

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1571.06-25

vom 07.08.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Iserlohn

Zwangsversteigerung

Az.: 31P K 11/24

gemäß Beschluss vom 16.06.2025

und Schreiben vom 16.06.2025

Grundstück:

Pütterstraße 2, 4, 4a

58636 Iserlohn

(Gemarkung Iserlohn,

Flur 18, Flurstück 604)

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: 07.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
7 Verfahrenswahl	18
8 Ertragswertverfahren.....	19
9 Verkehrswert (Marktwert).....	22

10 Anlagen:

- 1 – Lageplan (1:1000)
- 2 – Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche
- 3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags
- 4 – Auskunft aus dem Altlastenkataster/Verdachtsflächenverzeichnis
- 5 – Ausschnittskopie – Gesamtobjekt „Haus-Nrn. 2, 4, 4a“ Kellergeschoss
- 6 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 2“ Grundrisse Erdgeschoss, Kellergeschoss
- 7 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 2“ Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
- 8 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 4“ Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
- 9 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 4“ Gebäudeschnitt
- 10 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 4a“ Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Gebäudeschnitt (1911) (Blätter 1 – 2)
- 11 – Ausschnittskopie – Objekt „Pütterstraße 4a“ Grundriss 2. Obergeschoss, Gebäudeschnitt (1927)
- 12 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 28)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 31P K 11/24 (Amtsgericht Iserlohn).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 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.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümer : vgl. Begleitschreiben
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Iserlohn Blatt 8942
Amtsgericht : Iserlohn
- 1.7 Gemarkung : Iserlohn
Flur : 18
Flurstück Nr. : 604 Größe 678 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 678 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

Im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 8942 ist folgende Eintragung zu dem o. g. Flurstück vorhanden:

- Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Überfahrts- und Übergangsrecht an dem im Grundbuch von Iserlohn Blatt 2868 eingetragenen Grundstück Gemarkung Iserlohn Flur 18 Flurstück 487 eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 1.

Wertung:

Diese Grunddienstbarkeit begünstigt das Bewertungsgrundstück. Da keine Hinweise im Grundbuch-Blatt 8942 darauf vorliegen, dass diese Grunddienstbarkeit sich auch auf die Flurstücke 486 und 488 bezieht, ist der Einfluss der o. g. Grunddienstbarkeit auf das Bewertungsgrundstück zu vernachlässigen.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 8942 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31P K 11/24). Eingetragen am 11.04.2024.

Wertung:

Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

1.10 Ortsbesichtigung : 07.08.2025

1.11 Teilnehmer : der Sachverständige mit Mitarbeiter

Anmerkung:

Am Besichtigungstag nahm der Eigentümer nicht am Ortstermin teil.

1.12 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied

– Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

– Grundbuchauszug Blatt 8942
(unbeglaubigte Kopie) vom 17.06.2025

– Lageplan (1:1000) vom 04.07.2025, vgl. Anlage 1

– Bauakte der Stadt Iserlohn

– Unterlagen des Amtsgerichts Iserlohn

– wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität

: baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet

: gemischte Baufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

: Die Stadt Iserlohn liegt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“.

Verwaltungsmäßig gehört Iserlohn zum Regierungsbezirk Arnsberg.

Die Stadt Iserlohn ist mit ca. 92.000 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis.

Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten organisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz.

Iserlohn grenzt an die kreisangehörigen Städte Menden, Hemer, Altena und Nachrodt-Wiblingwerde (alle Märkischer Kreis), an die kreisangehörigen Städte Schwerte, Holzwickede und Fröndenberg (alle Kreis Unna) und die Stadt Hagen.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 126 km².

Verkehrstechnisch ist die Stadt Iserlohn über die Autobahn A 46 gut zu erreichen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Iserlohn im Zentrumsrandbereich. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Pütterstraße im Norden
des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten und im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises sind keine Eintragungen vorhanden.

Es wurden keine weiteren Altlastenuntersuchungen durchgeführt; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

Gemäß Auskunft grenzt das Grundstück im Osten an den Altstandort Nr. 06/0342 (ehem. Metallwarenfabrik) an; vgl. Anlage 4.

2.7 Grundstücksgestalt

Form

: insgesamt nahezu rechteckig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Pütterstraße:
ca. 26,0 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 26,0 m

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaut Wohn- und Anliegerstraße (Zone 30 nach StVO)
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Iserlohn für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

195,00 €/m² baureifes Land; beitragsfrei

M I; geschlossene Bauweise; III; Tiefe 25 m; Breite 12 m

3.4 Bodenbewertung

Für den Sachverständigen liegen keine Hinweise vor, bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks von dem o. a. zonalen Bodenrichtwert (195,00 €/m²) abzuweichen.

Bodenwert:

$$\begin{array}{rcl} 678 \text{ m}^2 \times 195,00 \text{ €/m}^2 & = & 132.210,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & \underline{\underline{132.200,00 \text{ €}}} \end{array}$$

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Die zu bewertende Immobilie „Pütterstraße 4a“ war am Besichtigungstag nicht zugänglich, zu den Objekte „Pütterstraße 2 und 4“ war der Zugang durch amtliche Versiegelungen nicht möglich. Zusätzlich zu den Bauakten der Stadt Iserlohn hat der Sachverständige nach entsprechender Anmeldung weitere laufende Verfahrensakten, die zur Versiegelung der beiden Gebäude geführt haben, bei der Stadt Iserlohn am 19.08.2025 eingesehen.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 28 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 12 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 28) beigefügt sind.

- | | |
|--------------------------------|---|
| 4.1 <u>Gebäudebezeichnung</u> | : Wohn- und Geschäftshaus „Pütterstraße 2“,
Mehrfamilienhaus „Pütterstraße 4“
und Hofgebäude (Wohnhaus) „Pütterstraße 4a“ |
| 4.2 <u>angegebene Baujahre</u> | : Haus Nr. 2: ca. 1930
Haus Nr. 4: ca. um 1900
Haus Nr. 4a: ca. 1911/1927 |
| 4.3 <u>Gesamtnutzungsdauer</u> | : 80 Jahre |

4.4 Gebäude „Pütterstraße 2“

(siehe Anlage 12, Fotos 1 – 4, 10 – 14, 17-20, 23, 24, 27, 28)

- ↪ massives Gebäude in geschlossener Bauweise mit massivem (rückseitigen) Anbau; vgl. Anlagen 5 – 7
- ↪ Holzsatteldach mit Pfannendeckung
- ↪ Dachgauben
- ↪ Anbau:
Flachdach mit Bitumendeckung
- ↪ verputzte Fassaden
- ↪ Vordach
- ↪ Gewerbeeinheit (Ladenlokal) im Erdgeschoss
- ↪ Wohnungen in den Obergeschossen und Dachgeschoss
- ↪ Kellergeschoss:
Nebenräume laut Bauzeichnung

4.5 Gebäude „Pütterstraße 4“

(siehe Anlage 12, Fotos 1, 4 – 9, 18, 21, 25, 26)

- ↪ massives Gebäude in geschlossener Bauweise; vgl. Anlagen 5, 8 und 9
- ↪ Holzsatteldach mit Pfannendeckung
- ↪ Dachgauben
- ↪ verputzte Fassaden
- ↪ Unterkellerung
- ↪ Wohnungen im Erdgeschoss, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss

4.6 Gebäude „Pütterstraße 4a“

(siehe Anlage 12, Fotos 15, 16, 18, 22, 26)

- ↪ massives Gebäude, einseitig geschlossene Bauweise (angebaut an das Nachbargebäude „Pütterstraße 6a“ im hinteren Grundstücksbereich); vgl. Anlagen 5, 10 und 11
- ↪ Pultdach mit Bitumendeckung
- ↪ verputzte Fassaden
- ↪ Unterkellerung; darüber Wohnungen

4.7 Ausstattungsdetails

(soweit von außen erkennbar)

- ↪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ↪ z. T. Schaufensteranlagen
- ↪ Es wird entsprechend der unter Ziffer 4.8 ermittelten Restnutzungsdauer von 15 Jahren einen Ausstattungszustand „ca. 1960“ zugrunde gelegt.

4.8 Restnutzungsdauer

Die zu bewertenden Gebäude („Pütterstraße 2, 4, 4a“) wurden ca. um 1900 und Anfang des 20. Jahrhunderts in massiver Bauweise errichtet, so dass die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits überschritten ist und folglich rechnerisch keine Restnutzungsdauer (RND) mehr vorhanden ist.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der RND von Gebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Danach verlängert sich die RND entsprechend des Umfangs der durchgeführten Modernisierungen.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten sichtbaren Modernisierungen setzt der Sachverständige eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren an.

4.9 Sonstiges

- ↳ Durchfahrt („Löwen“) bei dem Gebäude „Pütterstraße 4“

4.10 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

4.11 Auswertung der laufenden Verfahrensakte

Aus den eingesehenen laufenden Verfahrensakte der Stadt Iserlohn ergibt sich Folgendes:

- ↳ Es gibt umfangreichen Schriftverkehr zwischen der Stadt Iserlohn und den jeweiligen Eigentümern des Bewertungsgrundstücks zur Standsicherheit/ Tragfähigkeit der Kellerdecke incl. Durchfahrt.
- ↳ Zur Standsicherheit/Tragfähigkeit dieser Decke liegen gutachterliche Stellungnahmen vor.
- ↳ Die Stadt hat am 04.10.2023 eine Ordnungsverfügung erlassen, in der die Nutzung der Überfahrt der Kellerdecke untersagt wurde.
- ↳ Ferner erging die Forderung, die Standsicherheit der zwischenzeitlich notabgestützten Decke nachzuweisen.
- ↳ Ab Juli 2025 hat die Stadt Iserlohn die vollständige Räumung der Gebäude „Pütterstraße 2 und 4“ umgesetzt und die Gebäude versiegelt.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Asphaltierung, Plattierung

Einfriedungen : überwiegend Grenzbebauung

Gartenanlagen : ./.

5.2 sonstige Anlagen

./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnungen und Laden nicht zugänglich)
- ↳ Baumängel/Bauschäden (von außen erkennbar)
 - z. T. Fassadenputzschäden
 - z. T. Glasbruch
- ↳ vorliegende städtische Verfügungen

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Ertragswert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Bei der Ertragswertermittlung wird zunächst von nachhaltig erzielbaren Mietwerten für vergleichbare Immobilien ausgegangen. Unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ werden dann diejenigen Kosten in Abzug gebracht, die aufzuwenden sind, um die angesetzten Mieterträge auch tatsächlich zu erzielen. Dazu gehören insgesamt die Kosten zur Beseitigung der sichtbaren Schäden und die Kosten, um die städtischen Verfügungen im Hinblick auf die Standsicherheit umzusetzen.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag

jährlich gem. Anlage 3

53.200,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten 8,0 % 4.256,00 €

Instandhaltungskosten

- Wohn-/Nutzfläche

 $972 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 13.608,00 \text{ €}$

Mietausfallwagnis i. M. 3,0 % 1.596,00 €

19.460,00 €

zusammen

./ 19.460,00 €

Betriebskosten durch Umlage

0,00 €

Reinertrag

= 33.740,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ist für gemischt genutzte Gebäude ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,2 % angegeben.

Aufgrund der Größe der Wohn-/Nutzflächen und der geringen RND hält der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 5,2 % + 0,5 % = 5,7 % für angemessen.

 $132.200,00 \text{ €} \times 5,7 \% \quad ./ \quad \underline{7.535,40 \text{ €}}$
Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen

= 26.204,60 €

Restnutzungsdauer

15 Jahre

Barwertfaktor

9,91

x 26.204,60 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 259.687,59 €

Bodenwert + 132.200,00 €

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 391.887,59 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- 20 % Abzug vom marktangepassten vorläufigen
Ertragswert wegen Unwägbarkeiten bzgl. der
Ausstattung (Objekte nicht zugänglich)

20,0 % von 391.887,59 € ./. 78.377,52 €

- Beseitigung der Fassadenschäden ca. ./. 25.000,00 €

- 30 % für Aufwendungen zur Umsetzung
der "Ordnungsverfügungen" und die
damit verbundenen Unwägbarkeiten

30,0 % von 391.887,59 € ./. 117.566,28 €

Ertragswert = 170.943,79 €
rd. 170.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschließlich unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

9.2 Ertragswert

= 170.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 07.08.2025 = 170.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 16.06.2025

a) Mieter und/oder Pächter

- Gebäude „Pütterstraße 2 und 4“:
augenscheinlich leerstehend

- Gebäude „Pütterstraße 4a“:
Mieter nicht ermittelbar

b) Gewerbebetrieb

- Gewerbebetrieb vorhanden:
Lagenlokal (leerstehend) im Erdgeschoss im Gebäude „Pütterstraße 2“

c) Maschinen/Betriebseinrichtungen (Zubehörstücke):

- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Wohnungsbindung:

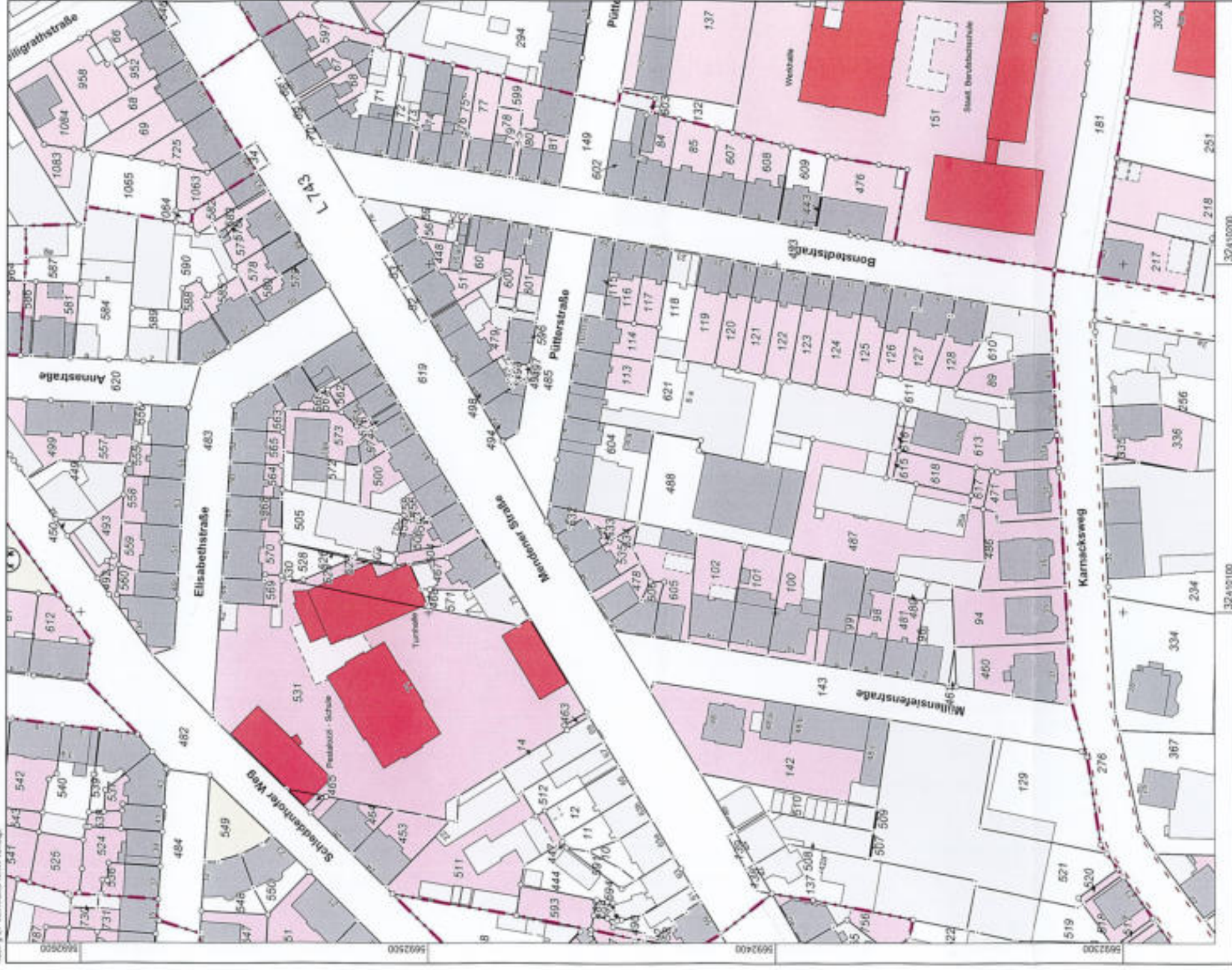
- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Iserlohn ist das Objekt "Pütterstraße 2, 4, 4a" nicht öffentlich gefördert

Hagen, 07.08.2025/Na/K



Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 3



Kataster, Vermessung und
Geodaten
Katasteramt
Herbolzheim Straße 45
58509 Ludenscheid

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 Meter

32410100

32410100

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 004
Flur: 15
Gemarkung: Herborn
Pflückerstraße 4 u.a., Herborn

Erstellt: 04.07.2025

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Anhand der beim Bauamt der Stadt Iserlohn eingesehenen Unterlagen (Bauakten, Grundrisse, Schnitte; vgl. Anlagen 5 bis 11) sowie der vom Amtsgericht Iserlohn überlassenen Unterlagen ermittelt sich die Wohn- und Nutzfläche näherungsweise wie folgt:

Objekt „Pütterstraße 2“

↙	Nutzfläche im Erdgeschoss	<u>ca. 259 m²</u> (zzgl. Nebenflächen im Kellergeschoss)
↙	Wohnung im 1. Obergeschoss links	ca. 58 m ²
↙	Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	ca. 58 m ²
↙	Wohnung im 2. Obergeschoss links	ca. 58 m ²
↙	Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	ca. 58 m ²
↙	Wohnung im Dachgeschoss links	ca. 54 m ²
↙	Wohnung im Dachgeschoss rechts	<u>ca. 54 m²</u>
	Wohnfläche insgesamt	<u>ca. 340 m²</u>

Objekt „Pütterstraße 4“

↙	Wohnung im Erdgeschoss	= 54,16 m ²
↙	Wohnung im 1. Obergeschoss	= 77,86 m ²
↙	Wohnung im 2. Obergeschoss	= 77,86 m ²
↙	Wohnung im Dachgeschoss	<u>= 72,94 m²</u>
		= 282,82 m ²
		<u>rd. 283,00 m²</u>

Objekt „Pütterstraße 4a“

↳ Wohnfläche im Erdgeschoss,
1. und 2. Obergeschoss ca. 90 m²

Die überlassenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Gewerbefläche

Für vergleichbare Nutzflächen werden im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn keine durchschnittlichen Mietwerte veröffentlicht. Im SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien werden für Einzelhandelsflächen durchschnittliche Mietwerte von 3,68 €/m² bis 26,40 €/m² (Mittelwert 11,50 €/m²) genannt.

Aufgrund der Lage und Größe hält der Sachverständige für das Ladenlokal im Erdgeschoss des Hause „Pütterstraße 2“ einen monatlichen Mietwert von 4,00 €/m² (incl. Stellplätze) und Nebenflächen im Kellergeschoss für nachhaltig erzielbar; für die Nebenflächen im Kellergeschoss werden keine nachhaltigen Mieten in Ansatz gebracht.

Wohnfläche

Im Mietspiegel für frei finanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg) (Stand 01.12.2023) wird für Wohnungen des Baujahres „bis 1964“ ein durchschnittlicher Mietwert von 4,50 €/m² pro Monat für eine mittlere Wohnlage angegeben; der Zuschlag für die Stadt Iserlohn ist mit 0,27 €/m² abgegeben.

$$\Rightarrow 4,50 \text{ €/m}^2 + 0,27 \text{ €/m}^2 = 4,77 \text{ €/m}^2$$

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

Gebäude „Pütterstraße 2“

- Nutzfläche (Ladenlokal im Erdgeschoss)

$$259 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 \times 12 = 12.432,00 \text{ €}$$

- Wohnfläche

$$340 \text{ m}^2 \times 4,77 \text{ €/m}^2 \times 12 = 19.461,60 \text{ €}$$

Gebäude „Pütterstraße 4“

- Wohnfläche

$$283 \text{ m}^2 \times 4,77 \text{ €/m}^2 \times 12 = 16.198,92 \text{ €}$$

Gebäude „Pütterstraße 4a“

- Wohnfläche

$$90 \text{ m}^2 \times 4,77 \text{ €/m}^2 \times 12 = \underline{5.151,60 \text{ €}}$$

$$= 53.244,12 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 53.200,00 \text{ €}}$$



Fachdienst 44 Umwelt
Untere Bodenschutzbehörde

Frau Knof
Zimmer 328
Durchwahl: 02351 966-6383
Telefax: 02351 966-88-6383
E-Mail: d.knof@maerkischer-kreis.de
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr

Geschäftszeichen: 44-442.66.22.06-0342
30. Juni 2025

MÄRKISCHER KREIS - Heedfelder Straße 45 - 58509 Lüdenscheid

Ing.-Büro Klaus-Peter Gentgen
Claudia Montanaro
Potthofstraße 1
58095 Hagen

Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Ihr Schreiben vom 30.06.2025 bezüglich Pütterstraße 2, 4, 4a, Iserlohn
Ihr Zeichen: ZS 1571.06-25

Sehr geehrte Frau Montanaro,

das Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 18, Flurstück 604, Pütterstraße 2, 4, 4a, Iserlohn selbst ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Osten an den Altstandort **Nr. 06/0342** (ehem. Metallwarenfabrik) grenzt.

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

Ein Gebührenbescheid über die Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Knof
Dipl.-Landsch.-ökol.

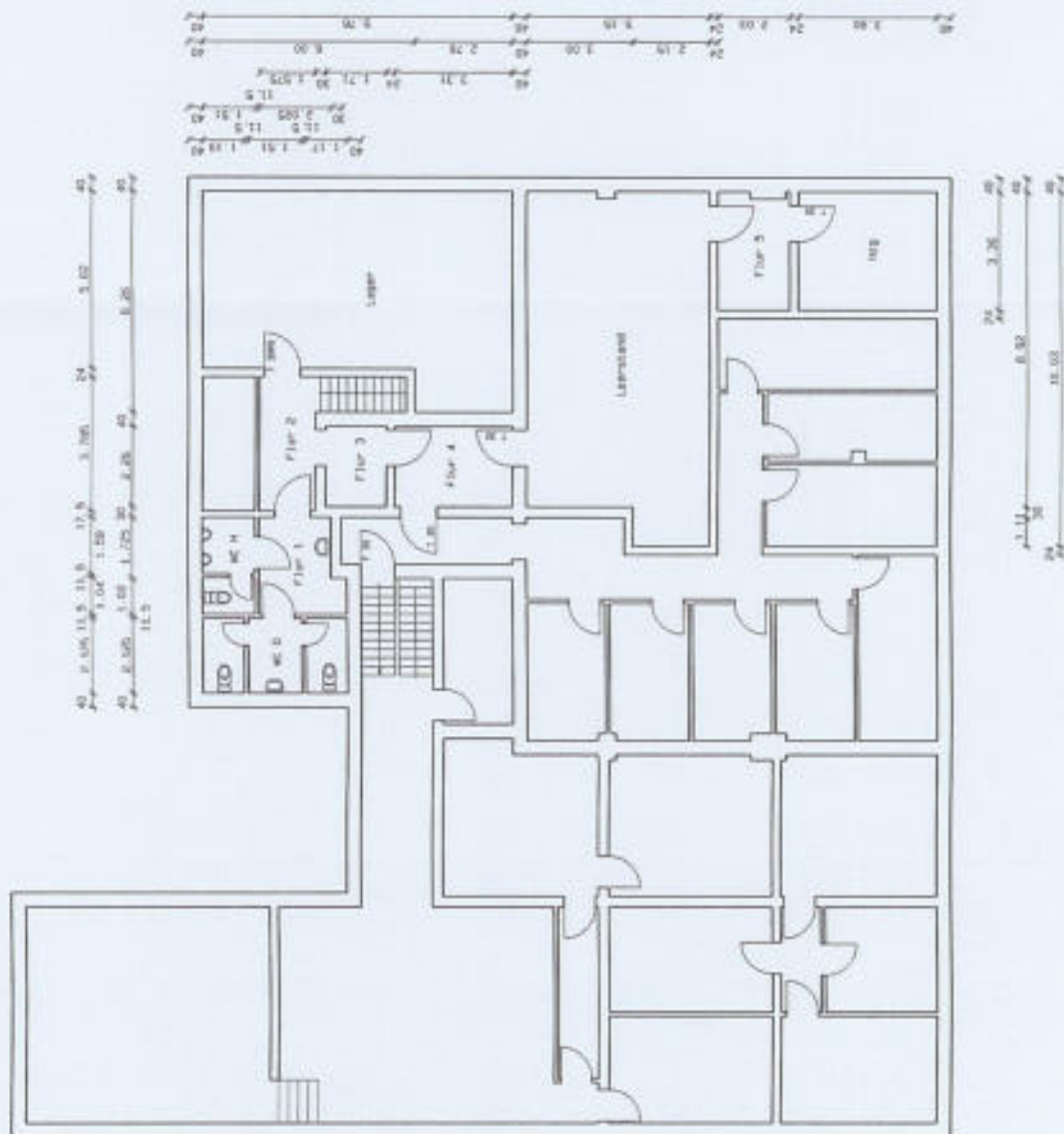
Sparkasse an Volme und Ruhr
IBAN: DE66 4505 0001 0000 0000 42
BIC: WELADE3HXXX

Stadtsparkasse Iserlohn
IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06
BIC: WELADED11SL

Elektronische Kommunikation:
<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>

 **Südwestfalen**
ALLES ECHT!

Kellergeschoss



28

22.01.2019

Nutzungsänderung Ladenlokal im Erdgeschoss
Textilverkauf in Lebensmittele

Puettterstrasse 2
59636 Iserlohn

Enad Alinamou
Zum Amtswald 17
59644 Iserlohn

Kellergeschoss M. 1:100

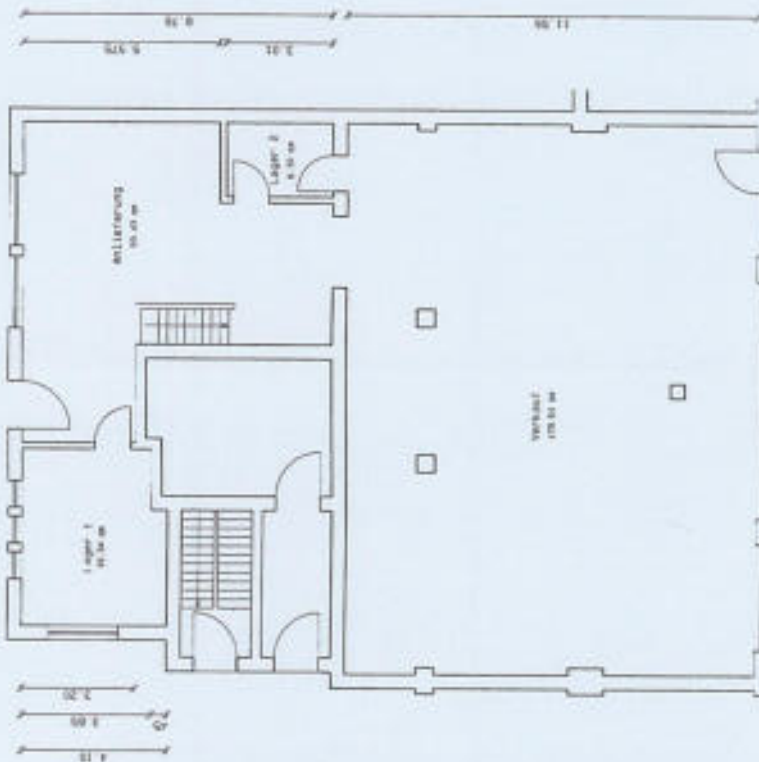
Iserlohn, 06.10.2018

Flurenweit Isenlohn
BRANDSCHUTZTECHNISCH ÜBERPRÜFT
Antragsnr. Nr. 30222
am 24.01.2019

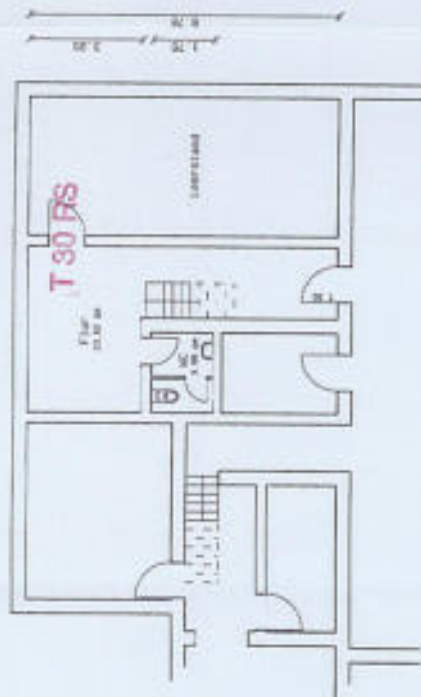
Dr. rer. Marten Groß
INGENIEURBÜRO
für Bautechnik
Rheinisch-Westfälische
Technische Hochschule
Aachen
52074 Aachen
Tel. 0241 80-1111
Fax 0241 80-1112
E-Mail: info@martengross.de

Maßstab

Flur



30

[illegible]

Gehört zum Bescheid
Nr. 02053-17-22

14 NOV 2012

Stadt ist kein
Mensch, sondern
eine Maschine.
Die Maschine
ist ein Mensch.
In der Stadt
ist ein Mensch.
In der Stadt
ist ein Mensch.

Nutzungsänderung Ladenlokal in Erdgeschoss
Textilverkauf in Lebensmittel

Punt Lersgrasse 2

50636 Iser John

Enad Alnamous

Zur Antswoid 17

59644 Isotricha

Gründe 1580 W. 17-100

1500-1507

Dipl.-Ing. Manfred Grottel
INGENIEURBÜRO

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 101–108

47

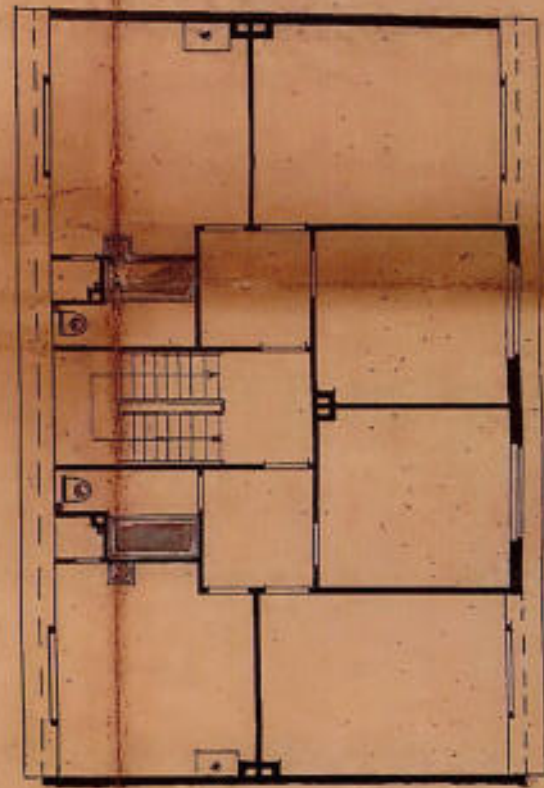
2007

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 257: 111–119

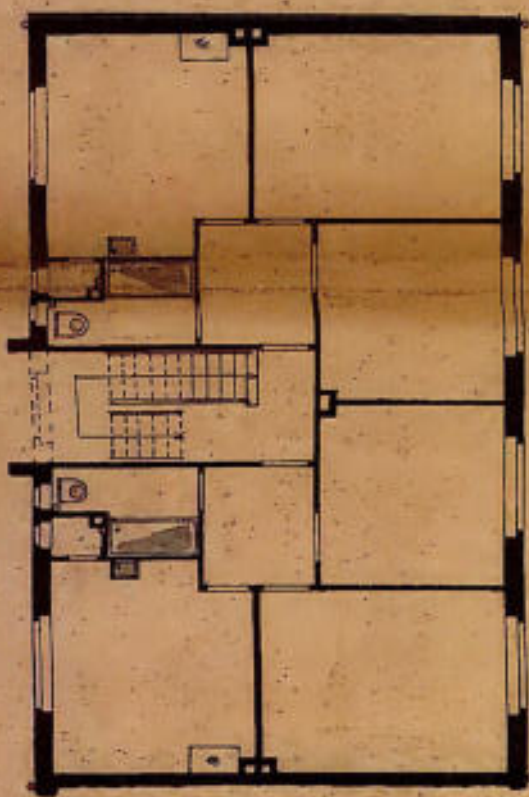
100

Abstract

10



— DACHGESCHOSS —



— I. & II. OBERGESCHOSS —

- FARBENLEGENDE:
- STELFESGERÜSTWERK
 - A-P. GIEBELSTÜTZE ETC.
 - ZUGBAND, RÄHMEN, FLECHTWERK
 - NEUES MAUERWERK
 - ALTES MAUERWERK
 - VORHANDENE LEITUNG

ISERLOHN, IM FEBRUAR 1930

DER BAUHERR:

Iserlohnener Consum-Verein
E.G.m.b.H.

Friedrich

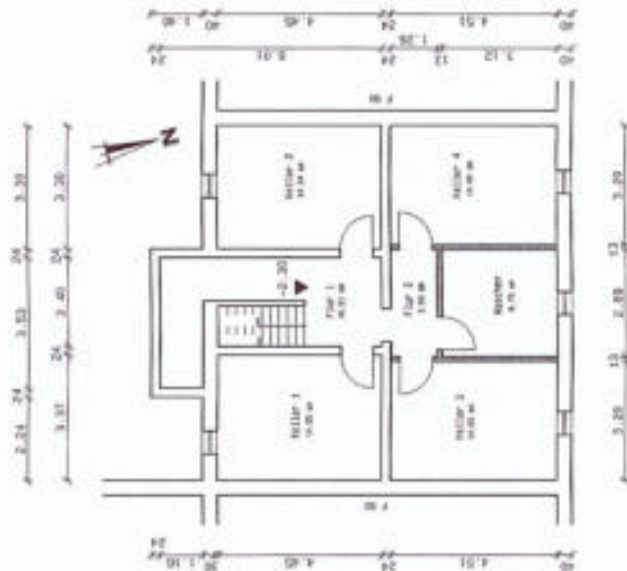
DER ARCHITEKT:

M. Dörke

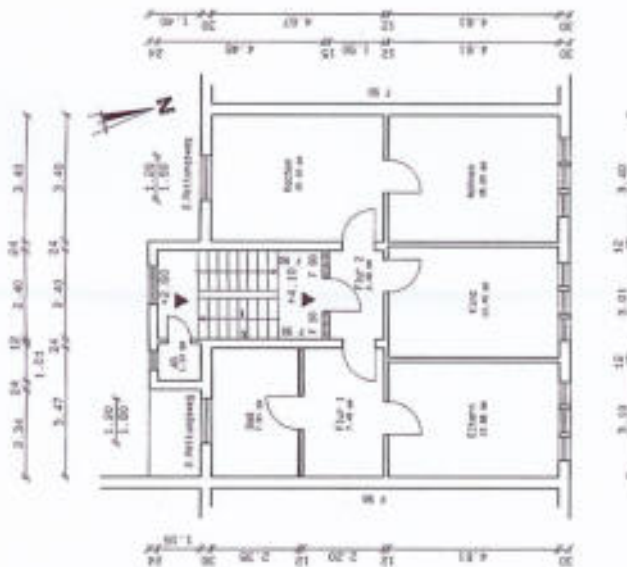


Lohn 13/30

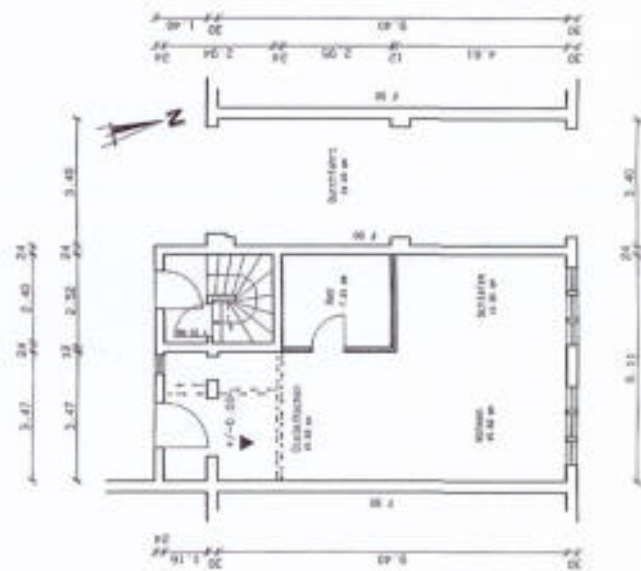
Kellergeschoss



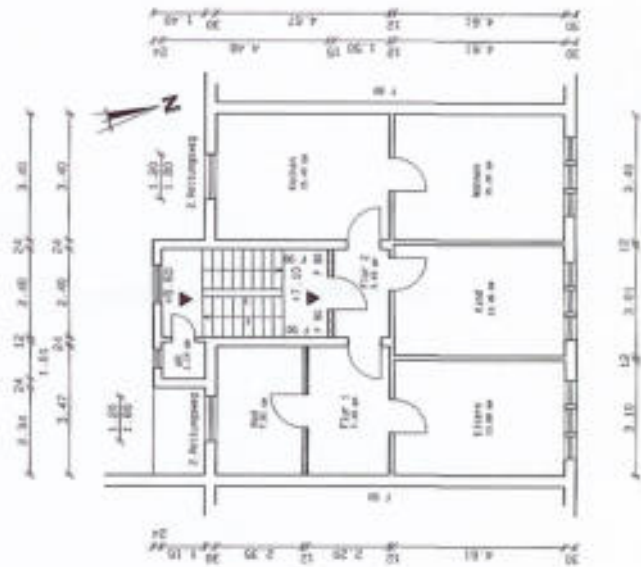
1. Übergeschoss



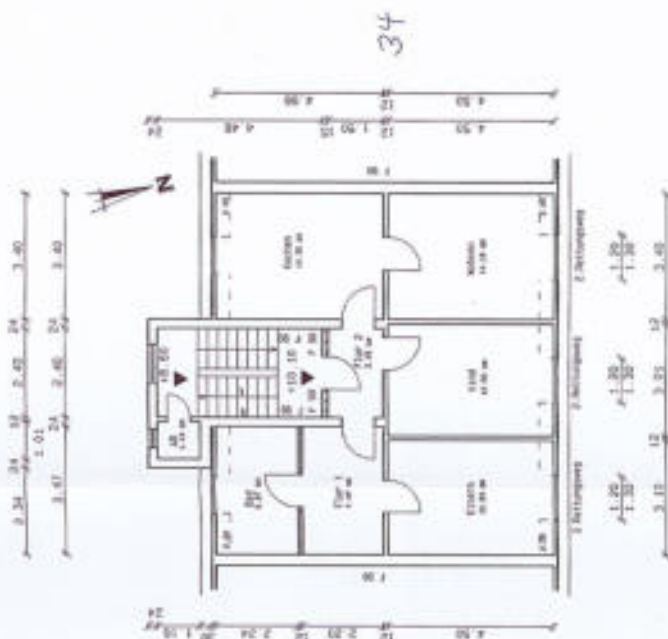
Endgeschwindigkeit



2. Dørgaschos



Dachgeschoss.



Urbau und Nutzungsänderung

Fuotterstrass 4

50635-1ser-10th

ELLY BARLASSKI

Langestrasse 47

528636 Year 1000

Grundriss M 1:100

1997-1998, 1999-2000, 2001-2002, 2003-2004, 2005-2006, 2007-2008, 2009-2010, 2011-2012, 2013-2014, 2015-2016, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024, 2025-2026, 2027-2028, 2029-2030, 2031-2032, 2033-2034, 2035-2036, 2037-2038, 2039-2040, 2041-2042, 2043-2044, 2045-2046, 2047-2048, 2049-2050, 2051-2052, 2053-2054, 2055-2056, 2057-2058, 2059-2060, 2061-2062, 2063-2064, 2065-2066, 2067-2068, 2069-2070, 2071-2072, 2073-2074, 2075-2076, 2077-2078, 2079-2080, 2081-2082, 2083-2084, 2085-2086, 2087-2088, 2089-2090, 2091-2092, 2093-2094, 2095-2096, 2097-2098, 2099-2100, 2101-2102, 2103-2104, 2105-2106, 2107-2108, 2109-2110, 2111-2112, 2113-2114, 2115-2116, 2117-2118, 2119-2120, 2121-2122, 2123-2124, 2125-2126, 2127-2128, 2129-2130, 2131-2132, 2133-2134, 2135-2136, 2137-2138, 2139-2140, 2141-2142, 2143-2144, 2145-2146, 2147-2148, 2149-2150, 2151-2152, 2153-2154, 2155-2156, 2157-2158, 2159-2160, 2161-2162, 2163-2164, 2165-2166, 2167-2168, 2169-2170, 2171-2172, 2173-2174, 2175-2176, 2177-2178, 2179-2180, 2181-2182, 2183-2184, 2185-2186, 2187-2188, 2189-2190, 2191-2192, 2193-2194, 2195-2196, 2197-2198, 2199-2200, 2201-2202, 2203-2204, 2205-2206, 2207-2208, 2209-2210, 2211-2212, 2213-2214, 2215-2216, 2217-2218, 2219-2220, 2221-2222, 2223-2224, 2225-2226, 2227-2228, 2229-2230, 2231-2232, 2233-2234, 2235-2236, 2237-2238, 2239-2240, 2241-2242, 2243-2244, 2245-2246, 2247-2248, 2249-2250, 2251-2252, 2253-2254, 2255-2256, 2257-2258, 2259-2260, 2261-2262, 2263-2264, 2265-2266, 2267-2268, 2269-2270, 2271-2272, 2273-2274, 2275-2276, 2277-2278, 2279-2280, 2281-2282, 2283-2284, 2285-2286, 2287-2288, 2289-2290, 2291-2292, 2293-2294, 2295-2296, 2297-2298, 2299-2300, 2301-2302, 2303-2304, 2305-2306, 2307-2308, 2309-2310, 2311-2312, 2313-2314, 2315-2316, 2317-2318, 2319-2320, 2321-2322, 2323-2324, 2325-2326, 2327-2328, 2329-2330, 2331-2332, 2333-2334, 2335-2336, 2337-2338, 2339-2340, 2341-2342, 2343-2344, 2345-2346, 2347-2348, 2349-2350, 2351-2352, 2353-2354, 2355-2356, 2357-2358, 2359-2360, 2361-2362, 2363-2364, 2365-2366, 2367-2368, 2369-2370, 2371-2372, 2373-2374, 2375-2376, 2377-2378, 2379-2380, 2381-2382, 2383-2384, 2385-2386, 2387-2388, 2389-2390, 2391-2392, 2393-2394, 2395-2396, 2397-2398, 2399-2400, 2401-2402, 2403-2404, 2405-2406, 2407-2408, 2409-2410, 2411-2412, 2413-2414, 2415-2416, 2417-2418, 2419-2420, 2421-2422, 2423-2424, 2425-2426, 2427-2428, 2429-2430, 2431-2432, 2433-2434, 2435-2436, 2437-2438, 2439-2440, 2441-2442, 2443-2444, 2445-2446, 2447-2448, 2449-2450, 2451-2452, 2453-2454, 2455-2456, 2457-2458, 2459-2460, 2461-2462, 2463-2464, 2465-2466, 2467-2468, 2469-2470, 2471-2472, 2473-2474, 2475-2476, 2477-2478, 2479-2480, 2481-2482, 2483-2484, 2485-2486, 2487-2488, 2489-2490, 2491-2492, 2493-2494, 2495-2496, 2497-2498, 2499-2500, 2501-2502, 2503-2504, 2505-2506, 2507-2508, 2509-2510, 2511-2512, 2513-2514, 2515-2516, 2517-2518, 2519-2520, 2521-2522, 2523-2524, 2525-2526, 2527-2528, 2529-2530, 2531-2532, 2533-2534, 2535-2536, 2537-2538, 2539-2540, 2541-2542, 2543-2544, 2545-2546, 2547-2548, 2549-2550, 2551-2552, 2553-2554, 2555-2556, 2557-2558, 2559-2560, 2561-2562, 2563-2564, 2565-2566, 2567-2568, 2569-2570, 2571-2572, 2573-2574, 2575-2576, 2577-2578, 2579-2580, 2581-2582, 2583-2584, 2585-2586, 2587-2588, 2589-2590, 2591-2592, 2593-2594, 2595-2596, 2597-2598, 2599-2600, 2601-2602, 2603-2604, 2605-2606, 2607-2608, 2609-2610, 2611-2612, 2613-2614, 2615-2616, 2617-2618, 2619-2620, 2621-2622, 2623-2624, 2625-2626, 2627-2628, 2629-2630, 2631-2632, 2633-2634, 2635-2636, 2637-2638, 2639-2640, 2641-2642, 2643-2644, 2645-2646, 2647-2648, 2649-2650, 2651-2652, 2653-2654, 2655-2656, 2657-2658, 2659-2660, 2661-2662, 2663-2664, 2665-2666, 2667-2668, 2669-2670, 2671-2672, 2673-2674, 2675-2676, 2677-2678, 2679-2680, 2681-2682, 2683-2684, 2685-2686, 2687-2688, 2689-2690, 2691-2692, 2693-2694, 2695-2696, 2697-2698, 2699-2700, 2701-2702, 2703-2704, 2705-2706, 2707-2708, 2709-2710, 2711-2712, 2713-2714, 2715-2716, 2717-2718, 2719-2720, 2721-2722, 2723-2724, 2725-2726, 2727-2728, 2729-2730, 2731-2732, 2733-2734, 2735-2736, 2737-2738, 2739-2740, 2741

Gehört zum Bescheid

11% 00007-15-02

4-11-1999

Städt. 12012/17
Anwendung Bauordn. und Denkmalpflege
Der Bürgermeister
in Absprache

Ge-lu-ku

Carl, Inc., Manfred Gysi
1015 15th St. N.E.
Atlanta, GA 30309
Tel: 404/525-1100
Fax: 404/525-1101
E-mail: cgsi@carl.com

Figure 1

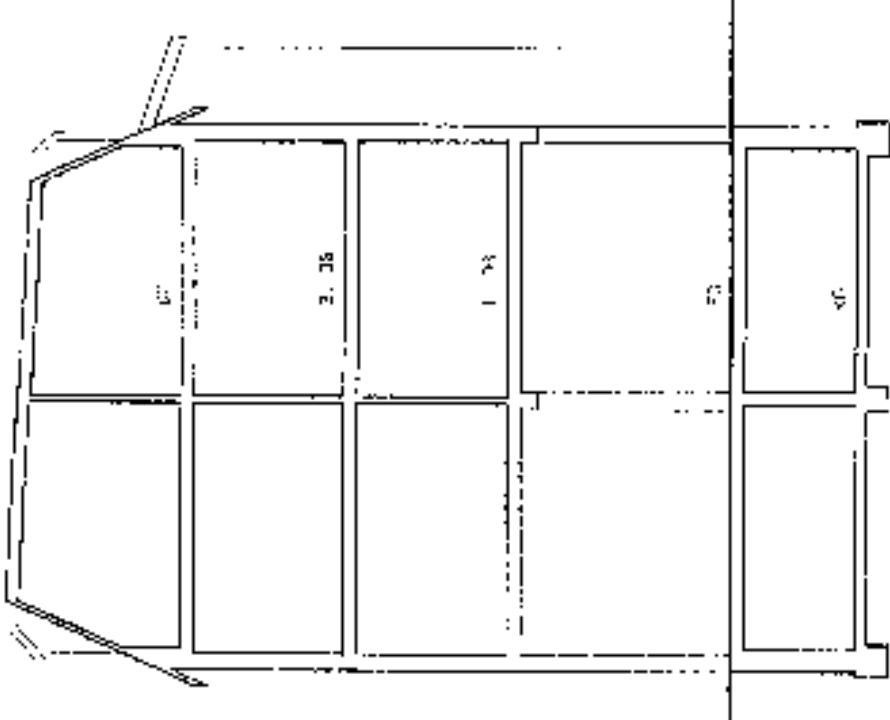
Gekört zum Bescheid

Nr. 00007-15-04

10/16

1. 1. 2016
1. 1. 2016
1. 1. 2016
1. 1. 2016

Handwritten signature



Umbau und Nutzungsänderung

Postleitzahl 4

55634 Trier

Erst Baujahr

Lagezone 47

55634 Trier

Wasserschiff M. 100

Postleitzahl 55634

1. 1. 2016
1. 1. 2016
1. 1. 2016
1. 1. 2016

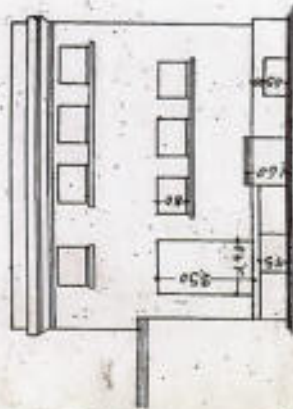
Handwritten signature

1. 1. 2016

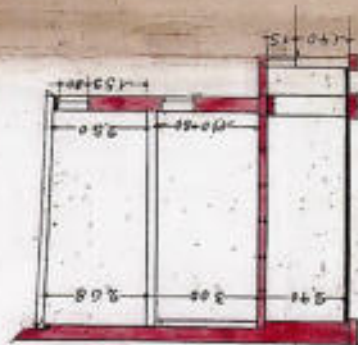
Charlotten-Consum-Verein

Einbau Picknick

Ausführungszeichnung
für



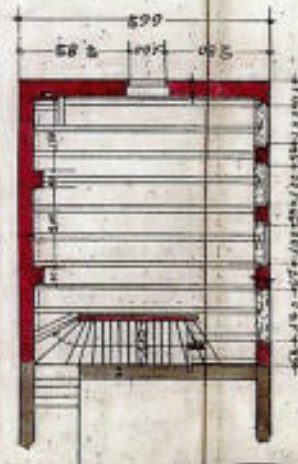
Ansicht



Querschnitt

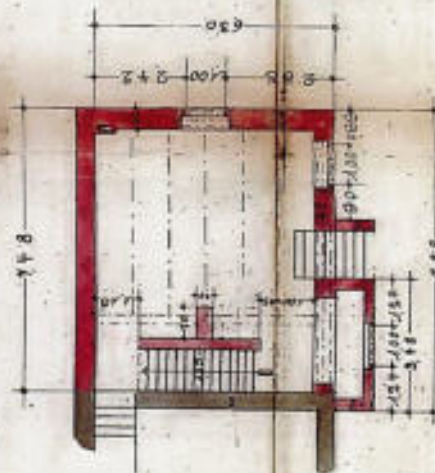
Bauwerke

Bauzeichnung

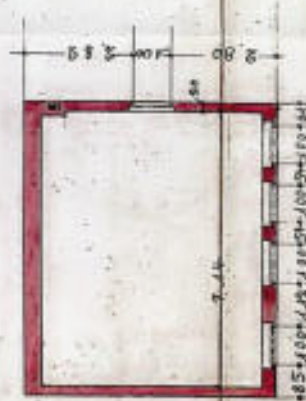


Stiegenhaus

Charlotten am 1911



Stiegenhaus



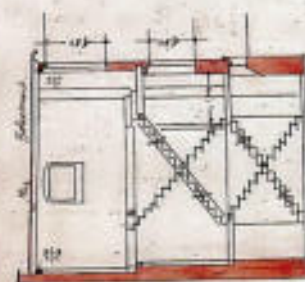
Stiegenhaus

III. K. Müller

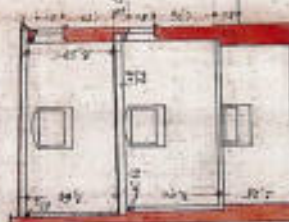
Entwurf
Entwurf vom Bauverein
am 1. April 1911
Entwurf des 1. April 1911
Der Bauverein

Entwurf vom Bauverein
am 1. April 1911
Entwurf des 1. April 1911
Der Bauverein

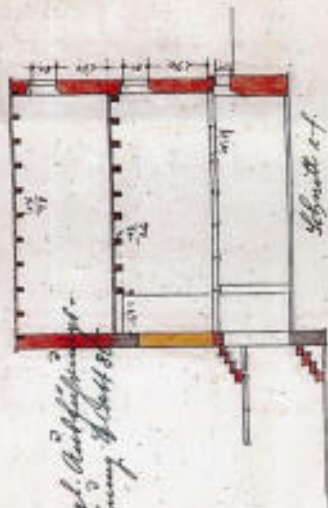
Entwurf



Schnitt a-b

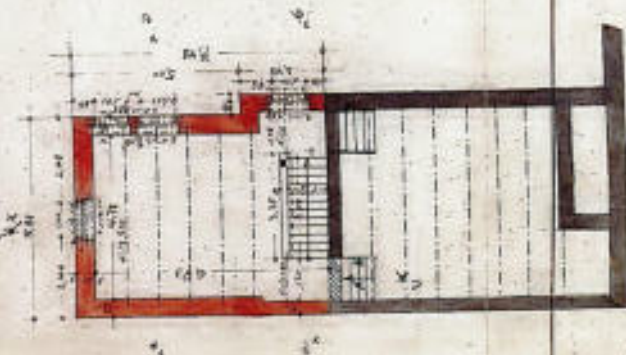


Schnitt c-d

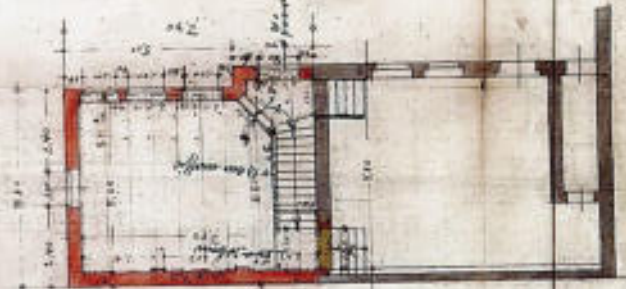


Schnitt e-f

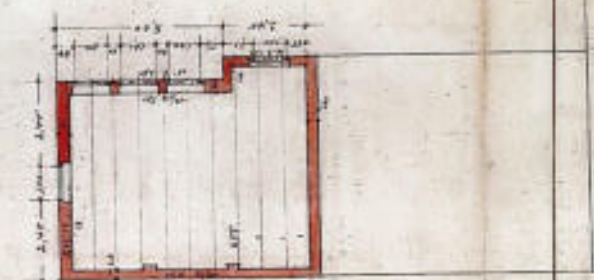
*Vergr. Aufstiegs-
 zeichnung*



Keller



Erdgeschoss



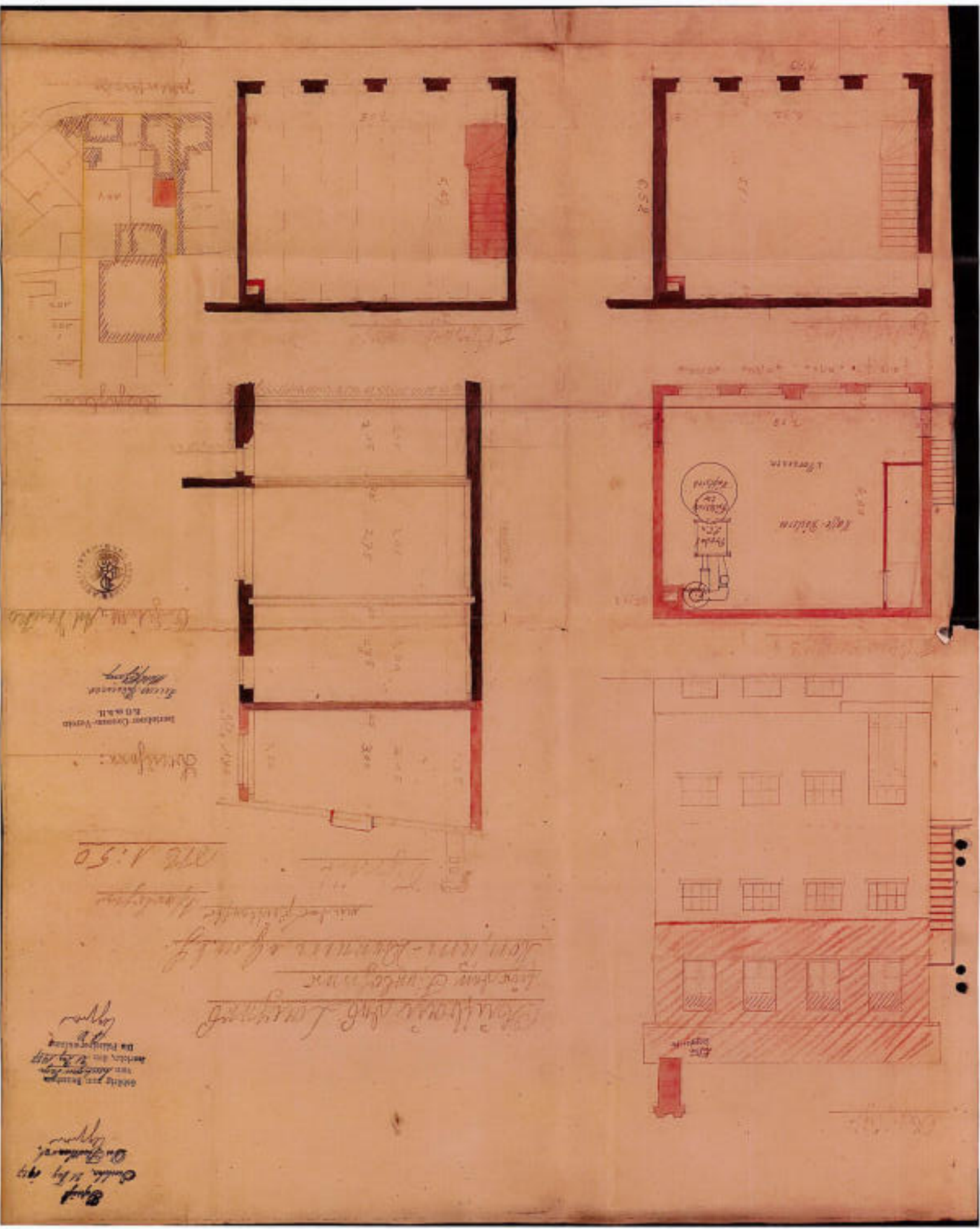
1. Obergeschoss

Keller

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Entwurf vom Bauverein
am 1. April 1911
Entwurf des 1. April 1911
Der Bauverein



Anlage 12

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1571.06-25

vom 07.08.2025

(Fotos 1 – 28)

Anlage 12



Foto 1



Foto 2

Anlage 12



Foto 3



Foto 4

Anlage 12



Foto 5



Foto 6

Anlage 12



Foto 7



Foto 8

Anlage 12



Foto 9



Foto 10

Anlage 12



Foto 11

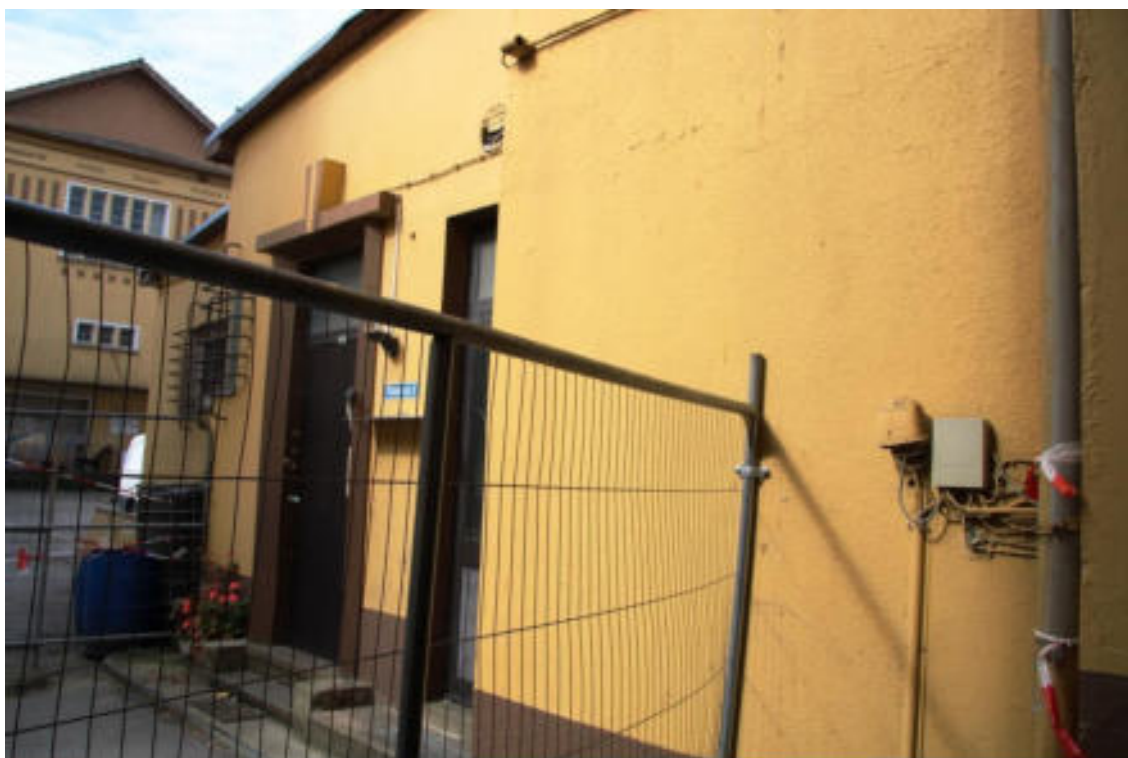


Foto 12

Anlage 12



Foto 13



Foto 14

Anlage 12



Foto 15



Foto 16

Anlage 12



Foto 17



Foto 18

Anlage 12



Foto 19



Foto 20

Anlage 12



Foto 21



Foto 22

Anlage 12



Foto 23



Foto 24

Anlage 12



Foto 25



Foto 26

Anlage 12



Foto 27



Foto 28