: trapezförmig; Breite ca. 23 m, Tiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 27 m, entlang der südlichen ca. 34 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße in einem Gewerbegebiet
Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entsorgung: öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 09.05.2025 teilt die Stadt Iserlohn, Bereich Tiefbau mit, dass Erschließungsbeiträge für die Straße Dröscheder Berg nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr anfallen.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung.

Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gemäß schriftlicher Baulastauskunft vom 27.05.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 02.05.2025 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Südwesten an eine ehemalige Metallschleiferei sowie ehemalige Autolackiererei grenzt.



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

2.7 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt; daher konnten augenscheinlich keine Bodenverunreinigung festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird von der Richtigkeit der Altlastenauskunft ausgegangen.

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Die Stadt Iserlohn, Abt. Städtebauliche Planung erteilte am 16.04.2025 folgende Auskünfte:

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Gewerbliche Baufläche (G)

Angaben im Bebauungsplan

„Das oben angefragte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. L 33 „Gewerbegebiet Dröschede“ (1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.4.1984). Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.“

Es gelten folgende Festsetzungen:

GE	Gewerbegebiet
II	zwei Vollgeschosse
GRZ	0,8
GFZ	2,0

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Gewerbe

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	700,00 m²	
Überbaute Grundstücksfläche	183,00 m²	
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)	366,00 m²	
GRZ	183 / 700	0,26
GFZ	366 / 700	0,52

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.9 Sonstige Besonderheiten

Denkmalliste

Das Gebäude „Dröscheder Berg 4“ befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Iserlohn.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß vorliegenden Unterlagen bebaut mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Betriebsgebäude mit folgender Nutzung (gem. genehmigtem Nutzungsänderungsantrag von 1985): Einrichtung einer gewerblichen Zimmervermietung, Massage, Sonnenstudio und Barbetrieb.

Auf den Freiflächen befinden sich ca. 10 Stellplätze.

3.2 Besonderheiten

Chronologie aus der Bauakte:

- Baugenehmigung zur „Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Zubehörrwohnung“ datiert vom 28.04.1982. Das Gebäude war bezugsfertig ab 13.12.1982.
- Genehmigung zur „Nutzungsänderung – Einrichtung einer gewerblichen Zimmervermietung, Massage, Sonnenstudio und Barbetrieb“ vom 12.11.1985

Baujahr

1982

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer liegt nach sachverständiger Schätzung zwischen der für Wohngebäude (80 Jahre, gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) und der für Geschäftshäuser (60 Jahre – siehe oben). Sie wird daher mit 70 Jahren angenommen.

angenommene Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):

27 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsanziert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Da das Gebäude nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Ein Abgasrohr, das am Kaminkopf zu erkennen ist, lässt auf eine Brennwertheizung schließen. Über den Zeitpunkt der Nachrüstung ist nichts bekannt. Am äußeren Erscheinungsbild deutet ansonsten nichts darauf hin, dass über Malerarbeiten oder kleinere Schönheitsreparaturen hinaus Modernisierungen am Gebäude erfolgt sind. Dies wird auch für den Innenbereich angenommen. Aufgrund des augenscheinlich bestehenden längeren Leerstands ist ggf. ein Renovierungsstau anzunehmen. Daher wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** in Ansatz gebracht.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	45 Jahre
Fiktives Baujahr:	1980

Stellplätze

Im Lageplan zur Nutzungsänderung aus dem Jahr 1985 sind insgesamt zehn Stellplätze eingezeichnet.

3.3 Baubeschreibung

Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich. Angaben können zum Teil der Baubeschreibung zum Bauantrag von 1982 entnommen werden. Darüber hinaus ist der Sachverständige gezwungen, von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie die technischen Anlagen.

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente (gemäß Baubeschreibung)
Bodenplatte: Betonsohle auf Aschebett

Außenwände: Schwerbetonsteine

Innenwände: KSV

Treppen: Innentreppe: Massivtreppe mit Terrazzobelag
Außentreppe: Fertigteiltreppe

Decken: Stahlbeton (gemäß Baubeschreibung)

Dächer: Flachdach
Rinnen und Fallrohre in Zink, im unteren Bereich Kunststoff
Vordach über dem Eingang



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ausbau

Über den Ausbau liegen keine Erkenntnisse vor; jegliche Angaben basieren auf Annahmen.

Böden:	tlw. gefliest, tlw. andere Beläge (Vinyl, Laminat etc.)						
Wände:	glatt, außer Sanitärbereiche wahrscheinlich Fliesenspiegel in der Küche						
Decken:	glatt, evtl. abgehängt						
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baubeschreibung) tlw. vergittert						
Türen:	<table><tr><td>Haustür:</td><td>Leichtmetallhaustür mit feststehenden Seitenteilen, Glasfeldern und Oberlicht</td></tr><tr><td>Innentüren:</td><td>Holzwerkstofftüren in Umfassungszargen gemäß Plänen</td></tr><tr><td>Sanitär:</td><td>UG: 2 Bäder, 1 WC EG: Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken Sauna</td></tr></table>	Haustür:	Leichtmetallhaustür mit feststehenden Seitenteilen, Glasfeldern und Oberlicht	Innentüren:	Holzwerkstofftüren in Umfassungszargen gemäß Plänen	Sanitär:	UG: 2 Bäder, 1 WC EG: Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken Sauna
Haustür:	Leichtmetallhaustür mit feststehenden Seitenteilen, Glasfeldern und Oberlicht						
Innentüren:	Holzwerkstofftüren in Umfassungszargen gemäß Plänen						
Sanitär:	UG: 2 Bäder, 1 WC EG: Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken Sauna						
Balkon, Wintergarten:	Balkon und Wintergarten waren zum Ortstermin eingehaust, soweit erkennbar in einer Leichtkonstruktion (Holzständerwerk o.Ä.) mit Putzträger und bituminöser Dachabdichtung						

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse:	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser
Elektro:	ein Anschluss im Gebäude; es wird von einem zeitgemäßen Standard ausgegangen
Wasser:	ein Anschluss im Gebäude; es wird von einem zeitgemäßen Standard ausgegangen Warmwasserbereitung über Zentralheizung oder elektrisch dezentral
Heizung:	Zentralheizung, wahrscheinlich Gas-Brennwerttechnik
Medien:	keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

An der Außenseite des Gebäudes wurden folgende Baumängel und -schäden festgestellt:

- Putz- und Anstrichschäden
- vereinzelte Bekleidung mit OSB-Platten in Fensteröffnungen
- allgemeine Abnutzungserscheinungen

Die augenscheinlich länger untergenutzten befestigten Flächen im Außenbereich verfügen über selbstgesäte Vegetation und Vermoosungen.

Das Risiko verdeckt gebliebener Baumängel und -schäden im Gebäudeinneren wird unter Punkt 13 behandelt.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für verschiedene Nutzungen geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Der Dämmstandard ist gemäß vorliegenden Unterlagen bauzeitlich und somit nicht mehr zeitgemäß.

Es liegt kein Energieausweis vor.

Modernisierungen

Keine wesentlichen.

3.5 Gesamteindruck

Grundstück und Gebäudeaußenseite befinden sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen, teilweise pflegebedürftigen Zustand.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Gas (Annahme), Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Bodenbefestigungen:	Betonkleinpflaster wassergebundene Decke
Einfriedungen:	Sichtschutzzaun aus Holzbrettern, tlw. Böschungssteine



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

4.2 Grünanlagen

schmale Beete in den Randbereichen, verwilderte Vegetation

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277-1973/87, sofern nicht anders angegeben.

5.2 Verwendete Unterlagen

Aus dem Bauaktenarchiv lag eine Flächenberechnung nach DIN 283 zum Antrag auf Nutzungsänderung vor. Diese wurde mit den Plänen von 1985 und den Erkenntnissen zum Ortstermin abgestimmt und überschlägig angepasst.

5.3 Gebäudedaten

Nutzfläche

Nutzfläche EG

Windfang	4,42 m ²	
Arbeitsraum	15,08 m ²	
Bad	8,01 m ²	
Arbeitsraum	18,10 m ²	
Aufenthaltsraum	37,85 m ²	
Arbeitsraum	16,62 m ²	
Abstellraum	2,62 m ²	
Diele	11,98 m ²	
Wintergarten	32,81 m ²	
Balkon		
(in der Örtlichkeit umschlossen)	15,86 m ²	
Nutzfläche EG gesamt	163,35 m ²	
Putzabzug	x 0,97 =	158,44 m ²

Nutzfläche UG

WC	3,02 m ²
Abstellraum	15,08 m ²
Küche	8,01 m ²
Solarium	11,74 m ²
Flur	22,75 m ²
Bad	9,00 m ²
Bad	10,50 m ²
Heizung	16,62 m ²
Flur	4,02 m ²
Diele	16,10 m ²
Umkleideraum	13,46 m ²



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Umkleideraum	19,35 m ²	
Sauna	16,07 m ²	
Nutzfläche UG gesamt	165,72 m ²	
Putzabzug gesamt	x 0,97 =	160,75 m ² 319,19 m ²
vermietbare Fläche EG + UG gesamt gerundet		319,00 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

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

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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:	58638
Bodenrichtwert-Nr.:	1118
Bodenrichtwert:	55,00 €/m² (Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	55,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

7.4 Abweichungen

Das Grundstück ist für ein Gewerbegrundstück vergleichsweise klein; zudem entstehen durch die Hanglage Erschwernisse in Bezug auf die Bebauung. Daher wird ein **Abschlag von 5,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich: 55,00 €/m² - 5,00 €/m² = **50,00 €/m²**

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

50,00 €/m²

Grundstücksgröße gesamt: 700 m²

somit ergibt sich folgender Bodenwert

700 m² x 50,00 €/m² **35.000,00 €**

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt

35.000,00 €

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Einbeziehung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Grundstücksfläche und angepasstem Bodenrichtwert.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn enthält keine detaillierten Angaben zu Gewerbegrundstücken. Hier heißt es unter Punkt 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude:

„Für dieses Marktsegment lassen sich aufgrund zu geringer Kauffallzahlen sowie der teilweise erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen der veräußerten Objekte keine belastbaren Daten ermitteln.“

8.2 Kaufpreissammlung

Gemäß Punkt 5.3 des Grundstücksmarktbericht 2025 ließen sich „aufgrund zu geringer Kauffallzahlen sowie der teilweise erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen der veräußerten Objekte keine belastbaren Daten ermitteln“.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Die vorliegenden Informationen reichen nicht aus, um einen Verkehrswert verlässlich abzuleiten. Daher wird an dieser Stelle auf die Ermittlung eines Verkehrswertes aus Vergleichswerten verzichtet.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Das Gebäude war zum Ortstermin augenscheinlich seit längerer Zeit leerstehend und wurde vorher als Saunaclub mit Barbetrieb genutzt.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln, soweit die Ertragsverhältnisse nicht absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

Es liegen keine verwertbaren Informationen zur Miethöhe für Saunaclubs und Barbetriebe vor. Insbesondere ist es nahezu unmöglich, aus einer tatsächlichen Miete oder Pacht den Anteil für Nettokaltmiete herauszurechnen. Der Sachverständige geht daher – unabhängig von der genehmigten und tatsächlichen Nutzung – davon aus, wie das Bewertungsobjekt aufgrund des Raumzuschnittes, der Lage sowie der Stellplatzsituation genutzt werden kann. Hier bietet sich ein kleiner Gewerbebetrieb (Büro, IT, etc.) an. Der Mietpreisspiegel der SIHK zu Hagen aus dem Jahr 2020 sieht für den Märkischen Kreis für Büro- und Praxisräume 6,00 €/m² vor. Dass der Mietpreisspiegel über fünf Jahre nicht angepasst wurde, kann als Hinweis dafür gesehen werden, dass eine wesentliche konjunkturelle Entwicklung der Miethöhen nicht stattgefunden hat. Zudem spricht die etwas abseitige und wenig repräsentative Lage am äußersten Rand eines Gewerbegebietes – quasi im „Schatten“ eines großen Möbelhauses – ebenfalls nicht für eine wesentliche Mietendynamik.

Es wird daher nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **6,00 €/m²** angesetzt.

Stellplätze

Für die zehn Stellplätze wird eine monatliche Miete von je **30,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

vermietbare Fläche (siehe hierzu Punkt 5.4):

319,00 m²



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Jährlicher Rohertrag

Gewerbe	$6,00 \text{ €/m}^2 \times 319,00 \text{ m}^2 \times 12$	22.896,00 €
Stellplätze	$30,00 \text{ €} \times 10 \times 12$	3.600,00 €
gesamt		26.496,00 €

9.2 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 3 ImmoWertV vom 14.07.2021. (Quelle: GMB Iserlohn 2025)

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten für gewerbliche Objekte betragen 3 % des Jahresrohertrages, für Stellplätze sind 47,00 € anzusetzen.

Gewerbegebäude	$22.896,00 \text{ €} \times 0,03$	687,00 €
Stellplätze	$10 \times 47,00 \text{ €}$	470,00 €
gesamt		1.157,00 €

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von Büro- und Praxisflächen sind 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung anzusetzen; diese betragen 14,00 €/m².

Gewerbegebäude	$319 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2$	4.466,00 €
----------------	--	-------------------

Stellplätze

Gemäß Punkt 8.7.2 des GMB sind für bloße Außenstellflächen/-plätze bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze keine Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei Geschäftsgrundstücken **4 %** der Nettokaltmiete angesetzt werden (Quelle: s.o.).



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

Gewerbegebäude	22.896,00 € x 0,04	916,00 €
Stellplätze	3.600,00 € x 0,04	144,00 €
		1.060,00 €

Zusammenstellung

	Gewerbe	Stellplätze	gesamt
Rohertrag	22.896,00 €	3.600,00 €	26.496,00 €
Verwaltung	687,00 €	470,00 €	1.157,00
Instandhaltung	4.466,00 €	0,00 €	4.466,00 €
Mietausfallwagnis	916,00 €	144,00 €	1.060,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	6.069,00 € 26,5 % d. RE	614,00 € 17,1 % d. RE	6.683,00 € 25,2 % d. RE
Reinertrag	16.827,00 €	2.986,00 €	19.813,00 €

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn enthält keine Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Gebäude.

Aufgeführt sind unter 5.2.1 lediglich **gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von über 20 % - 80 %**.

Anzahl der Kauffälle	32	
Liegenschaftszinssatz	5,2 %	± 1,44 %
Wohn-/Nutzfläche	480 m²	± 229 m²
KP	934 €/m²	± 201 €/m²
Bew.-Kosten	24 %	± 3 %
Miete	6,20 €/m²	± 1,05 €/m²
RND	31 Jahre	± 7 Jahre

Alle Parameter, wie Wohn- und Nutzfläche, Bewirtschaftungskosten, Miete sowie Restnutzungsdauer liegen innerhalb der angegebenen Spannen. Allerdings ist für reine Gewerbeobjekt ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz angemessen. Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 5,5 %** angesetzt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde unter Punkt 3.2 ermittelt:

25 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Reinertrag wurde unter 9.2 ermittelt:

Gewerbegebäude	16.827,00 €
<u>Stellplätze</u>	<u>2.986,00 €</u>
gesamt	19.813,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

35.000,00 € x 0,055 **1.925,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

19.813,00 € - 1.925,00 € **17.888,00 €**

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 5,5 % **13,4139**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

17.888,00 € x 13,4139 239.948,00 €
gerundet **240.000,00 €**

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **35.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäude	240.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>35.000,00 €</u>
	275.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	-,-- €
vorläufiger Ertragswert (9)	275.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	-,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Oestrich, Flur 13, Flurstück 695, Dröscheder Berg 4

275.000,00 € (zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um ein für Gewerbegrundstücke 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.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Der dem vorläufigen Verkehrswert zugrundeliegende vorläufige Ertragswert beinhaltet alle bekannten marktbestimmenden Faktoren.

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Baumängel und -schäden

An der Außenseite des Gebäudes wurden folgende Baumängel und -schäden festgestellt:

- Putz- und Anstrichschäden
- vereinzelte Bekleidung mit OSB-Platten in Fensteröffnungen
- allgemeine Abnutzungserscheinungen



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Die augenscheinlich länger untergenutzten befestigten Flächen im Außenbereich verfügen über selbstgesäte Vegetation und Vermoosungen.

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 13 berücksichtigt.

Daher wird an dieser Stelle lediglich ein **Abschlag von 5.000,00 €** für die vorgefundenen Baumängel und -schäden an Außenfassade und Außenanlagen angesetzt.

12.4 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
Baumängel und –schäden	- 5.000,00 €
gesamt	- 5.000,00 €

12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	275.000,00 €
Zu- und Abschläge	- 5.000,00 €
	270.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Oestrich, Flur 13, Flurstück 695, Dröscheder Berg 4

270.000,00 (zweihundertsiebzigtausend Euro).

Das entspricht	ca. 831,00 €/m ²
Rohetragsfaktor	10,19
Reinertragsfaktor	13,63

13. Verkehrswert im ZVG

13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

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

- Baumängel und –schäden im Gebäude
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand des Gebäudeinneren



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

- 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 des Alters, dem äußeren Erscheinungsbild und der Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 25.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 9 % des vorläufigen Verkehrswerts.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes im ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	270.000,00 €
Abschläge	- 25.000,00 €
	245.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Oestrich, Flur 13, Flurstück 695, Dröscheder Berg 4

245.000,00 € (zweihundertfünfundvierzigtausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 32 Seiten und 4 Anlagen mit 7 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 14.10.2025





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

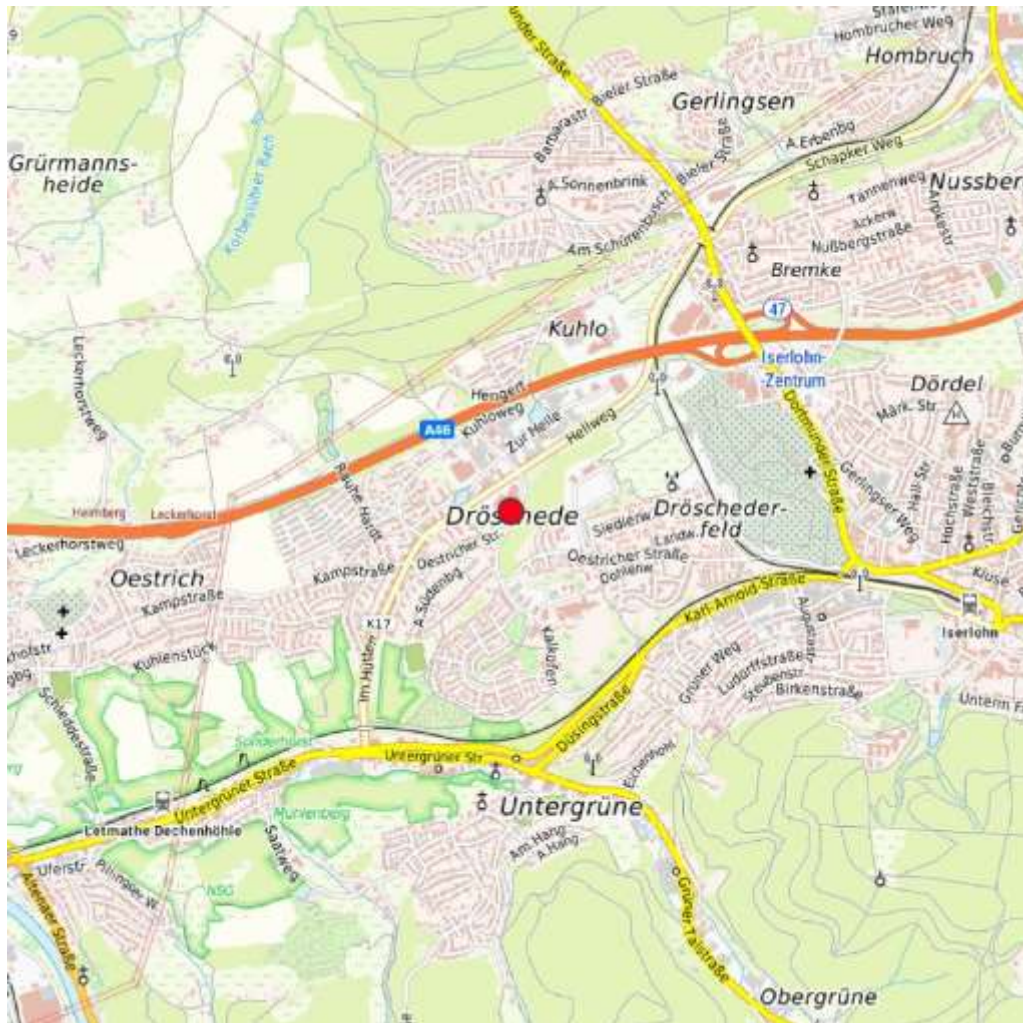
Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger





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

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger





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

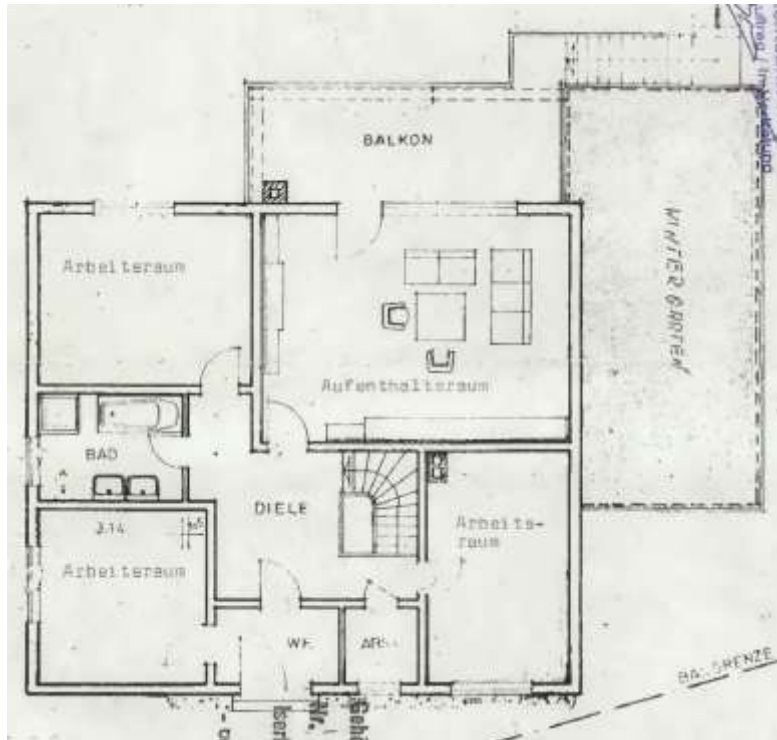
Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv

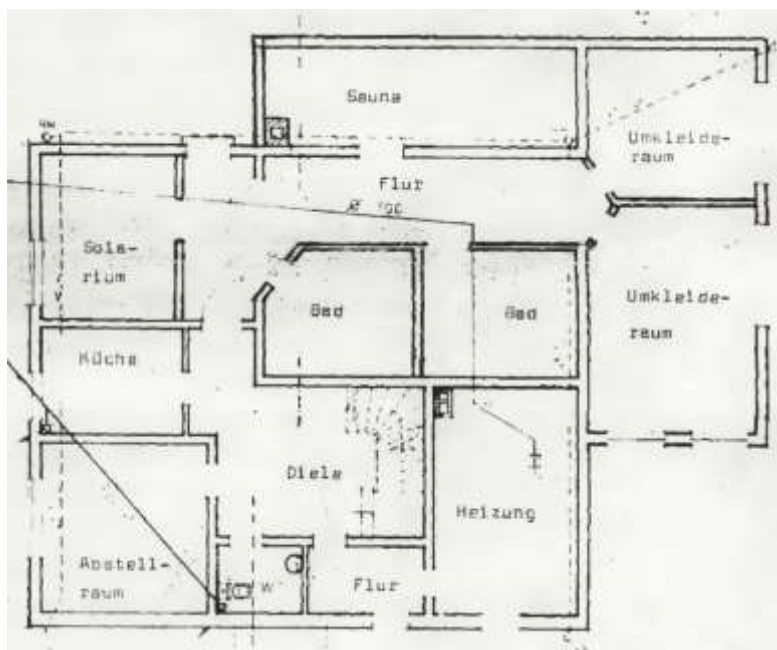
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

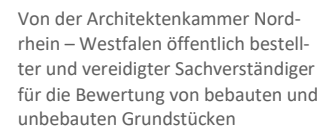
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



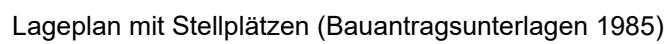
Grundriss Erdgeschoss (1985); Balkon und Wintergarten waren zum Ortstermin eingehaust (soweit erkennbar in Leichtkonstruktion)



Grundriss Untergeschoss (1985)



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





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

Anlage 4: Fotodokumentation

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Straßenansicht (Südosten)



Straßenseitiger Grundstücksbereich



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Ansicht Rückseite (Nordwesten)



Hinterer Grundstücksbereich



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



Eingangstür



Fenster im Untergeschoss mit Einbruchschutz