

ARCHITEKTIN DIPLO. ING. ANDREA KÖNIG
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Krähbrink 11
58708 Menden
Tel. 0 23 73 - 97 44 23

31 K 47 / 24

1910 19/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
mit einem Einfamilienwohnhaus
PKW-Garage mit Stall
bebauten Grundstücks
Bergstraße 71
58642 Iserlohn-Letmathe

zum Stichtag 23.04.2025

1. Gesamtübersicht

Objekt	Freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach sowie PKW-Garage mit Stall.
- Baujahr	1954
- Wohnfläche	ca. 93,5 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Letmathe Blatt 3256 Gemarkung Letmathe, Flur 23 - Flurstück 25 Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 71 Größe: 2.016 m ²
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge BauGB, KAG fallen nicht an
Rechte und Belastungen	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastverzeichnis	Kein Eintrag im Baulastverzeichnis
Altlastverzeichnis	Kein Eintrag im Altlastkataster
Bergbau	Das Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder
Nutzung	Eigennutzung
Besonderheiten	Fehlende Baugenehmigung für Nebengebäude
<p>Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 den unbelasteten Verkehrswert¹ auf:</p>	
<p>€ 140.000,--</p>	

¹ §194 BauGB „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gesamtübersicht	2
2. Grundlagen	4
2.1 Auftrag	4
2.1.1 Wertermittlungsstichtag	4
2.2 Grundbuch	4
2.3 Arbeitsunterlagen	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Geographische Lage	5
3.2 Lagekategorie	5
3.3 Verkehrsanbindung	5
3.4 Zuschnitt	5
3.5 Beiträge BauGB, KAG	5
3.6 Planungsrecht	5
3.7 Baulast	6
3.8 Altlast	6
3.9 Bergbau	6
4. Objektbeschreibung	7
4.1 Baubeschreibung	8
4.2 Zubehör	8
4.3 Besondere objektspezifische Merkmale	9
4.4 Bauschädlinge	9
5. Verkehrswertermittlung	10
5.1 Bodenwertermittlung	10
5.2 Sachwertermittlung	11
5.3 Verkehrswert	13
6. Auszug Liegenschaftskataster	14
7. Aufstellung Wohnfläche	15
8. Grundriss Kellergeschoss	16
9. Grundriss Erdgeschoss	17
10. Grundriss Dachgeschoss	18
11. Fotos	19
12. Abkürzungsverzeichnis	21

2. Grundlagen

2.1 Auftrag

Gemäß Beschuß des Amtsgerichtes Iserlohn ist im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 47/24 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Letmathe Blatt 3256 lfd. Nr. 2 BV verzeichneten Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden zu erstellen.

2.1.1 Stichtag

23.04.2025

Das Grundstück und das Wohnhaus wurden am 23.04.2025, soweit von der öffentlichen Straße einseh- und begehbar, besichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

2.2 Grundbuch Abschrift: Amtsgericht Iserlohn

Grundbuch von Letmathe, Blatt 3256

Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr. 2

Gemarkung Letmathe, Flur 23, Flurstück 25
Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 71
Größe: 2.016 m²

Erste Abteilung

- lfd. Nr. 5

Eigentümer:

Personenbezogene Daten sind im ZV-Verfahren nicht öffentlich.

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk AG Iserlohn 31 K 47/24.

Eingetragen am 16.12.2024

2.3 Arbeitsunterlagen

Amtsgericht Iserlohn: Grundbuch von Letmathe, Blatt 3256, Auskunft Stadt Iserlohn zu Beiträgen nach § 127 BauGB, § 8 KAG, Auskunft Baulastverzeichnis, Auszug aus der Bauakte Bauschein 918/1954 „Wohnhausneubau“ vom 09. März 1954, Bauschein 231/1962 „Neubau einer PKW-Garage“ vom 09.07.1962, Bauschein 0739-13-06 „Umbau Einfamilienhaus und Errichtung von 2 Dachgauben“ vom 13.06.2013. Auskünfte Märkischer Kreis zu Einträgen im Altlastenkataster. Auskunft Bez.Reg. Arnsberg zu bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Grundstücks.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Geographische Lage

Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis (ca. 409.000 Einwohner) in der Stadt Iserlohn (ca. 93.000 Einwohner) im Ortsteil Genna, südlich des Stadtteils Letmathe.

Der Märkische Kreis im Nordwesten des Sauerlands gelegen gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

3.2 Lagekategorie

Wohnen	In der ländlichen, vorstädtischen Lage im Außenbereich der Stadt Iserlohn befinden sich vereinzelt Einfamilienhäuser, Gleisanlage der DB AG mit Anrufschanke, Kläranlage sowie landwirtschaftliche Betriebe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in der im Ortsteil Letmathe sowie Krankenhaus, Fachärzte in der Stadt Iserlohn mit dem Bus erreichbar.
--------	---

Die Wohnlage ist als „einfache“ Wohnlage einzustufen.

3.3 Verkehrsanbindung

Bundesstraßen:	Bundesstraße 236	Entfernung: ca. 3 km
Autobahnen:	A 46	Entfernung: ca. 13 km
Flughafen:	Flughafen Dortmund	Entfernung ca. 35 km
	Flughafen Düsseldorf	Entfernung ca. 100 km
	Flughafen Frankfurt	Entfernung ca. 200 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. An der Bahnhofstraße in Letmathe ca. 1,5 km (ca. 30 Minuten Fußweg) entfernt befindet sich der Bahnhof „Iserlohn-Letmathe“ mit Bushaltestelle.

3.4 Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig. Mit einer Breite von 92 m i.M. grenzt das Grundstück an die westlich verlaufende Straße „Bergstraße“ und östlich an eine bewirtschaftete Ackerfläche.

- Topografie Das Grundstück ist von Süden nach Norden um 7 m i.M. und von Osten nach Westen um 9 m i.M. abfallend.

- Immissionen Das Grundstück ist in der Lärmkarte mit einem 24 h-Lärmpegel von 60 - 64 db(A)2 Schiene (Bund) dokumentiert.

3.5 Beiträge BauGB, KAG Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 BauGB nicht an, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG sind nicht rückständig.

3.6 Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 207 „Letmathe-Bergstraße“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Alle geplanten Bauvorhaben sind mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

3.7 Baulast

Es besteht nach Auskunft der Stadt Iserlohn kein Baulasteintrag.

3.8 Altlast

Nach Auskunft des Märkischen Kreis, Umweltamt ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis nicht kartiert.

3.9 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit, daß das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder liegt .

4. Objektbeschreibung

Die Objekt- und Baubeschreibung erfolgt nach wesentlichen Merkmalen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgeführte Materialien wurden bei der Besichtigung festgestellt oder sind der Baubeschreibung der Bauakte entnommen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die im Gutachten angegebenen Berechnungen, verwendeten Maße und Massen wurden soweit möglich der Bauakte entnommen. Hilfsweise werden überschlägige Maße entsprechend der Bauzeichnungen herangezogen. Die Vorlage einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen Bauausführung mit den Bauzeichnungen der Bauakte, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten nicht überprüft. Insofern wird ein baurechtlich gesicherter Zustand des Objektes vorausgesetzt.

Bauhistorie / Konstruktion

1954 wurde die Baugenehmigung für ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach erteilt.

1962 wurde eine Garage mit Stall angebaut.

2013 wurde eine Baugenehmigung zum Umbau des Einfamilienwohnhauses und Errichtung von 2 Dachgauben erteilt. Am Stichtag ist das Bauvorhaben nicht ausgeführt und die Gauben nicht errichtet. Zum Ausbauzustand im Innenbereich des Wohnhauses und zum Fertigstellungsstand kann wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

Es ist nicht bekannt, ob das Wohnhaus vermietet oder eigengenutzt ist.

Wohnfläche²

In der Bauakte ist vor dem Umbau eine Wohnfläche von 93,51 m² ausgewiesen.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Besonderheiten

Baugenehmigungen liegen für das Wohnhaus mit Anbau und eine PKW-Garage mit Stall vor.

Für die nach Süden ausgerichteten Anbauten mit Überdachung (siehe Lageplan Seite 15) liegt keine Baugenehmigung vor und kann auch nicht in Aussicht gestellt werden.

² Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn Bauschein 739-13-06 „Umbau Einfamilienhaus und Errichtung 2 Dachgauben“ vom 13.06.2013

4.1 Baubeschreibung

Die Aufstellung erfolgt anhand vorliegender Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung und Angaben des Eigentümers. Die Bauteilbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie bezieht sich jeweils auf die typische bzw. überwiegende Bauteil- und Ausstattungsqualität. Dabei können einzelne Bauteile in Material und Ausstattungsqualität von der Baubeschreibung abweichen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (insbesondere Asbest) untersucht. Eine Belastung ist aufgrund des Baujahres nicht auszuschliessen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Fundamente / Bodenplatte	Beton
Dach	Satteldach
Außenwände	Massivmauerwerk, Hohlblock, Ziegel, o.ä.
Fassade	Putzfassade
Haustür, Nebentür	Holztürblatt mit Holzzarge, Kunststofftürblatt mit Kunststoffzarge
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen
Innenwände	Massivmauerwerk, Trockenbau o.ä.
Decken	Kappen- Holzbalkendecken
Innentreppen	nicht bekannt, vermutlich Holzwangentreppen
Innentüren	nicht bekannt, vermutlich Holzzargen mit Holztürblatt
Bodenbeläge	nicht bekannt, vermutlich Hobeldielen, Fliesen
Wandbehandlung	nicht bekannt, vermutlich Tapeten, Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt, vermutlich Bad mit Waschtisch, Badewanne oder Dusche, Gäste-WC
Elektrische Anlagen	nicht bekannt, vermutlich Ausstattung mit zeitgemäßer Ausstattung, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Heizung	nicht bekannt, vermutlich Ölheizkessel, Stahlradiatoren
Garage	Massivmauerwerk, Hohlblock, KS o.ä., Flachdach, Schwinger
Aussenanlagen	Zufahrt asphaltiert, Einfahrttor, Aussentreppe, Terrasse

4.2 Zubehör³

Es ist wegen fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt, ob besonders zu bewertende Zubehörteile vorhanden sind. Mobiliar, Kleingeräte und die Leuchten sind nicht bewertet und nicht Bestandteil des Verkehrswertes.

³ Zubehör sind gemäß § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 ImmoWertV Absatz 1 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

4.3.1 Baumängel und Schäden

Baumängel und Bauschäden, welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Alter des Gebäudes auch der bauliche Zustand der einzelnen Gewerke von besonderer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf spricht man von Bauschäden. Unter Bauschäden versteht man alle Einflüsse am Gebäude, die den Gebrauchswert mindern und dem Eigentümer, Mieter oder berechtigten Dritten abweichend von den normalen Instandhaltungskosten zusätzliche Kosten verursachen. Unabhängig ob diese durch Schäden, durch Fehler bei der Ausführung des Gewerks, durch Witterung oder sonstige äußere Einflüsse eingetreten sind. Ein Baumangel ist z.B. das Fehlen der Dämmung gegen Schall, Wärme, Feuchtigkeit, unzweckmäßige Baustoffe.

Die Beschreibung beschränkt sich auf die allgemeine visuelle Inaugenscheinnahme zum Ortstermin ohne Öffnungen und Freilegungen. Unsichtbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

Das Wohnhaus und die Garagen sind, soweit von aussen erkennbar, in einem dem Alter entsprechenden Instandhaltungszustand.

Risikoabschlag Wegen fehlender Innenbesichtigung wird für versteckte Mängel und Schäden ein Risikoabschlag von - 25.000 € angesetzt.

Baugenehmigung Für die ohne Baugenehmigung erstellten Gebäude werden geschätzte Abrisskosten von - 5.000 € berücksichtigt.

4.3.2 Energetische Einschätzung

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf wird bei dem unsanierten Gebäude in etwa in die Energieklasse G zwischen 200 bis 250 kWh/(m²a)⁴ einzuordnen sein.

4.4 Bauschädlinge

Ein Befall durch Bauschädlinge, Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zerstörungsfrei festgestellt werden.

4 Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

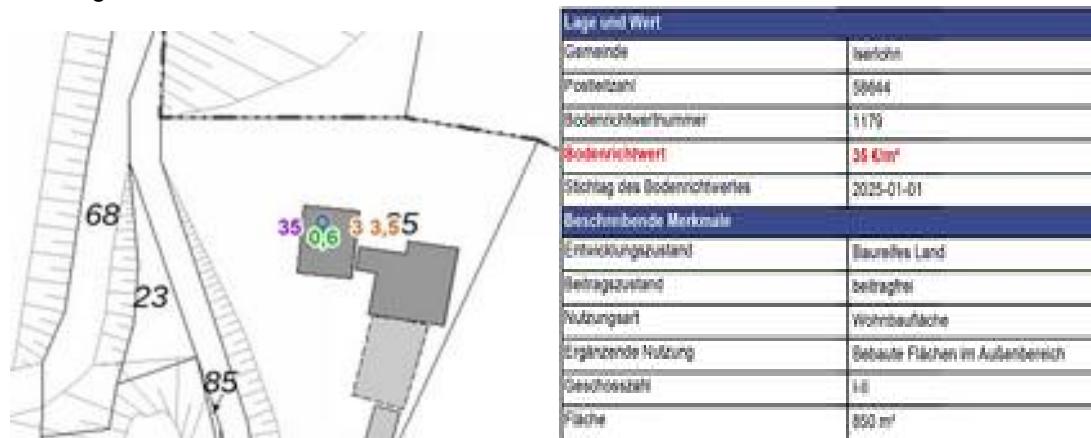
5. Verkehrswertermittlung⁵

Zur Ableitung des Verkehrswertes stehen das Vergleichs-, das Ertrags-, und das Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 - 3 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Verkehrswert wird bei dem überwiegend auf die Eigennutzung ausgerichteten Wohnhaus aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV der Bodenrichtwert herangezogen.

Der Gutachterausschuss Stadt Iserlohn hat für diesen Bereich einen Richtwert von 35 € / m² ausgewiesen.



Quelle: Boris.nrw.de (Gutachterausschuss Stadt Iserlohn)

5.1.1. Bodenwertableitung

Die Bodenwertableitung bezieht sich auf die Ermittlung des Werts eines Grundstücks ohne Bebauung. Der Bodenrichtwert, wird soweit Abweichung in den wertbestimmenden Eigenschaften vorhanden sind, an die spezifischen Merkmale des Grundstücks angepasst. Ausgewertet ist der Bodenrichtwert auf eine Fläche von 850 m². Mit Umrechnung auf die abweichende Grundstücksgröße von 2.016 m² ergibt sich ein Bodenwert von 30 €/m². Der Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) beträgt:

Flurstück	Fläche m ²	€ /m ²	Bodenwert
25	2.016	30	60.480 €

⁵ Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBI I S.2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBI. I S.2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBI. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBI. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBI. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBI. I S. 2592) geändert worden ist", neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

5.2 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Unter dem Sachwert versteht man auch den Substanzwert. Dieser setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen nach den Normalherstellungskosten abgeleitet aus den Raummeterpreisen der Normalherstellungskosten 2010 und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden mit Baupreisindexreihen⁶ auf die Preisverhältnisse zum Stichtag umgerechnet. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.2 nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Dabei kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.2.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten für die Gebäude werden wie folgt angesetzt:

Gebäude	NHK Typ	NHK 2010
Wohnhaus	NHK Typ 1.01	726 €/m ² BGF

5.2.2 Herstellungskosten Außenanlagen⁷

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert erfasst sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten wie folgt ermittelt und den Nutzungen zugeordnet:

Gewerk	Zeitwert
Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000 €
Zuwegung, Terrasse, Aussentreppe	5.000 €
Einfriedung	2.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	9.000 €

5.2.3 Brutto-Grundfläche⁸

Grundfläche	Geschosse	Brutto-Grundfläche
64,80 m ²	KG – DG	194 m ²

⁶ Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, herausgegeben vom Statistisches Bundesamt.

⁷ § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021

⁸ Quelle: Bauakte

5.2.4 Alterswertabschreibung⁹

Bei dem Wohnhaus ist nach sachverständiger Einschätzung von kleineren Modernisierungen¹⁰ im Rahmen der Instandhaltung auszugehen. Zum Stichtag wird für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen eine modifizierte Alterswertminderung von 61 % angesetzt.

Die Addition des Bodenwertes und der Sachwerte der baulichen Anlagen führt unter Berücksichtigung des Marktangepasungsfaktors¹⁰ zum vorläufigen Sachwert. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder besondere Unterhaltungszustände sowie unwirtschaftliche Grundrißzuschnitte sind als sogenannte „objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

5.2.5 Sachwertberechnung

Bezeichnung	BGF (m ²)	Baujahr	NHK 2010	Index 2024	zum Stichtag
Wohnhaus	194	1954	685 €/m ²	BGF 1,88	249.833 €
					249.833 €
Alterswertminderung	61%	aus	249.833 €	=	-152.398 €
Zuschläge / Zeitwerte					
Garage und Stall				=	4.000 €
Aussenanlagen				=	9.000 €
Bodenwert				=	60.480 €
				=	170.915 €
Marktangepaßter Sachwert	170.915 €	x	1,00	=	170.915 €
Baumängel				=	0 €
Sachwert					170.915 €

Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Oberflächenbeschaffenheit konnten nur berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung sichtbar waren. Konstruktive Holzteile wurden nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht. Verdachtsmomente dieser Art liegen jedoch nicht vor.

⁹ § 38 Satz 1 ImmoWertV 2021 (Alterswertminderung im Verhältnis zur Restnutzungsdauer
Restnutzungsdauer (RND) = Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter, AWM = Alter / GND x 100

¹⁰ § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 Aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht vom zuständigen Gutachterausschuss.

5.3 Verkehrswert

Für das Wohnhaus stehen in erster Linie die Herstellungskosten und nicht Renditebetrachtungen im Vordergrund. Auswertbare Vergleichswerte zur Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Das Risiko für versteckte Bauschäden und Baumängel sowie Abrisskosten für ohne Baugenehmigung errichtete Gebäudeteile wird über einen Risikoabschlag berücksichtigt. Zum Stichtag ist aufgrund der Lage, ungenehmigter Gebäudeteile, zu erwartende Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten für das unsanierte Wohnhaus sowie steigender Bauzinsen eine verhaltene Markt- und Nutzungsakzeptanz zu erwarten.

GB Letmathe Blatt 3256	Flurstück 25
Sachwert	170.915 €
- Grundbuch Abt. II	0 €
- Altlast	0 €
- Baulast	0 €
- Bergbau	0 €
- Abrisskosten	-5.000 €
- Risikoabschlag	-25.000 €
Zw. Summe	140.915 €
Rundung	-915 €

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art und der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den unbelasteten Verkehrswert exklusive Zubehör gemäß BauGB gerundet auf:

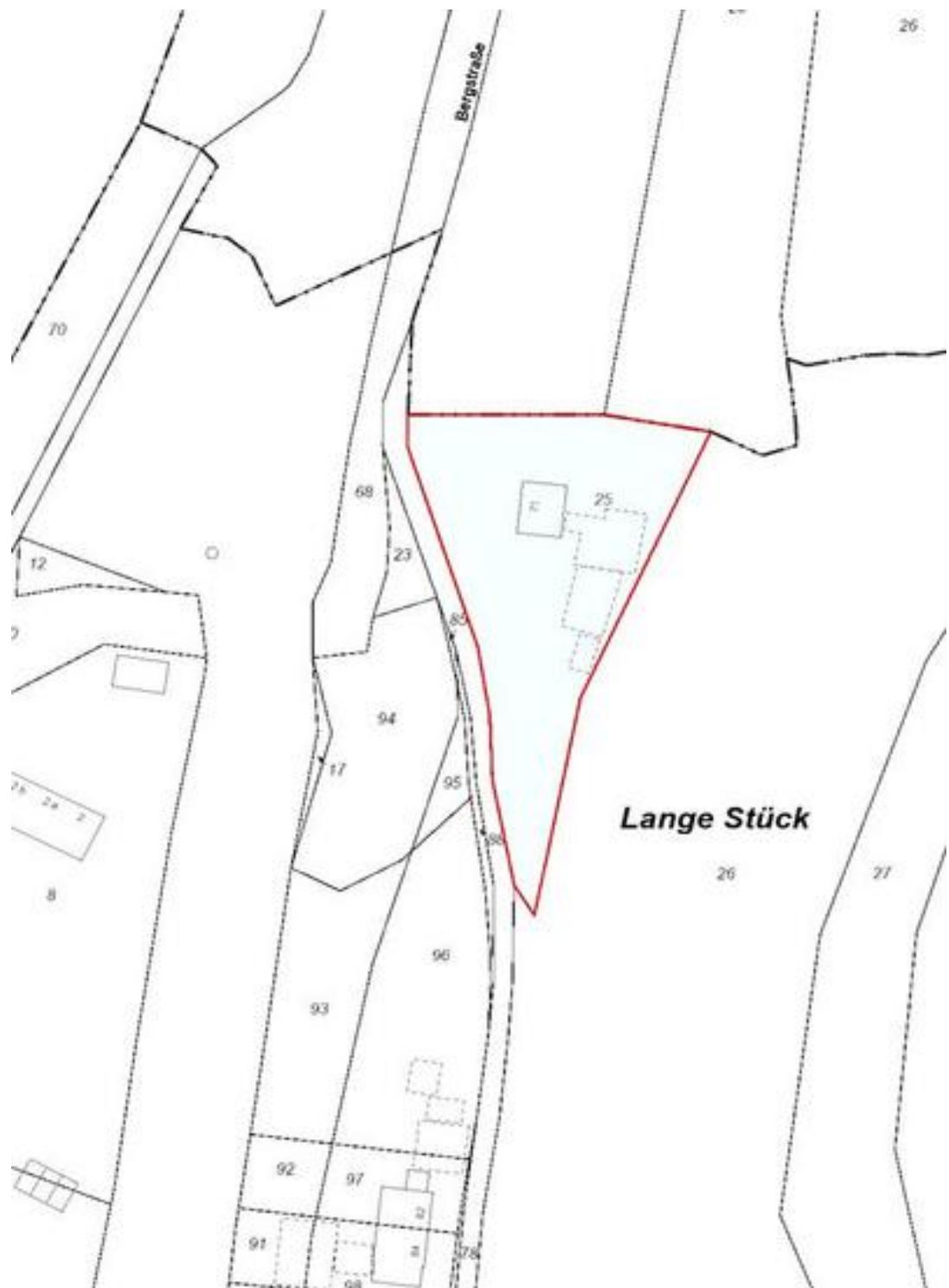
140.000 € (i.W. einhundertvierzigtausend Euro)

Ich erkläre gemäß meinem geleisteten Eid, daß ich das Gutachten unparteiisch erstattet habe.

Menden, den 03.07.2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Die Verwendung unvollständiger Gutachtnauszüge erfolgt, in jeglicher Hinsicht, auf alleiniges Risiko des Verwenders!

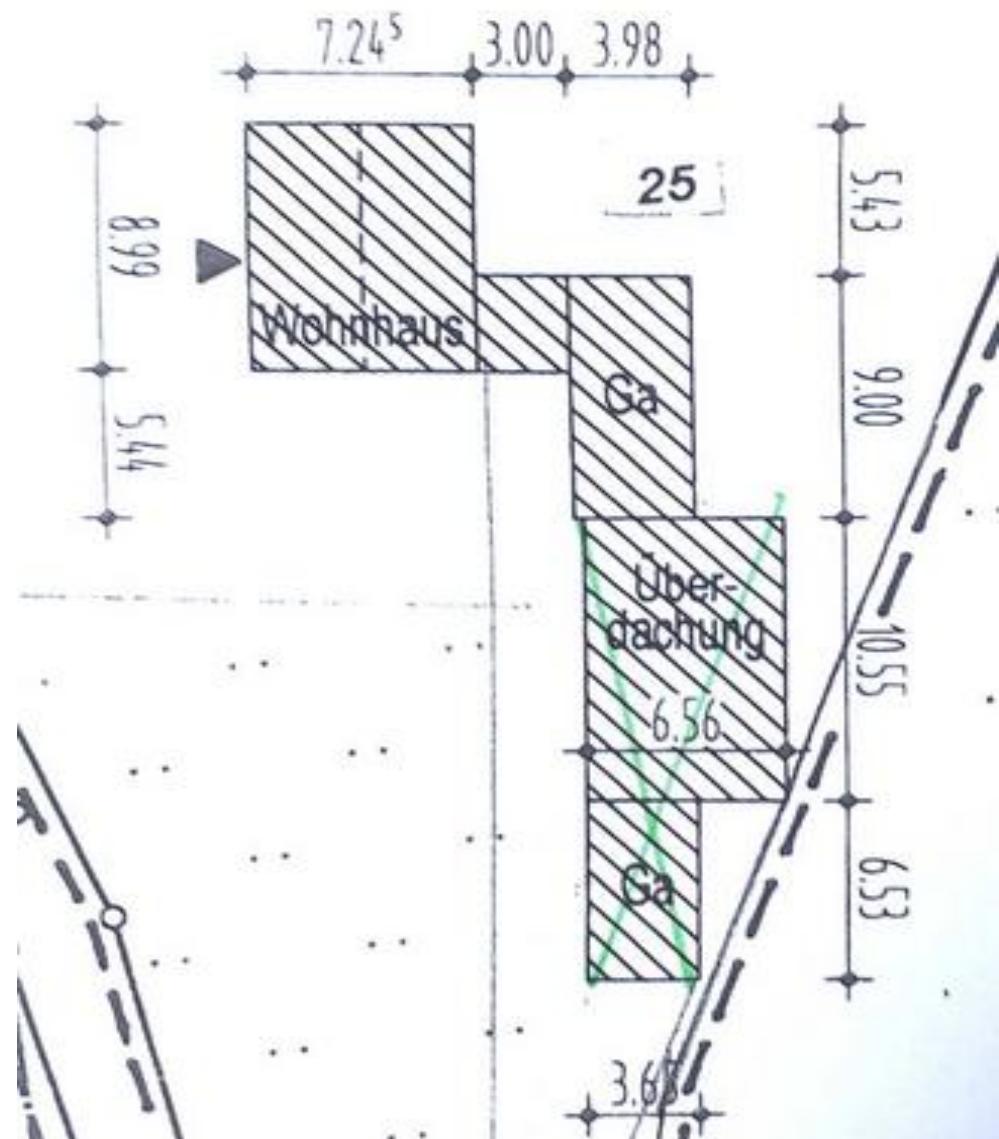
6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)¹¹



¹¹ Quelle: Geodatenserver Märkischer Kreis

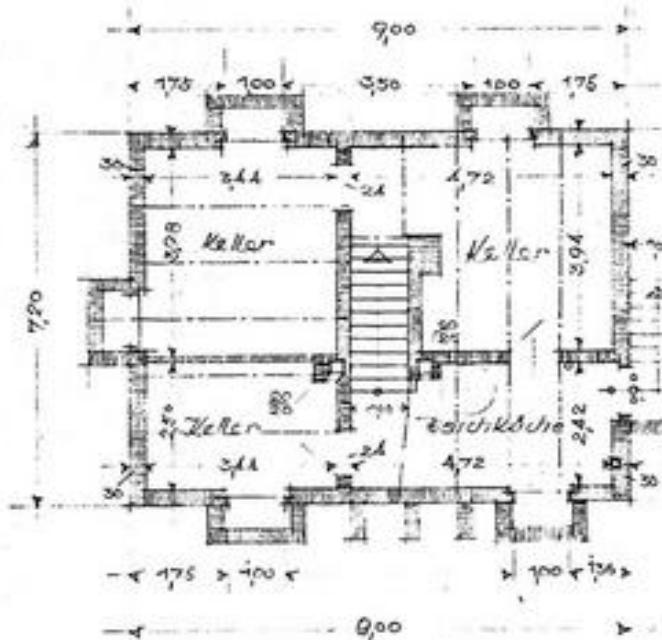
7. Lageplan Gebäude (ohne Maßstab)¹²

Die ohne Baugenehmigung errichteten Gebäudeteile sind in dem Lageplan gekennzeichnet.

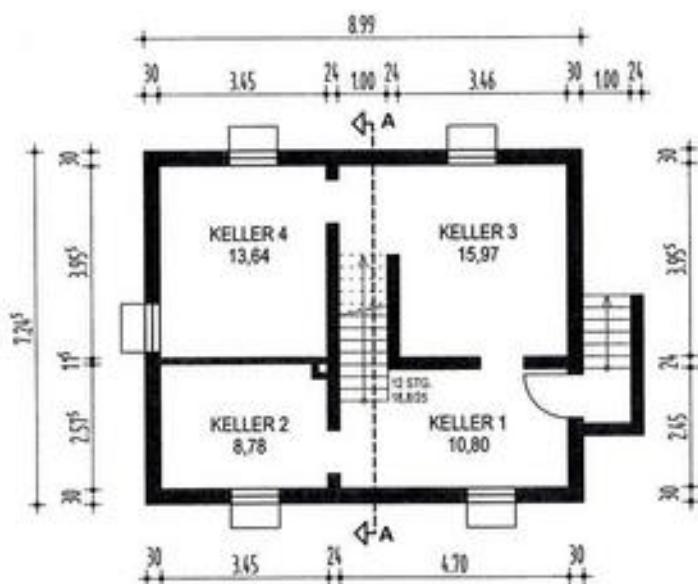


¹² Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn Bauschein 0739-13-06 „Umbau Einfamilienhaus und Errichtung von 2 Dachgauben“ vom 13.06.2013.

8. Grundriss Kellergeschoß (ohne Maßstab)¹³



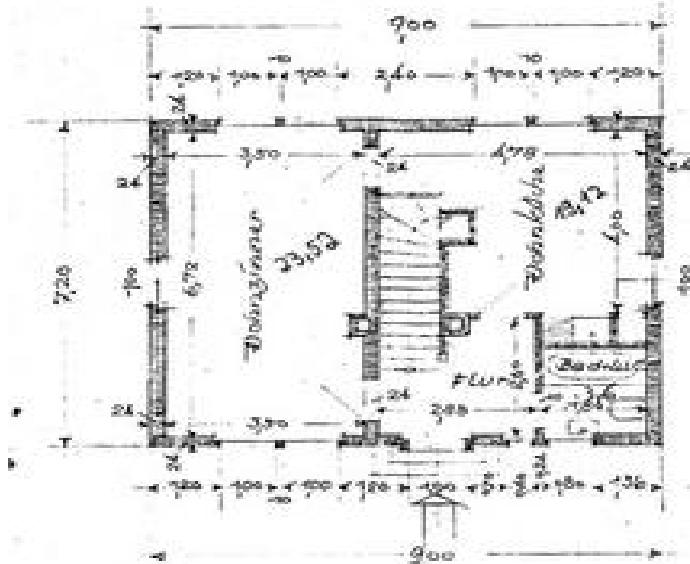
Baugenehmigung 1954



Baugenehmigung 2013

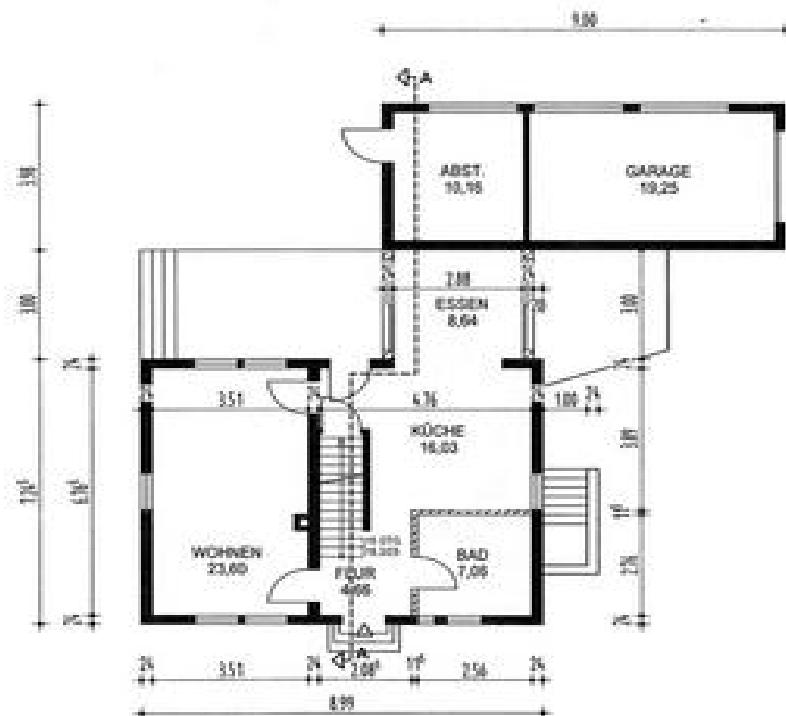
¹³ Quelle: Bauakte Stadt Iserlohn

9. Grundriß Erdgeschoss (ohne Maßstab)



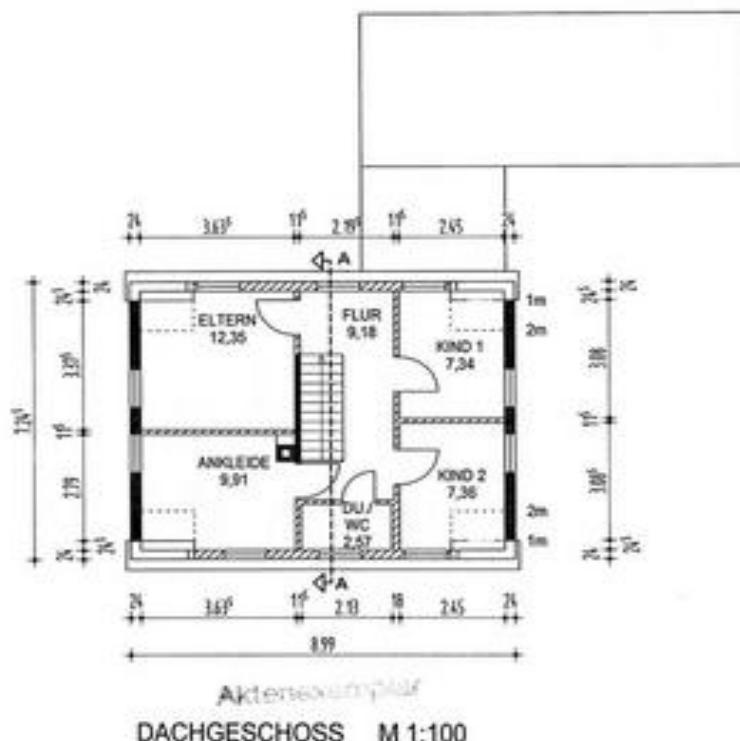
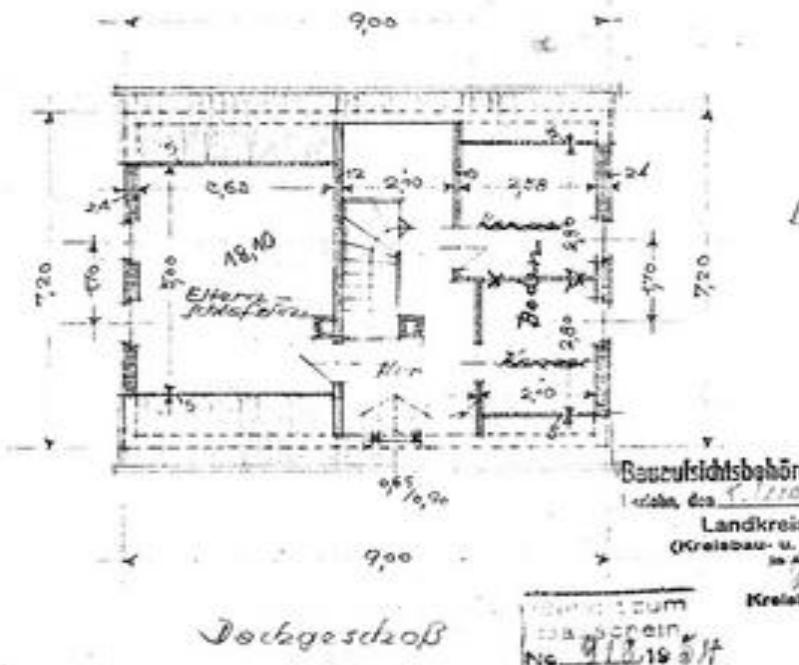
Erdgeschoss

Baugenehmigung 1954



Baugenehmigung 2013
ERDGESCHOSS M 1:100

10. Grundriß Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Gehört zum Bescheid
Nr. 00239-13-06

vom 15.05.2002

BAUVORHABEN : Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz
Der Bürgermeister

Fotos



Foto Nr. 1 Straßenansicht von Süd-Westen

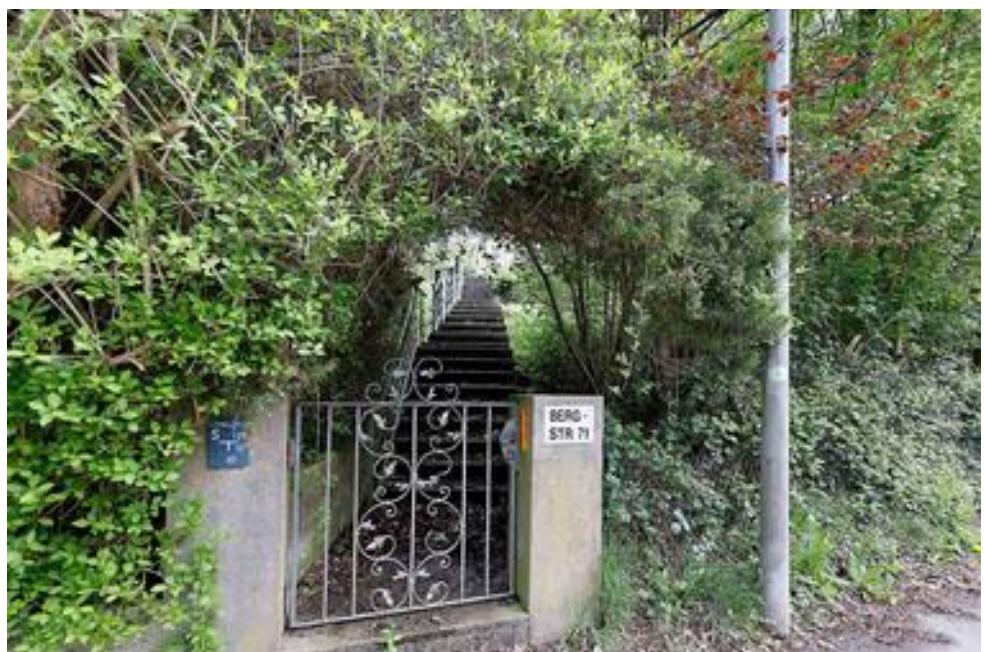


Foto Nr. 2 Aussentreppe von der Bergstraße zum Hauseingang



Foto Nr. 3 Zufahrt von Süden



Foto Nr. 4 Ansicht von der Straße auf die ohne Baugenehmigung errichtete Überdachung und Garage

Abkürzungsverzeichnis

AF	=	Abstandfläche	NHK	=	Normalherstellungskosten
AG	=	Amtsgericht	OG	=	Obergeschoß
AKNW	=	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	OLG	=	Oberlandesgericht
BauGB	=	Baugesetzbuch	OVG	=	Oberverwaltungsgericht
BauNVO	=	Bau-Nutzungsverordnung	O.s.M	=	objektspezifische Merkmale
BauONW	=	Bauordnung Nordrhein – Westfalen	PZ	=	Pavillonzwischenraum
BauR	=	Baurecht	TG	=	Terrassengeschoß
BBauG	=	Bundesbaugesetz	VG	=	Vollgeschoß
BBE	=	Besondere Betriebseinrichtungen	VV	=	Vorsorgeversicherung
BBT	=	Besondere Bauteile	VwGO	=	Verwaltungsgerichtsordnung
BetrKostUV	=	Betriebskosten-Umlageverordnung	VwVfG	=	Verwaltungsverfahrensgesetz
BFH	=	Bundesfinanzhof	WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch	WertR	=	Wertermittlungs-Richtlinien
BGF	=	Bruttogrundfläche	WertV	=	Wertermittlungs-Verordnung
BGH	=	Bundesgerichtshof	WF	=	Wohnfläche
II. BV	=	Zweite Berechnungsverordnung	WoBindG	=	Wohnungsbindungsgesetz
BVerfG	=	Bundesverfassungsgericht	WW	=	Warmwasser
BVwG	=	Bundesverwaltungsgericht	ZFH	=	Zweifamilienhaus
DG	=	Dachgeschoß	ZGB	=	Zivilgesetzbuch
DH	=	Doppelhaus	ZPO	=	Zivilprozeßordnung
DHH	=	Doppelhaushälfte	ZVG	=	Zwangsversteigerungsgesetz
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei			
ebp	=	erschließungsbeitragspflichtig			
EFH	=	Einfamilienhaus			
EG	=	Erdgeschoß			
ErbbauVo	=	Erbaurechtsverordnung			
ETW	=	Eigentumswohnung			
FF	=	Freifläche			
GAV	=	Garagenverordnung			
GBO	=	Grundbuchordnung			
GBVfG	=	Grundbuchverfügung			
GF	=	Geschoßfläche			
GFZ	=	Geschoßflächenzahl			
GrStG	=	Grundsteuergesetz			
GRZ	=	Grundflächenzahl			
ImmoWertV	=	Immobilienwertverordnung			
KAG	=	Kommunalabgabengesetz			
KG	=	Kellergeschoß			
LG	=	Landgericht			
MEA	=	Miteigentumsanteil			
NF	=	Nutzfläche			