



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 041-25-ZV

über das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Grüner Weg 11 in 58644 Iserlohn

-ohne Innenbesichtigung der Wohnungen-

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31 K 15/25



Wertermittlungstichtag: 04. September 2025

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet):

110.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	15
6.	Objektbeschreibung	20
6.1	Vorbemerkung	20
6.2	Gebäudebeschreibung	20
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	20
6.2.2	Rohbaubeschreibung	22
6.2.3	Ausbaubeschreibung	23
6.2.4	Haustechnik	25
6.3	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	25
6.4	Außenanlagen	26
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau	26
6.6	Allgemeinbeurteilung	28
6.7	Restnutzungsdauer	30
6.8	Hinweis	31
7.	Technische Berechnungen	32
7.1	Berechnung der Wohnfläche	32
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	34
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	34
8.2	Wahl des Verfahrens	36
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	37
9.	Ermittlung des Bodenwerts	38
9.1	Allgemeines	38
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	38
9.3	Vergleichspreise	40
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	40
9.4	Bodenrichtwert	40
9.5	Bodenwert	41



10.	Ermittlung des Ertragswerts	43
10.1	Vorbemerkung	43
10.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	46
10.3	Jahresrohertrag	47
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	48
10.5	Jahresreinertrag	48
10.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	49
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
10.8	Ertragswert	49
11.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	50
12.	Lasten und Beschränkungen	52
12.1	Werteinfluss aus Grundbucheintragungen	52
12.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1	52
12.1.2	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 2	54
12.2	Werteinfluss aus Baulasten	55
12.2.1	Vorbemerkung	55
12.2.2	Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 1	56
12.2.3	Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 2	56

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 5:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 11.07.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	04. September 2025 (ohne Innenbesichtigung der Wohnungen)
Teilnehmer:	angetroffene Mieter (zeitweise), Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Felix Uffermann (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	04. September 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Iserlohn

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 22.07.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 22.04.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt -Nachbargrundstück- vom 05.11.2025

Bewilligungen vom 15.07.1998/30.11.1998 (UR-Nr. 100/1998 u. 157/1998) und vom 13.09.2018 (UR-Nr. 310/2018)

Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Iserlohn -Bereich Tiefbau, Abt. Beiträge und Gebühren- vom 21.07.2025



Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -Kataster, Vermessung und Geodaten- vom 22.07.2025

Baulastauskunft der Stadt Iserlohn -Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege- vom 04.08.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 22.07.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.08.2025

Auskunft zu Wohnungsbindung/öffentliche Förderung der Stadt Iserlohn Abt. Unterbringung, Ehrenamt und Beschäftigung -Wohnen und Unterbringung- vom 21.07.2025

Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Iserlohn -Bereich Städtebau, Abt. Städtebauliche Planung- vom 27.10.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), gültig ab 01.12.2023

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Iserlohn

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Mo- dernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten die Wohnungen mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Das Objekt konnte nur eingeschränkt in den allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhaus und Teilen des Kellergeschosses besichtigt werden. Der Garten war nicht zugänglich und konnte nur vom Treppenhaus (EG-Bereich) eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Iserlohn vom 09.09.2025 soll das Objekt aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnungen bzw. eingeschränkten Besichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung der Wohnungen und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 22.04.2025

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Iserlohn
Blatt	14222

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Iserlohn
	Flur	32
	Flurstück	497
	GF, Wohnen	Grüner Weg 11
	Größe	186 m ²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 2 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
--------------------------	-----------------------

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1	Wege- und Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Iserlohn Flur 32 Flurstücke 80, 498 eingetragen im Grundbuch von Iserlohn Blatt 4506. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 15.07.1998/30.11.1998 eingetragen am 09.12.1998 im Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 1.
------------	--



lfd.-Nr. 2

Eigentumsübertragungsvormerkung für [...].
Bezug: Bewilligung vom 13.09.2018 (UR-Nr.
310/18). Eingetragen am 24.09.2018.

lfd.-Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 16.04.2025

Anmerkung

Die Werteeinflüsse der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) und lfd.-Nr. 2 (Eigentumsübertragungsvormerkung) werden im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.07.2025

Flurstück:	497	
Flur:	32	
Gemarkung:	Iserlohn	
Lage:	Grüner Weg 11	
Fläche:	186 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	186 m ²	Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Iserlohn. Die Stadt Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen und befindet sich im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Märkische Kreis hat rd. 410.000 Einwohner.

Iserlohn liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und grenzt im Norden an den Kreis Unna, im Osten an die Städte Menden und Hemer, im Westen an die Städte Hagen und Schwerte sowie im Süden an die Städte Altena und Nachrodt-Wiblingwerde. Die Ruhr als nördlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Märkischen Kreises zum benachbarten Kreis Unna.

Mikrolage:

Die Stadt Iserlohn hat rd. 94.200 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Hennen, Sümmern, Letmathe, Iserlohn-Mitte und Kesbern. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtbezirk Iserlohn-Mitte, im Zentrum, nahe des Stadtkerns. Der Stadtbezirk dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung.

Ausbau der Straße:

Die Straße "Grüner Weg" ist zweispurig, beidseitig mit Bürgersteig, beidseitig mit Parkmöglichkeit halb auf der Fahrbahn/halb auf dem Bürgersteig, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr.

Bebauung der Umgebung:

Die unmittelbare Umgebung wird vorwiegend geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, mit gewerblicher Nutzung (tlw. gastronomische Betriebe) in den Erdgeschossen.

Unmittelbar gegenüber dem Wertermittlungsobjekt befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, welches durch einen Brand stark beschädigt ist. Der Bürgersteig ist in dem betreffenden Bereich aus Sicherheitsgründen (zum Schutz vor herabfallenden Fassadenteilen) abgesperrt.

Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomiebetrieb u.a. mit Biergarten, Eventraum und Kegelbahnen. Soweit beim Ortstermin ersichtlich ist an der grenzständigen Außenwand des benachbarten Anbaus ein Fenster angeordnet. Ein Fensterrecht ist im Grundbuch des zu bewertenden Objekts nicht eingetragen.

Nördlich in ca. 100 m Entfernung verlaufen Bahnlinien der Deutschen Bahn in West-Ost-Richtung.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. Der Stadtkern von Iserlohn ist mit dem Auto in ca. 3 bis 5 Minuten oder fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt südlich der Karl-Arnold-Straße bzw. der Straße Hagener Platz, östlich der Augustastraße, nördlich der Letmather Straße und westlich der Straße Ackenbrock. Insbesondere die Karl-Arnold-Straße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße.

Der etwa 2 km entfernte Stadtkern von Iserlohn ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 3 - 5 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in

ca. 7 Minuten erreichbar. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich, fußläufig erreichbar, in ca. 250 bis 300 m Entfernung.

Der Bahnhof von Iserlohn ist fußläufig in ca. 850 m erreichbar.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nördlich in ca. 1,5 km erreichbar. Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in einer Umweltzone.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere, zentrumsnahe Wohnlage mit Nähe zu gewerblicher Nutzung. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Während der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen festzustellen. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gastronomiebetriebes (u.a. mit Biergarten) sind zeitweise Wohnbeeinträchtigungen (bspw. durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) jedoch nicht ganz auszuschließen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein unregelmäßig geschnittenes Reihengrundstück. Die nach Nordwesten ausgerichtete Straßenfront des Grundstücks hat eine Breite von ca. 11,5 m. Die maximale Grundstückstiefe beträgt rd. 18 m. Der Grenzverlauf an der östlichen Grundstücksgrenze verspringt nach etwa 10 m um rd. 2,5 m nach Westen, sodass der rückwärtige Grundstücksbereich entsprechend schmaler ist.

Hinweis

Seitlich des Wohngebäudes, zwischen den beiden Gebäuden Grüner Weg 9 und Grüner Weg 11, befindet sich eine Gasse. Soweit der vorliegenden Eintragungsbewilligung vom 15.07.1998 zu entnehmen wurde hier ein Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Wertermittlungsobjekts vereinbart. Das Wegerecht wurde auch im Grundbuch des benachbarten Grundstücks als Grunddienstbarkeit eingetragen (Grundbuch Blatt 4506, Abteilung II, lfd.-Nr. 9). In diesem Zusammenhang wurde auch eine Baulast, als Gehrecht, im Baulastenverzeichnis zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks eingetragen.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem im 19. Jahrhundert errichteten zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Hinweis

Die Hauseingangstreppe des Wohngebäudes ist im Bereich des Flurstücks 447 -als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig)- angeordnet und befindet sich

nicht mehr auf dem Wertermittlungsgrundstück. Es handelt sich somit um einen Überbau.

Im Bereich der benachbarten Straßenrandbebauung (u.a. Häuser Nr. 19 und 21) ist die Situation vereinzelt ähnlich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird für die derzeit ausgeübte Nutzung kein wertrelevanter Einfluss unterstellt.

Oberflächenbeschaffenheit: Das Geländeniveau steigt zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin leicht an.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde-:

Das Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 497, Grüner Weg 11, Iserlohn ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Galmei; Zinkerz; Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gallmey“ 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 Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Daher teile ich Ihnen unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

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

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Erschließungsbeiträge:

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



Es wird hiermit bescheinigt, dass das Grundstück Iserlohn, Grüner Weg 11, Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 497 an der Straße "Grüner Weg" liegt.

Für dieses Grundstück fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu der o.g. Straße nicht mehr an. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden seit 2024 in NRW nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. Kanalanschlussbeiträge werden in Iserlohn nicht erhoben.

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

Bindung durch öffentliche Mittel:

Die Stadt Iserlohn teilt mit, dass das Gebäude Grüner Weg 11 nicht in der Bindung ist.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Gemäß Auskunft der Stadt Iserlohn ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Das Grundstück ist gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilen.

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks

Baulastenblatt Nr. 2

Grundstück: Grüner Weg 9

Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 79

Hinweis: Das Flurstück 79 wurde geteilt und fortgeschrieben. Es entstanden die beiden Flurstücke 497 und 498.

Lfd.-Nr. 1: Die Gasse zwischen den Grundstücken Grüner Weg 9 und Grüner Weg 11 wird mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstückes Grüner Weg 11 belastet.

Baulast auferlegt: 12.04.1989

Baulast eingetragen: 23.05.1989

Zu Lasten des Wertermittlungsgrundstücks

Baulastenblatt Nr. 2

Grundstück: Grüner Weg 11

Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 79

Hinweis: Das Flurstück 79 wurde geteilt und fortgeschrieben. Es entstanden die beiden Flurstücke 497 und 498.

Lfd.-Nr. 2: Übernahme der Abstandsfläche vor dem Anbau auf der Westseite der Gaststätte Grüner Weg 9 in einer Breite von 3,0 m auf das Grundstück Grüner Weg 11.

Baulast auferlegt: 12.04.1989

Baulast eingetragen: 23.05.1989

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten die Wohnungen mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Das Objekt konnte nur eingeschränkt in den allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhaus und Teilen des Kellergeschosses besichtigt werden. Der Garten war nicht zugänglich und konnte nur vom Treppenhaus (EG-Bereich) eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Die weitere Beschreibung bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/ Bauteile, auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen sowie auf vorliegende Erkenntnisse.

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

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Angaben

Baujahr:

Zum Ursprung des Wertermittlungsobjekts sind der Bauakte der Stadt Iserlohn kaum Unterlagen zu entnehmen. Die ältesten, archivierten Unterlagen stammen aus Schriftsätzen sowie einer Bauzeichnung zu einem neuen Wohnhaus jeweils aus dem Jahr 1877. Das Ursprungsbaujahr wird mit 1877 angenommen.

Hinweis

Der Bauakte sind nur wenige Bauunterlagen zu entnehmen. Es liegen weder Flächenberechnungen oder Flächenangaben vor, noch liegen Bauzeichnungen für die

oberen Geschosse vor. Es sind lediglich unvermaßte Bauzeichnungen vom Keller- und Erdgeschoss vorhanden. Inwieweit der augenscheinlich vorhandene Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken genehmigt wurde, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Seitens des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keinerlei Unterlagen zu dem Objekt zur Verfügung gestellt.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (soweit vom Treppenhaus aus ersichtlich mit 4 Wohnungen)
Aufbau:	Kellergeschoss, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss; zweigeschossiger, nicht unterkellelter Anbau

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Kellergeschoss:	Kellerflur mit Treppe; 5 Kellerräume, davon einer als Heizungskeller (mit ehemaliger Sanitärausstattung, u.a. Duschvorrichtung)	
Erdgeschoss:	Treppenhaus;	
	Whg. EG, links:	n.A. Mieter: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad
	Whg. EG, rechts:	n.A. Mieter: Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad
Obergeschoss:	Treppenhaus;	
	Whg. OG:	keinerlei Unterlagen vorhanden, vermutlich Flur, Bad, Küche, 2 oder 3 Zimmer, Abstellkammer (im Anbau gelegen)



Dachgeschoss:	Treppenhaus; Whg. DG: keinerlei Unterlagen vorhanden, vermutlich Flur, Bad, Küche, 2 oder 3 Zimmer
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäß: u.a. gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer, z.T. Wohnungszugänge im Erdgeschoss unmittelbar in den Wohnbereich (ohne Eingangsflur)
Belichtung/Belüftung:	überwiegend natürliche Belichtung und Belüftung, vermutlich z.T. innenliegende Bäder

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	gemauerte Kappendecke mit Stahlträgern
Geschosswände:	Mauerwerk (ggf. baujahrsbedingt z.T. noch Holzfachwerk)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion; Anbau: Flachdach, vermutlich massiv
Dacheindeckung:	Betondachsteine; Anbau: vermutlich mit bituminösen Dichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Kupferrinnen und Kupferfallrohre

Fassade: Putz mit Anstrich, Vorderfront mit farblich abgesetzten Gesimsen und Fensterfaschen; Kellersockel mit Fliesen bekleidet

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus

Hauseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung), feststehendes Ober- und Seitenteil jeweils in Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)

Treppe: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen (mit PVC-Belag), Holzgeländer im Anstrich

Wandflächen: Strukturputz mit Anstrich

Deckenflächen: abgehängte Gipskartondecken (z.T. mit integrierter Beleuchtung) mit Tapete und Anstrich, EG-Bereich z.T. ohne Deckenbekleidung (nur mit Unterkonstruktion); Deckenbereich im Treppenaufgang zum DG mit Laminat bekleidet

Fußboden: EG: Bodenfliesen, OG Laminat

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1999)

Hofausgangstür: Holztür in Stahlzarge

Kellergeschoss

Hinweis: Der Kellerbereich war nur eingeschränkt zu begehen, da dieser mit Hausrat bzw. Gerümpel vollgestellt war.

Kellereingangstür: Holztür in Stahlzarge



Treppe:	Holzwangentreppe mit Holztrittstufen, Holzhandlauf
Kellertüren:	z.T. Holztüren, z.T. Holzbrettertüren, z.T. Holzlattentüren
Wandflächen:	Putz und Anstrich, z.T. Holzlattenverschläge
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	Estrich
Kellerfenster:	Glasbausteinfenster
Sonstiges:	Heizungskeller z.T. mit ehemaliger Sanitärausstattung, u.a. Duschvorrichtung sowie z.T. gefliesten Wandflächen

Ausstattung Wohnungen

Wandflächen:	Putz mit Anstrich bzw. Tapete mit Anstrich; Küchen: Wandfliesenspiegel im Küchenstellwandbereich; Sanitärräume: deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	Gipskartondecken bzw. ggf. noch Spalterputzdecken mit Tapete/Anstrich bzw. Putz mit Anstrich
Fußböden:	z.T. Bodenfliesen, z.T. Textilbelag, z.T. Laminat; Sani- täräume: Bodenfliesen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrolllä- den; DG-Bereich z.T. mit Dachflächenfenstern (soweit vorliegenden Luftbildern zu entnehmen)
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärausstattung:	je Wohnung: Badewanne oder Dusche, WC, Waschbe- cken

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse: - Gas-, Wasser- und Stromanschluss
 - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Hinweis

Die Hausanschlüsse sind unterhalb der Hauseingangstreppe (eigentlich Bürgersteigbereich) angeordnet

Heizung: soweit ersichtlich Gaszentralheizung, System Wolf -als
 Wandtherme- (im Kellergeschoss angeordnet)

Heizkörper: Annahme: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen und
 Wärmemengenmesseinrichtungen

Warmwasserbereitung: Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer

Elektroinstallation: Annahme: einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Installationen;
 Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und
 Gegensprechfunktion

6.3 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab 1. November 2020 gelten für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.4 Außenanlagen

Hinweis:	Die Außenanlagen konnten nur stark eingeschränkt vom Treppenhausfenster aus in Augenschein genommen werden.
Befestigungen:	Betonpflastersteine
Grünanlagen:	z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Zierpflanzen
Einfriedung:	z.T. benachbarte Grenzbebauung, z.T. Gartenzäune (Holzzäune), z.T. Bewuchs
Sonstiges:	Entlang der freien Giebelseite zum Nachbargebäude Grüner Weg 9 ist eine Gasse auf dem Nachbargrundstück angeordnet. Die Gasse ist über eine Einfriedungsmauer mit Durchgangstür (Holztür) von der Straße abgegrenzt. An dieser Gasse besteht ein Wegerecht zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts, sodass der Gartenbereich nicht nur über das Treppenhaus aus erreichbar ist.

6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst (so weit beim Ortstermin feststellbar).

Hauseingangstreppe:	- z.T. mit Schäden in der Oberbeschichtung
Hauseingangstür:	- Tür im Schließbereich defekt, z.T. im Holz mit leichten Beschädigungen, automatischer Schließmechanismus der Eingangstür ist defekt

Treppenhaus:

- Klingelanlage reparaturbedürftig
- Stromzähler und Unterverteilung im Eingangsbereich ohne Abdeckung, offen an der Wand montiert
- Bodenfliesen im Erdgeschoss, z.T. verdreckt, z.T. mit Rissbildungen, z.T. beschädigt
- z.T. fehlt die Deckenverkleidung der abgehängten Decke im Erdgeschoss (nur noch Unterkonstruktion vorhanden)
- Wand im Obergeschoss, zur Straßenseite, mit Putzriss (beinahe über die gesamte Geschosshöhe)
- Treppenhaus z.T. in einem renovierungsbedürftigen Zustand
- Wohnungseingangstür zur DG-Wohnung ohne Antrittspodest (Treppenlauf führt direkt bis zur Wohnungseingangstür)

Kellergeschoss:

- Treppenauslass z.T. stark reparaturbedürftig, Beton z.T. ausgebrochen und tlw. rissig
- z.T. Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich am Kellertreppenabgangsbereich
- gesamte Wandseite vom Heizungskeller zur Straßenseite mit Feuchtigkeitsschäden
- Wandseite im Heizungskeller (seitlich der Heiztherme) z.T. mit Schimmel und Stockflecken
- Heizungskeller steht z.T. unter Wasser, Ursache nicht bekannt
- Deckenbereiche z.T. mit Putzrissen, z.T. blättert der Farbanstrich ab

Dach:

- soweit von der Straße aus erkennbar, Unkrautbewuchs in der straßenseitigen Dachrinne; unterlassene Instandhaltung

Fassade:

- Fliesen vom Sockel vereinzelt abgefallen

Hinweis: Nach Angaben der angetroffenen Mieter war die Heizung zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht in Funktion (ggf. aufgrund von Zahlungsrückständen, genaue Ursache ist jedoch nicht bekannt)

Die Wohnungen konnten mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Das Objekt konnte darüber hinaus nur eingeschränkt in den allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhaus und Teilen des Kellergeschosses besichtigt werden. Ein Zugang zum Garten war nicht möglich. Etwaige weitere Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

6.6 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand: Soweit beim Ortstermin feststellbar macht das Gebäude einen z.T. dem Baujahr entsprechenden bzw. noch ausreichenden Gesamteindruck mit erkennbarem Renovierungs- und tlw. Reparaturbedarf. Der Zustand der Wohnungen ist mangels Zugangs nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.

Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Gebäudes (soweit beim Ortstermin feststellbar), gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als ausreichend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenanlagen konnten nur eingeschränkt vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus in Augenschein genommen werden. Soweit beim Ortstermin feststellbar machen diese einen noch befriedigenden Gesamteindruck.

Vermietbarkeit: Nach Angaben der beim Ortstermin angetroffenen Mieter, ist die DG-Wohnung leergezogen und die übrigen



drei Wohnungen sind vermietet. Weitergehende Informationen liegen hierzu nicht vor. Seitens des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keinerlei Informationen oder Unterlagen zu dem Objekt übermittelt.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgrößen und einer unterstellten, durchschnittlichen Ausstattung der Wohnungen wird die Vermietungsmöglichkeit als ausreichend unterstellt.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale, der z.T. kleinen Wohnungsgrößen und einem unterstellten durchschnittlichen Zustand als ausreichend eingeschätzt.

6.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr 1877

Alter zum Wertermittlungstichtag ca. 148 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1
i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025
Wohngebäude 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anl. 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands -soweit beim Ortstermin feststellbar- vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **20 Jahren** ermittelt.

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

6.8 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind aus den unvermaßten Plänen -soweit vorliegend- der Bauakte abgegriffen bzw. anhand der Flurkarte abgegriffen und sind auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt.

Infolge eingeschränkter Unterlagen (nur Keller- und Erdgeschosspläne vorhanden) und nicht durchgeführter Innenbesichtigung der Wohnungen kann die Wohnfläche nur überschlägig ermittelt werden. Hierfür wird die Wohnfläche gemäß Fachliteratur (nach Vogels) ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Erdgeschoss	links	rd. 34 m ²	rd. 63 m ²
	rechts	rd. <u>29 m²</u>	
Obergeschoss			rd. 68 m ²

Dachgeschoss

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

Zur Berechnung der überschlägigen Wohnfläche im Dachgeschoss werden die nachfolgenden Werte für die Ermittlung des Verhältnisses der Wohnfläche in einem ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses unterstellt:



Dachneigung = ca. 35 °, Haustiefe T = rd. 9 m, Drempelhöhe ca. 1 m, Wohnfläche im OG (ohne Anbau): rd. 66 m.

Das Verhältnis der Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss zur Wohnfläche eines entsprechenden Vollgeschosses ermittelt sich gemäß o.g. Veröffentlichung mit einem Faktor von 0,84.

$$66 \text{ m}^2 \times 0,84 = 55,44 \text{ m}^2 \text{ rd. } 55 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss	63 m ²
Obergeschoss	68 m ²
Dachgeschoss	<u>55 m²</u>
Wohnfläche -gesamt-	rd. <u>186 m²</u>

8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Derartige Objekte dienen in erster Linie der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) von Renditeobjekten vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

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

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Sachwertverfahrens veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Iserlohn im Grundstücksmarktbericht ausschließlich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zur marktgerechten Angleichung des (vorläufigen) Sachwerts gemäß den Vorgaben des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW). Entsprechende Marktanpassungsfaktoren, welche geeignet sind, den Ansprüchen der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zu genügen, stehen für Objekte wie dem Wertermittlungsobjekt (Mehrfamilienhaus) nicht zur Verfügung. Aus den vorstehenden Gründen betrachtet der Unterzeichner das Sachwertverfahren für das zu bewertende Objekt daher nicht zur Verkehrswertfindung geeignet.

Auf die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens wird im vorliegenden Fall ebenfalls verzichtet, da für das Objekt keine geeigneten Vergleichswerte vorliegen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen wird somit im vorliegenden Fall ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB herangezogen.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Die betreffende Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der zwar keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber dem Bürger entfaltet, aber behördenintern bindende Vorgaben enthält. Der Flächennutzungsplan stellt dar, welche Flächen in den nächsten ca. 10 bis 15 Jahren von den unterschiedlichen Nutzungen wie etwa Wohnen, Arbeiten, Freizeit in Anspruch genommen werden sollen. Mit diesem Plan macht die Stadt deutlich, welche räumlichen Entwicklungen in diesem Zeitraum als realistisch und verträglich angesehen werden.

Gemäß aktueller planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Iserlohn (27.10.2025) ist das Grundstück nach § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Auskunft der Stadt Iserlohn der Entwicklungsstufe **"baureifes Land/Wohnbaufläche"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.borisplus.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **135 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 856) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: beitragsfrei; Nutzungsart: Mischgebiet, Bauweise: geschlossene Bauweise; Geschosszahl II; Tiefe: 30 m; Breite 16 m.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Die Bodenrichtwertzone des v.g. Bodenrichtwerts grenzt den Teilbereich, entlang der südlichen Straßenseite der Grünen Straße als "Mischgebiet", explizit von der nördlichen Straßenseite entlang der Grünen Straße als "Gewerbegebiet" ab. Ich leite den Bodenwert daher aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert der ausgewiesenen Zone ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften bzw. die Umstände, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksabmessungen) größtenteils entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lage-merkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Anpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Das Grundstück ist aufgrund seiner Grundstücksabmessung mit einer Breite von 11,5 m bzw. nur 9,5 m und einer maximalen Tiefe von ca. 18 m gegenüber dem Richtwertgrundstück (mit einer Breite von 16 m und einer Tiefe von 30 m) deutlich kleiner.

Die vorhandene bauliche Ausnutzungsmöglichkeit des Wertermittlungsgrundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude ist daher intensiver. Für diese intensivere bauliche Ausnutzung wird ein Zuschlag in Höhe von 20 % vom Bodenrichtwert (entspricht 27 €/m²) für marktgerecht festgestellt.

Zuschnitt

Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks wirkt sich nachteilig auf die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit aus. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von ca. 3,5 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 5 €/m²) für marktgerecht festgestellt.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, fallen Erschließungsbeiträge für die Anlage nicht mehr an. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 497

Angepasster Bodenrichtwert

$$135 \text{ €/m}^2 + 27 \text{ €/m}^2 - 5 \text{ €/m}^2 = 157 \text{ €/m}^2$$

$$186 \text{ m}^2 \times 157 \text{ €/m}^2 = 29.202 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 29.200 €

10. Ermittlung des Ertragswerts

10.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
2. die Instandhaltungskosten: sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
3. das Mietausfallwagnis: es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Iserlohn im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Mietertragsanteil bis 20 %), basierend auf der Auswertung der Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 wird mit 4,3 % (Standardabweichung $\pm 1,08$ %-Punkte) und u.a. folgenden Merkmalen ausgewiesen:

- Ø Wohn-/Nutzfläche 421 m² (Standardabweichung ± 216 m²)
- Ø Kaufpreis 951 €/m² (Standardabweichung ± 190 €/m²)
- Ø Bewirtschaftungskosten 29 % (Standardabweichung ± 3 %-Punkte)
- Ø Miete 6,07 €/m² (Standardabweichung $\pm 0,65$ €/m²)
- Ø Restnutzungsdauer 31 Jahre (Standardabweichung ± 7 Jahre)

Unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Wohnlage, der z.T. kleinen Wohnungsgrößen, der Restnutzungsdauer, der Gebäudeart (hier: reines Mehrfamilienhaus ohne gewerblichen Anteil) sowie der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,4 %** für marktgerecht festgestellt.

10.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Nach Angaben der beim Ortstermin angetroffenen Mieter, ist die DG-Wohnung leergezogen und die übrigen drei Wohnungen sind vermietet. Weitergehende Informationen liegen hierzu nicht vor. Seitens des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keinerlei Informationen (Mietangaben o.ä.) zu dem Objekt übermittelt.

Die marktüblichen Mieten werden im Folgenden in Anlehnung an den Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.12.2023) abgeleitet.

- | | |
|-----------------|--|
| Baujahrspanne: | bis 1946 |
| Ausstattung: | mit Heizung, Bad und WC |
| Wohnungsgrößen: | 46 m ² bis 100 m ²
(bei Abweichungen durch Zu- bzw. Abschläge anzupassen) |

Mietpreisspanne
nach Wohnlage:

einfache Wohnlage = 4,12 bis 4,55 €/m² (Mittelwert 4,34 €/m²)
mittlere Wohnlage = 4,28 bis 4,71 €/m² (Mittelwert 4,50 €/m²)
gute Wohnlage = 4,44 bis 4,87 €/m² (Mittelwert 4,67 €/m²)

Lagezuschlag:

Zuschlag u.a. für die Stadt Iserlohn pro Quadratmeter in
Abhängigkeit der Baujahrsspanne;
für Baujahre bis 1976 = 0,27 €/m²

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, unterstellter durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Wohnungsgrößen werden folgende monatliche Netto-Kaltmieten für angemessen und marktüblich festgestellt:

Einheiten	Art der Nutzung	Wohn-/ fläche	Marktübliche Miete	
			€/m²	Miete
EG, links	Wohnen	34 m ²	6,10 €/m ²	207,40 €
EG, rechts	Wohnen	29 m ²	6,10 €/m ²	176,90 €
OG	Wohnen	68 m ²	5,70 €/m ²	387,60 €
DG	Wohnen	55 m ²	5,70 €/m ²	313,50 €
		186 m ²		1.085,40 €
				rd. 1.085 €

10.3 Jahresrohertrag²

$$1.085 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{13.020 \text{ €}}}$$

² Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.



10.4 Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2025
wie folgt angesetzt:

4 Mieteinheiten	x	359,00 €	rd.	1.436 €
-----------------	---	----------	-----	---------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2025
wie folgt angesetzt:

186 m ² Wohnfläche	x	14,00 €/m ²	rd.	2.604 €
-------------------------------	---	------------------------	-----	---------

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2025
wie folgt angesetzt:

2,0%	des Jahresrohertrags von 13.020 €			260 €
------	-----------------------------------	--	--	-------

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,
Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom
werden durch Umlagen gedeckt und
bleiben daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.300 €

Entspricht ca. 33,03% des Jahresrohertrags

10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	13.020 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-4.300 €</u>	8.720 €



Übertrag: 8.720 €

10.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

3,4% des Bodenwerts von	29.200 €	<u>-993 €</u>
-------------------------	----------	---------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>	7.727 €
---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,4%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	14,34	
Reinertrag x Barwertfaktor		110.805 €

Bodenwert	<u>29.200 €</u>
	140.005 €

Vorläufiger Ertragswert	rd. 140.000 €
--------------------------------	----------------------

10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau (soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar und nicht bereits in den Instandhaltungs- kosten berücksichtigt)	<u>-12.000 €</u>
	128.000 €

10.8 Ertragswert	<u>128.000 €</u>
-------------------------	-------------------------

11. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Auf dem Grundstück sind keine Pkw-Stellplätze vorhanden.

Der zuvor ermittelte Ertragswert in Höhe von **128.000 €** dient zunächst als Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen.

Das Wertermittlungsobjekt weist Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Sicherheitsabschlag wg. nicht möglicher bzw. stark eingeschränkter Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten die Wohnungen mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Das Objekt konnte nur eingeschränkt in den allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhaus und Teilen des Kellergeschosses besichtigt werden. Ein Zugang zum Garten war nicht möglich. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung der Wohnungen, der Mietkonstellation bzw. der tatsächlichen Mieterträge sowie der tatsächlichen Wohnflächen und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

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

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen.

Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag mit 18.000 € festgelegt. Dies entspricht einem Abschlag in Höhe von ca. 14 % des Ausgangswerts.

Ausgangswert	128.000 €
Abschlag wg. nicht möglicher bzw. stark eingeschränkter Innenbesichtigung	<u>- 18.000 €</u>
	110.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Grüner Weg 11 in 58644 Iserlohn** (Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 497) zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2025 zu

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

Dies entspricht rd. 591 €/m² (bei rd. 186 m² Wohnfläche) bzw. dem 8,45-fachen des fiktiven Jahresrohertrags.

Die Werte der Lasten und Beschränkungen werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

12. Lasten und Beschränkungen

12.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

12.1.1 Grundbuch, Abteilung II lfd.-Nr. 1

In Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs befindet sich folgende Eintragung:

Wege- und Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Iserlohn Flur 32 Flurstücke 80, 498 eingetragen im Grundbuch von Iserlohn Blatt 4506. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 15.07.1998/30.11.1998 eingetragen am 09.12.1998 im Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 1.

Die Eintragungsbewilligungen vom 15.07.1998/30.11.1998 führen hierzu folgendes (auszugsweise) aus:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Iserlohn Flur 32 Flurstück 498 und Flur 32 Flurstück 80 sind berechtigt die in dem als Anlage 1 eingefügten Lageplan grün markierte Fläche, an den Eckpunkten mit den Buchstaben C, E, F, G, H und I bezeichnet zum Gehen und zum Fahren zu benutzen und darunter Versorgungsleitungen jeder Art, die zum berechtigten Grundstück führen, zu legen und zu benutzen.

Bewertung

Bei der vorgenannten Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein Wege- und Versorgungsleitungsrecht. Gemäß vorliegenden Unterlagen (u.a. Lageplan zur Bewilligung) betrifft das v.g. Recht eine L-förmige Fläche in einer Breite zwischen ca. 1,25 bis 1,5 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze, beginnend ab der Gasse im Bereich des Hofes bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die Fläche ermittelt sich gemäß Lageplan mit rd. 17 m² (= ca. 9 m x 1,5 m + 2,5 m x 1,25 m).

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung ist wie folgt einzustufen:

- die Wege- und Versorgungsfläche liegt am Rand des rückwärtigen Grundstücksbereiches
- die belastete Fläche nimmt im Verhältnis auf die Gesamtgrundstücksgröße eine geringe Fläche ein, hier rd. 9 % ($= 17 \text{ m}^2 / 186 \text{ m}^2$) < 15 %
- die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird geringfügig eingeschränkt
- es sind keine Immissionen zu erwarten

Der Grad der Beeinträchtigung für das Grundstück wird nach sachverständiger Einschätzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag in Höhe von 3 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert in Ansatz gebracht.

$$\begin{array}{rclcl} \text{unbelasteter Bodenwert} & \times & \text{Abschlag für Beeinträchtigung} & & \\ 29.200 \text{ €} & \times & 3 \% & = & 876 \text{ €} \text{ rd. } 900 \text{ €} \end{array}$$

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **-900 €**.

12.1.2 Grundbuch, Abteilung II lfd.-Nr. 2

In Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs befindet sich folgende Eintragung:

**Eigentumsübertragungsvormerkung für [...]. Bezug: Bewilligung
vom 13.09.2018 (UR-Nr. 310/18). Eingetragen am 24.09.2018.**

Die Eintragungsbewilligung vom 13.09.2018 führt hierzu folgendes (auszugsweise)
aus:

§ 4 Eigentumsvormerkung

*Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt zur Sicherung des Anspruchs auf
Auflassung zugunsten des Käufers die Eintragung einer Eigentumsvormerkung.*

*Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen bereits jetzt die Löschung der
Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung des Eigentumswechsels, vorausgesetzt, es
erfolgten keine nachrangigen Eintragungen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.*

Bewertung

Bei der v.g. Bewilligung vom 13.09.2018 handelt es sich um den Kaufvertrag womit
der aktuelle Eigentümer das Wertermittlungsobjekt von dem damaligen Eigentümer
erworben hat.

Der Werteinfluss gemäß der o. g. Eintragung in Abteilung II kann ausschließlich im
Rahmen des weiteren Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund von tatsächlichen
und rechtlichen Sachverhalten bestimmt werden, die dem Sachverständigen nicht be-
kannt sein können und die beim derzeitigen Verfahrensstand auch noch nicht zu über-
sehen sind.

Aus diesen Gründen unterbleibt eine Wertbestimmung an dieser Stelle und es wird be-
züglich der Wertfeststellung auf den Zwangsversteigerungstermin verwiesen.

12.2 Werteinflüsse aus Baulasteintragungen

12.2.1 Vorbemerkung

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendem Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet. Die Baulast kommt insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung gefordert ist bzw. zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße.

Die Baulast begründet kein Recht, welches gegenüber Dritten geltend gemacht werden kann. Sie verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht, die Nutzung tatsächlich zu dulden. Der Begünstigte hat keinen Nutzungsanspruch.

Der Werteinfluss infolge einer Baulasteintragung bestimmt sich nach den Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, nach Art und Umfang sowie der Dauer der Einschränkung.

Begünstigende Baulasten haben für den Wert des begünstigten Grundstücks im Allgemeinen dann keinen Werteinfluss, wenn das begünstigte Grundstück bebaut ist. Da die Baulast ausschließlich zur Erlangung der Baugenehmigung dient, ist der Werteinfluss der Baulast bereits im Gebäude- bzw. Bodenwert aufgegangen, da die Bebauung bzw. die bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dem realisierten Umfang nicht möglich gewesen wäre.

Belastende Baulasten haben für den Wert des belasteten Grundstücks einen Werteinfluss, der dem Umfang der Nutzungseinschränkung entspricht.

12.2.2 Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 1

Die nachfolgende Baulast ist im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

Grundstück: Grüner Weg 9, Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 79

Hinweis: Das Flurstück 79 wurde geteilt und fortgeschrieben.
Es entstanden die beiden Flurstücke 497 und 498.

*Lfd.-Nr. 1: Die Gasse zwischen den Grundstücken Grüner Weg 9 und
Grüner Weg 11 wird mit einem Gehrecht zugunsten des
Grundstückes Grüner Weg 11 belastet.*

Baulast auferlegt: 12.04.1989

Baulast eingetragen: 23.05.1989

Bewertung

Siehe Vorbemerkung. Die begünstigende Baulast hat keinen wertrelevanten Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt.

Der Werteinfluss der v.g. Baulast (Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 1) wird festgestellt mit
0 €.

12.2.3 Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 2

Die nachfolgende Baulast ist im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

Grundstück: Grüner Weg 11, Gemarkung Iserlohn, Flur 32, Flurstück 79

Hinweis: Das Flurstück 79 wurde geteilt und fortgeschrieben.
Es entstanden die beiden Flurstücke 497 und 498.

*Lfd.-Nr. 2: Übernahme der Abstandsfläche vor dem Anbau auf der
Westseite der Gaststätte Grüner Weg 9 in einer Breite von
3,0 m auf das Grundstück Grüner Weg 11.*

Baulast auferlegt: 12.04.1989

Baulast eingetragen: 23.05.1989



Bewertung

Bei der vorgenannten Baulast handelt es sich um eine Abstandflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks. Gemäß Lageplan zur Baulasteintragung handelt es sich bei der belasteten Fläche um einen rechteckigen Teilbereich an der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Grüner Weg 9 (grenzständig errichteter Anbau der Gaststätte). Die Fläche ermittelt sich gemäß Lageplan mit rd. 27 m² (= 9 m x 3 m).

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung ist wie folgt einzustufen:

- die Abstandfläche liegt in einem Bereich, der bereits aus anderen Gründen nur bedingt zur baulichen Nutzung geeignet ist
- die Abstandsfläche nimmt im Verhältnis auf die Gesamtgrundstücksgröße eine größere Fläche ein, hier rd. 15 % (= 27 m² / 186 m²) > 10 %
- die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird teilweise eingeschränkt
- das begünstigte Gebäude verursacht durch seine Position teilweise eine tatsächliche Beeinträchtigung

Der Grad der Beeinträchtigung wird nach sachverständiger Einschätzung als mittel bis hoch eingestuft und mit einem Abschlag in Höhe von 7,5 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert	x	Abschlag für Beeinträchtigung	
29.200 €	x	7,5 %	= 2.190 € rd. 2.200 €

Der Werteinfluss der v.g. Baulast (Baulastenblatt-Nr. 2, lfd.-Nr. 2) wird festgestellt mit **- 2.200 €.**

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

Dortmund, 10. November 2025

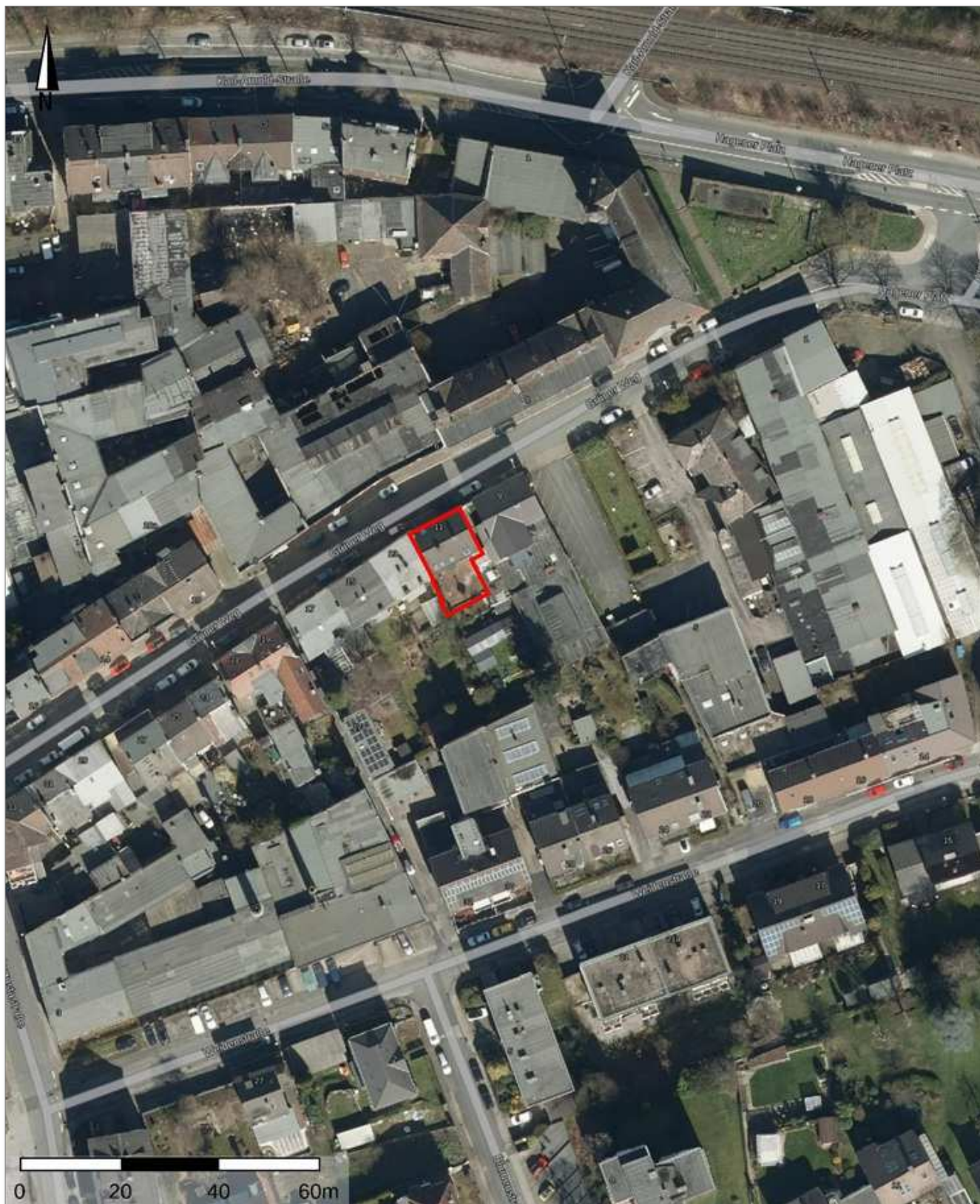
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





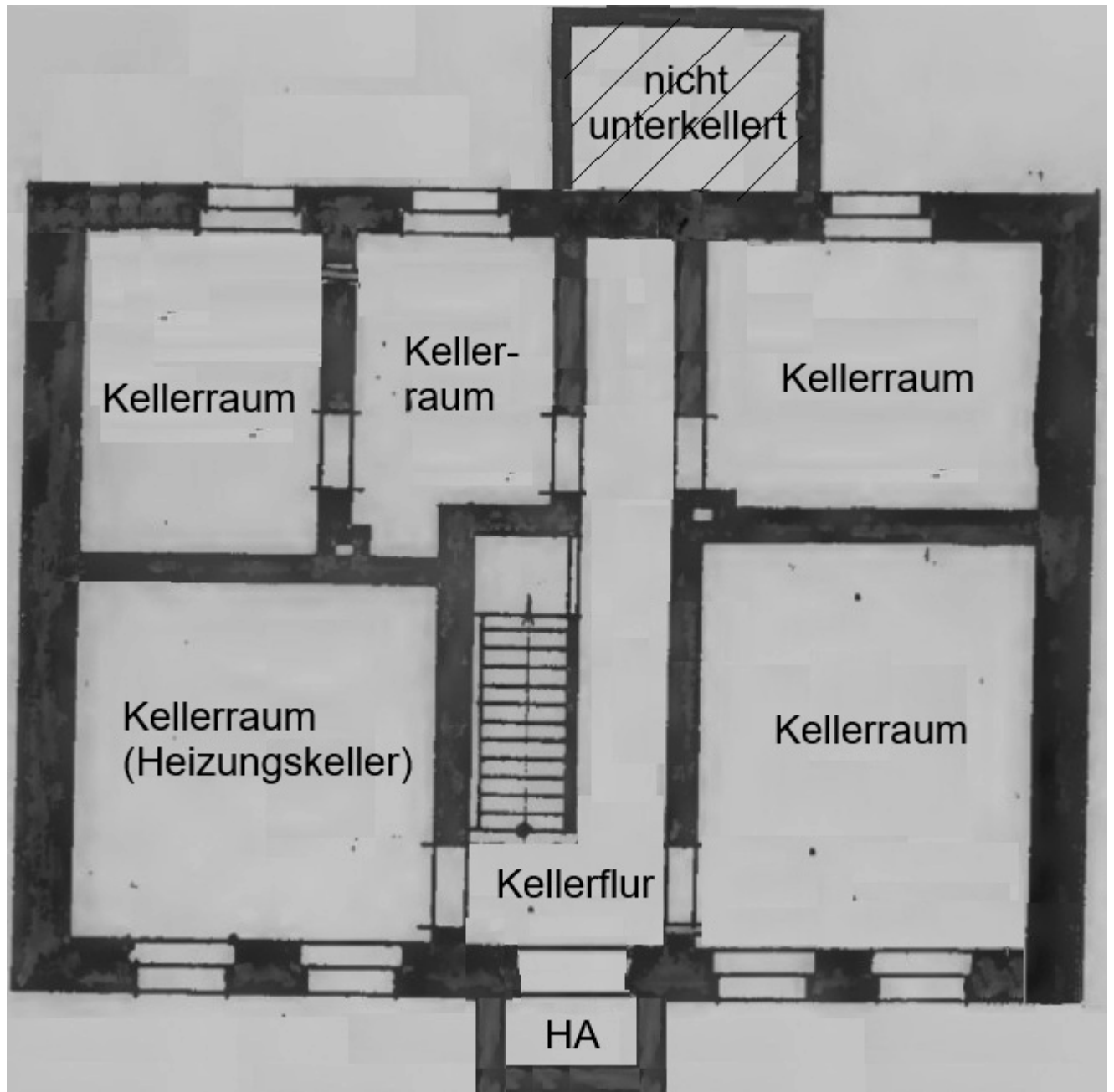
Anlage 3

Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch
auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

4 Seite(n)

Kellergeschoss

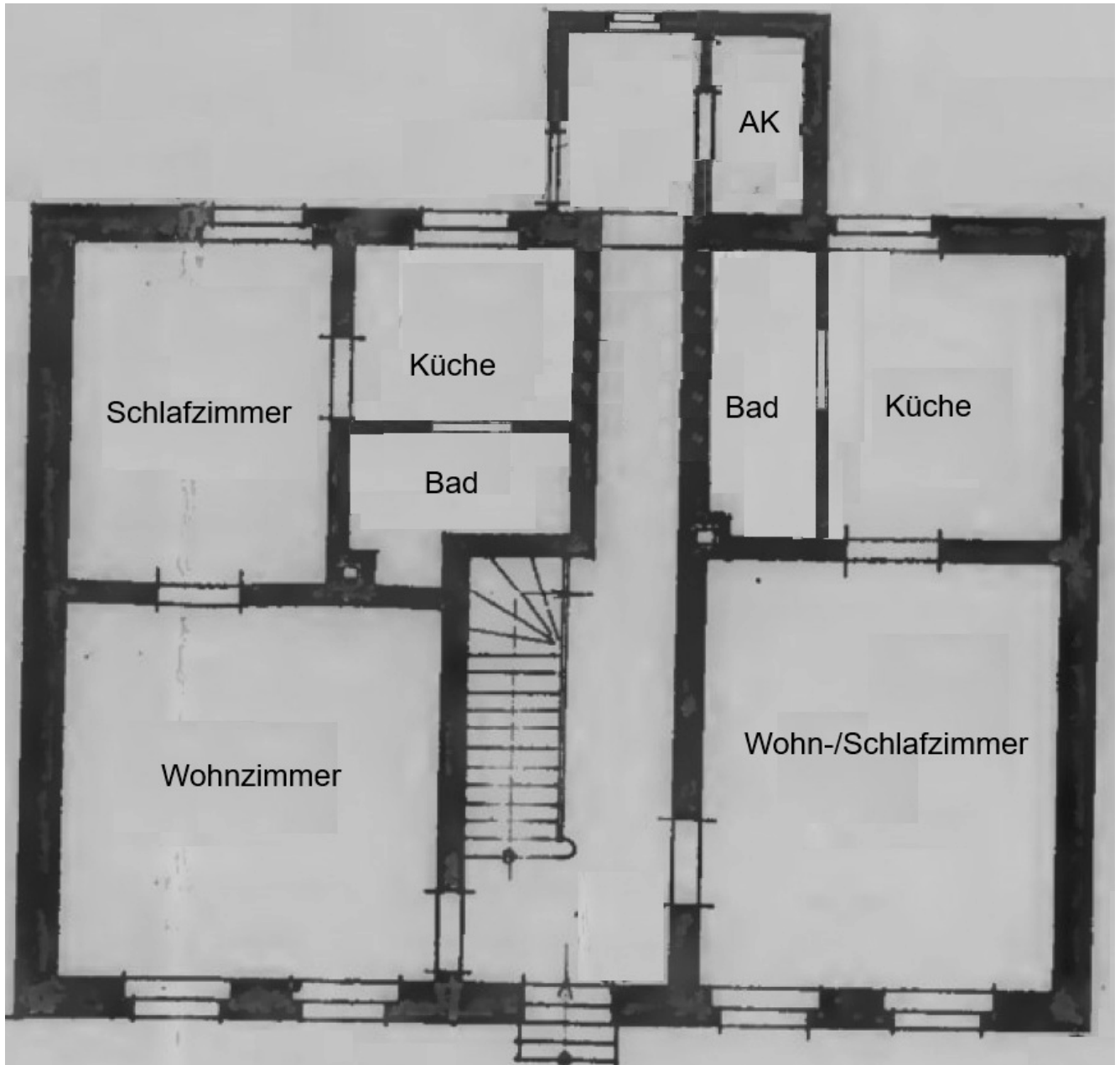


Hinweis

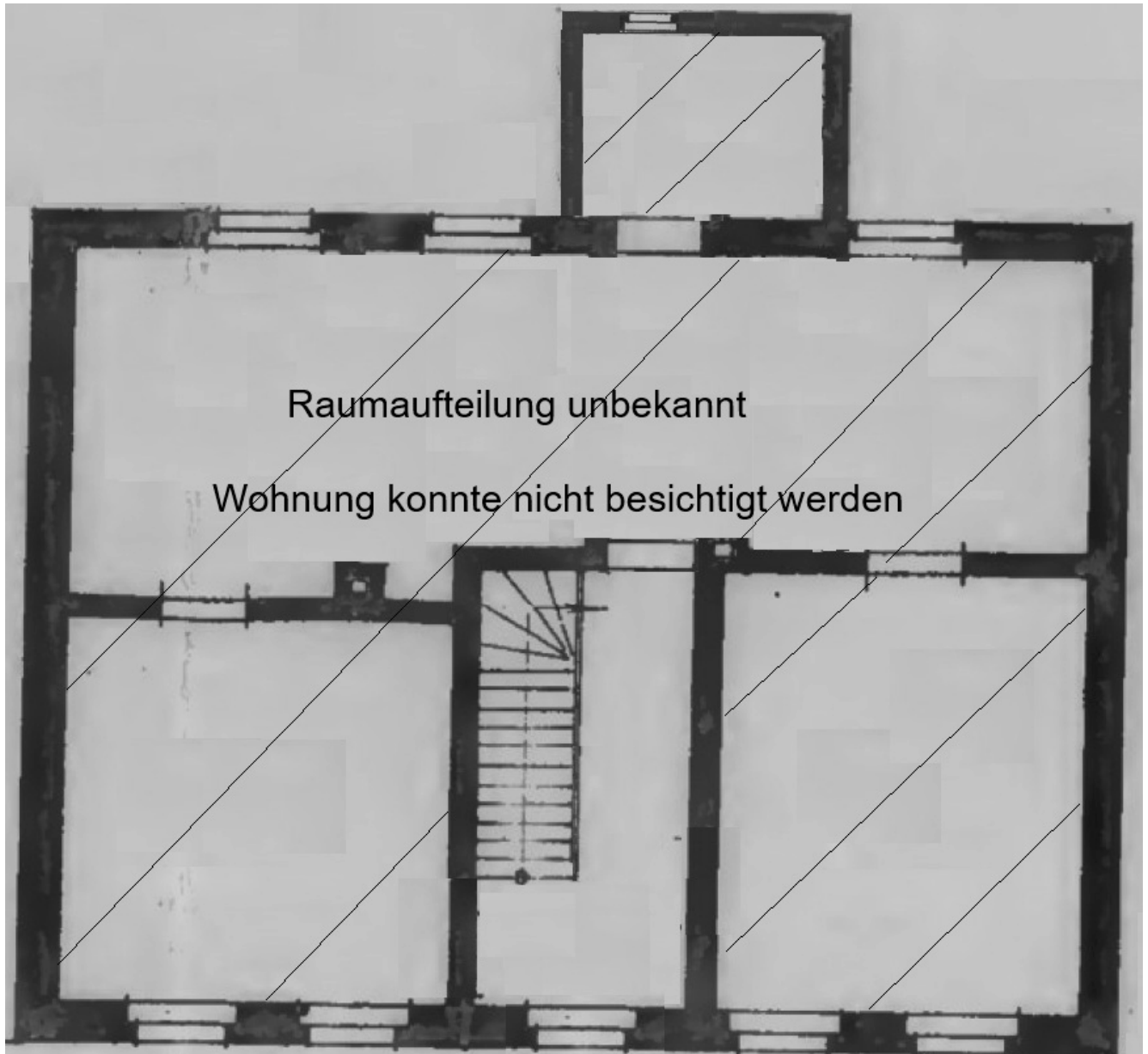
Das Kellergeschoss war aufgrund von Hausratablagerungen etc. so vollgestellt, dass nur eine eingeschränkte Begehung/Besichtigung stattfinden konnte.



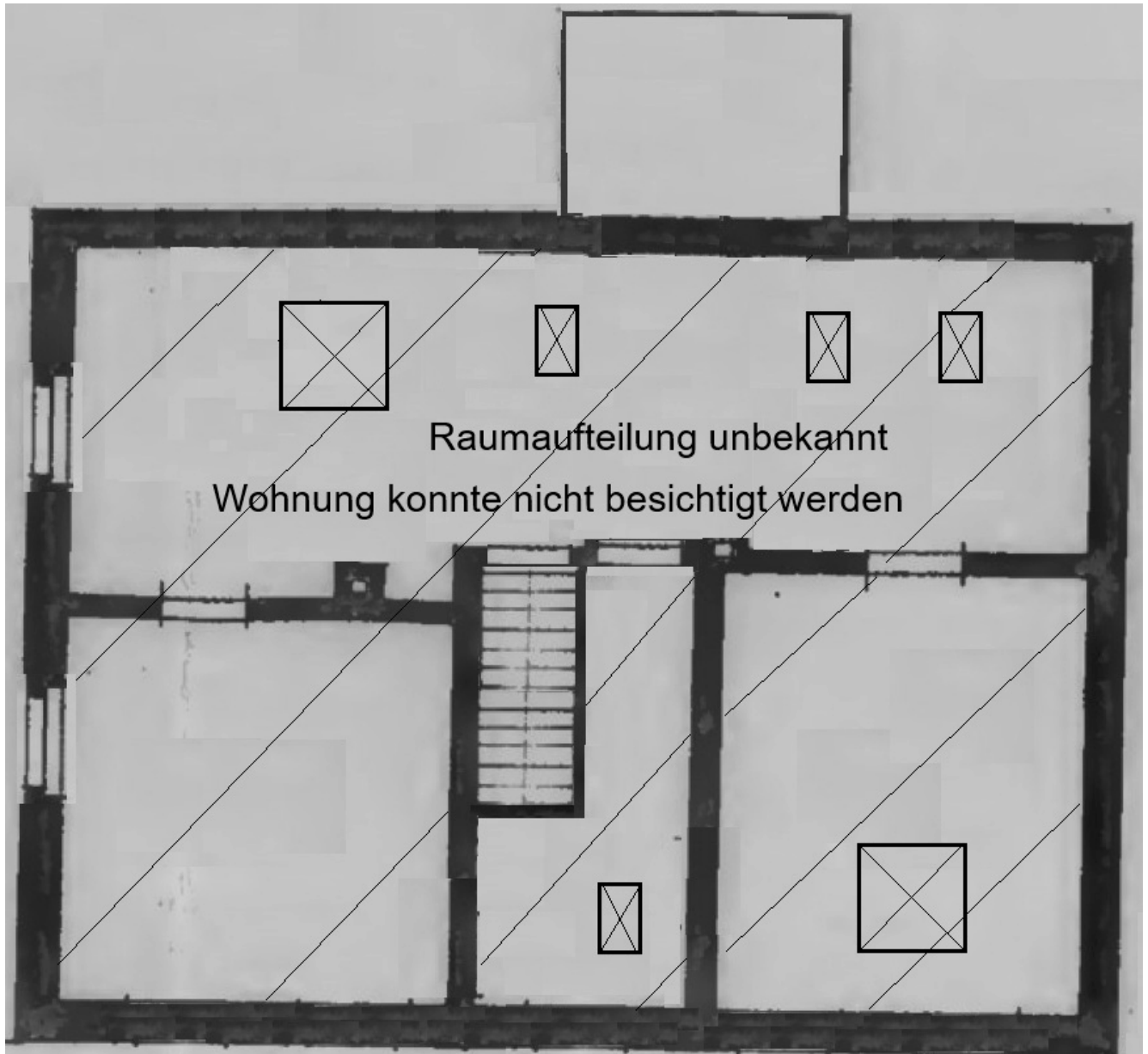
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss





Anlage 4

Berechnung der Wohnfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Grüner Weg 11 in 58644 Iserlohn

Geschoss: Erdgeschoss, links

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,94	4,21	16,59	0,97	16,09	1,00	16,09	16,09	
2	Zimmer 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,60	2,85	10,26	0,97	9,95	1,00	9,95	9,95	
3	Zimmer 3	3	+	Teilfläche	1,00	3,02	2,48	7,49	0,97	7,27	1,00	7,27	7,75	
4			+	Teilfläche	1,00	0,58	1,06	0,61	0,97	0,59	1,00	0,59		
5			-	Teilfläche	-1,00	0,35	0,30	-0,11	0,97	-0,11	1,00	-0,11		

33,79 m²
rd. 34 m²

Geschoss: Erdgeschoss, rechts

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	4,52	3,94	17,81	0,97	17,28	1,00	17,28	17,28	
2	Zimmer 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,02	3,94	11,90	0,97	11,54	1,00	11,54	11,54	

Hinweis: Die rückwärtig angeordnete Abstellkammer ist vom Treppenhäus aus zugänglich und liegt außerhalb der ansonsten in sich abgeschlossenen Wohneinheit EG, rechts. Die Fläche wird daher nicht mit in der Wohnfläche berücksichtigt.

28,82 m²
rd. 29 m²

Geschoss: Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ i.A. an II. BV
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,94	4,21	16,59	0,97	16,09	1,00	16,09	16,09	
2	Zimmer 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,60	2,85	10,26	0,97	9,95	1,00	9,95	9,95	
3	Zimmer 3	3	+	Teilfläche	1,00	3,02	3,70	11,17	0,97	10,83	1,00	10,83	11,31	
4			+	Teilfläche	1,00	0,58	1,06	0,61	0,97	0,59	1,00	0,59		
5			-	Teilfläche	-1,00	0,35	0,30	-0,11	0,97	-0,11	1,00	-0,11		
6	Zimmer 4	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,52	3,94	17,81	0,97	17,28	1,00	17,28	17,28	
7	Zimmer 5	5	+	Gesamtfläche	1,00	3,02	3,94	11,90	0,97	11,54	1,00	11,54	11,54	
8	Abstellkammer	6	+	Gesamtfläche	1,00	0,96	2,04	1,96	0,97	1,90	1,00	1,90	1,90	

68,07 m²
rd. 68 m²



Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: Grüner Weg 11 in 58644 Iserlohn

Erdgeschoss, links	34 m ²	
Erdgeschoss, rechts	29 m ²	
Erdgeschoss		63 m²

Obergeschoss		68 m²
---------------------	--	-------------------------

Dachgeschoss (siehe Gutachten Ziffer 7.1)		55 m²
--	--	-------------------------

Summe		186 m²
--------------	--	--------------------------



Anlage 5

Fotodokumentation

13 Seite(n)