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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

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

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2675-25

über das Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst zwei Kellerräumen (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet) sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Apricke 35 in 58675 Hemer



Auftraggeber:	**Amtsgericht Iserlohn** **Aktenzeichen 31 K 23/25**
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-verfahren
Wertermittlungsstichtag:	10.02.2026
Unbelasteter Verkehrswert	
gem. § 194 BauGB	**163.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 14 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

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

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 611,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Deilinghofen, Flur 1, Flurstücke 816, 817, 929, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, nebst zwei Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen und einer Gartenfläche (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet)	
Ortstermin		10. Februar 2026
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag		10. Februar 2026
Grundstücksgröße	Flurstück 816 Flurstück 817 Flurstück 929	0,2 m² 2,0 m² 577,0 m²
Bodenwert (relativ)		120 € / 15,00 €/m²
Bodenwert (absolut, anteilig 611,94/1.000)		42.000,00 €
Baujahr Gebäude; GND; RND		BJ 1896; 80 Jahre; 40 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert		210.000,00 €
Zu- und Abschläge		– 47.000,00 €
Wohnfläche		154,00 m²
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)		**1.052,00 €/m²**
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)		**163.000,00 €**

Besonderheiten

Zu bewerten sind folgende Flurstücke:

- Flurstück 816, unbebaut, Straßenfläche
- Flurstück 817, unbebaut, Straßenfläche
- Flurstück 929, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Zu dem mit der Nr. 2 bezeichneten Sondereigentum gehören:
- die Wohnung im 1. Obergeschoss, bestehend aus vier Zimmern, Küche, drei Fluren, zwei Bädern und einem Balkon
- drei Zimmer im Dachgeschoss
- die mit Nr. 2 bezeichneten Kellerräume

Es besteht außerdem das Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen, westlich des Hauses, und einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	4 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	8 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
   - Grundbuchauszug vom 03.07.2025
   - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.11.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:
   - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 28.11.2025
   - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 28.11.2025
   - Übertragungsvertrag vom 10.06.1998
   - Teilungserklärung aus der Grundakte vom 28.07.1998
   - Änderung der Teilungserklärung vom 10.02.2015
   - Auskunft über Wohnungsbindung vom 27.11.2025
   - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.11.2025
   - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 26.11.2025
   - Planungsrechtliche Auskunft vom 10.12.2025
   - Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:
   - Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis Grundstücksmarktbericht 2026

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- Kleiber u.a.:
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken
  7. Auflage 2014
- Kleiber
  ImmoWertV 2021
  13. Auflage
- Kröll, Haußmann:
  Rechte und Belastungen bei der
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken
  3. Auflage 2006
- Bärmann, Seuß
  Praxis des Wohnungseigentums
  5. Auflage 2010
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 7
1.1 Auftraggeber, Datum 7
1.2 Zweck der Wertermittlung 7
1.3 Grundstück 7
1.4 Tag der Ortsbesichtigung 8
1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) 8
1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) 8
2. Grundstück 8
2.1 Ort und Einwohnerzahl 8
2.2 Kleinräumliche Lage 9
2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit 9
2.4 Erschließungszustand 10
2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen 10
2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis 11
2.7 Feststellungen zum Ortstermin 11
2.8 Planungsrechtliche Ausweisung 11
2.9 Sonstige Besonderheiten 12
3. Gebäude 12
3.1 Allgemeines 12
3.2 Besonderheiten 12
3.3 Baubeschreibung 13
3.4 Bau- und Unterhaltungszustand 16
3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter 16
3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 17
3.7 Gesamteindruck 17
4. Außenanlagen 17
4.1 Bauliche Außenanlagen 17
4.2 Grünanlagen 17

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

5. Flächen- und Massenangaben 17
5.1 Berechnungsgrundlagen 17
5.2 Verwendete Unterlagen 17
5.3 Grundstücksdaten 18
5.4 Gebäudedaten 18
6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) 19
7.1 Entwicklungszustand 19
7.2 Ermittlung des Bodenwertes 19
7.3 Bodenrichtwert 19
7.4 Abweichungen 20
7.5 Ableitung des Bodenwerts 21
8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV) 21
8.1 Grundstücksmarktbericht 21
8.2 Kaufpreissammlung 22
8.3 Immobilienrichtwert 22
8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV) 23
9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) 24
9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete 24
9.2 Bewirtschaftungskosten 25
9.3 Liegenschaftszinssatz 26
9.4 Restnutzungsdauer 27
9.5 Reinertrag 27
9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) 27
9.7 Ertragswert der baulichen Anlage 27
9.8 Bodenwert 27
9.9 Vorläufiger Ertragswert 28
10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV) 28
11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes 28
11.1 Zusammenstellung der Wertansätze 28
11.2 Vorläufiger Verkehrswert 28
12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
12.1 Marktanpassung 29
12.2 Altlasten 29
12.3 Baumängel und -schäden 29
12.4 Sondernutzungsrecht Stellplatz 30
12.5 Fehlende Informationen der Hausverwaltung 30
12.6 Zusammenstellung 30
12.7 Ableitung des Verkehrswertes 30
Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000 32
Anlage 2: Luftbild 33
Anlage 3: Bauzeichnungen 34
Anlage 4: Fotodokumentation 38

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Iserlohn
Geschäfts-Nr. 31 K 23/25
mit Beschluss vom 13.11.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von: Deilinghofen
Blatt: 2092

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Katasteramt Lüdenscheid
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum
611,94/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 2

Grundstück Grundstücksfläche 579,2 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 816
Flur 1
Gemarkung 1420 Deilinghofen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hemer
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Finanzamt Iserlohn

Lage: 06393 Apricke

Fläche: 0,2 m²

Tatsächliche Nutzung: 0 m² Straßenverkehr

Flurstück 817
Flur 1
Gemarkung 1420 Deilinghofen

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hemer Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg Finanzamt Iserlohn
Lage:	06393 Apricke
Fläche:	2 m²
Tatsächliche Nutzung:	2 m² Straßenverkehr

Flurstück	**929**
Flur	1
Gemarkung	1420 Deilinghofen
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hemer Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg Finanzamt Iserlohn
Lage:	06393 Apricke 35
Fläche:	577 m²
Tatsächliche Nutzung:	577 m² Wohnbaufläche

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 10.02.2026
Dauer des Termins: 10.00 – 10.20 Uhr

Es konnten alle Räume des Sondereigentums sowie die Gartenfläche und die Stellplätze besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **10. Februar 2026**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **10. Februar 2026**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Hemer, ca. 35.000 EW

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage:	Deilinghofen, westlich von Hemer gelegener Stadtteil
Baugebiet:	Der Ortsteil Apricke liegt nördlich des eigentlichen Stadtteils Deilinghofen und hat ca. 725 Einwohner. Nördlich schließt ein ausgedehntes Waldgebiet, östlich und westlich ein ehemaliger Truppenübungsplatz an. Der Ort besteht ausschließlich aus durchgrünter Wohnbebauung.
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs ca. 1 km südwestlich, Schulen und Kindergärten ca. 2 km entfernt. Verwaltungs- und kulturelle Einrichtungen in Hemer, ca. 3 km entfernt.
Wohnlage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Einmündungsbereich Apricke / Auf der Schledde und somit im zentralen Bereich des Ortsteils.
Verkehrslage:	Apricke / Auf der Schledde: innerörtliche Erschließungsstraßen. Bushaltestelle Heetfeld ca. 200 m südlich Anschluss an die A46 in ca. 4 km Entfernung. Von hier aus Anschluss über das Autobahnkreuz Hagen an die A45 (Sauerlandlinie). Bahnhof Hemer in ca. 2 km
Himmelsrichtung:	Apricke auf der Ostseite, Auf der Schledde auf der Nordseite; Gebäude und Wohnungen haben eine Ost-West-Ausrichtung.
Beeinträchtigungen:	keine
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut.
Oberfläche:	im Wesentlichen eben
Aufwuchs:	Rasenfläche, Zierstauden und -gehölze in den Randbereichen; Gartenbereich vernachlässigt
Zuschnitt:	nahezu dreieckig mit Unregelmäßigkeiten im Einmündungsbereich (nordöstliche Grundstücksecke) mittlere Grundstückstiefe in Ost-West-Richtung ca. 30 m, Breite in Nord-Süd-Richtung ca. 20 m

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Abwicklung im nordöstlichen Grundstücksbereich ca. 13 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straßen:	Apricke / Auf der Schledde: innerörtliche Erschließungsstraßen
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telefon
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	Die Stadt Hemer, FD Verkehrsplanung und Straßenbau, bescheinigt mit Schreiben vom 26.11.2025, dass das zu bewertende Grundstück an die öffentliche Erschließungsanlage „Apricke“ grenzt. Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks um eine vorhandene Straße, gem. § 242 Abs. 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB zu leisten sind. Das Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei.**

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abteilung II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen am 03.07.2025.

Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Hemer, Fachdienst Bauaufsicht vom 10.11.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Der Märkische Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 27.11.2025 mit, dass die zu bewertenden Flurstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen wurden.

2.7 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es konnten in den nicht versiegelten Grundstücksbereichen augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Die Stadt Hemer teilt mit Schreiben vom 10.12.2025 mit, dass das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Hemer als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Angaben im Bebauungsplan

Die Stadt Hemer teilt mit Schreiben vom 10.12.2025 mit, dass es keinen Bebauungsplan gibt. Die Beurteilung erfolgt demnach gem. § 34 BauGB - Zulässigkeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist wie folgt einzustufen:

WR	Reines Wohngebiet oder
WA	Allgemeines Wohngebiet

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO betragen für beide Bereiche:

GRZ	0,4
GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße gesamt:		579,00 m²
Überbaute Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Nebenanlagen):		150,00 m²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		281,00 m²
GRZ	150 / 579	**0,26**
GFZ	281 / 579	**0,49**

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.9 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

Wohnungsbindung

Die Stadt Hemer (FD Soziales) teilt mit Schreiben vom 27.11.2025 mit, dass zum Bewertungsobjekt keine Unterlagen existieren. Eine Bindung aus etwaiger Wohnraumförderung wird von dort verneint.

Denkmalschutz

Das zu bewertende Gebäude befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Hemer.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück des Gemeinschaftseigentums ist bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Gebäude befinden sich zwei Einheiten des Sondereigentums.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Hemer liegen folgende Unterlagen vor:

- Planunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses vom Februar 1895
- nachträgliche Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Balkons vom 14.10.2014

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

angenommenes Baujahr:	1896
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	0 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gesamtanlage wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Das Gesamtgebäude wurde ordnungsgemäß instandgehalten und sukzessive modernisiert und weist deshalb eine Restnutzungsdauer von ca. 20 – 25 Jahren auf.
- Die Dachgeschosswohnung wurde augenscheinlich in den 1980er bis 1990er Jahren (teilweise) ausgebaut und im Jahr 2014 nachträglich genehmigt. Dies führt zu einer Restnutzungsdauer in diesem Bereich von ca. 35 Jahren.

Insgesamt wird daher nach sachverständiger Schätzung und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin für das Gesamtobjekt eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angenommen.

Fiktives Baujahr:	1976
Modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	50 Jahre

3.3 Baubeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ziegel- und Bruchstein
Bodenplatte:	Ortbeton, wahrscheinlich nachträglich betoniert
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, verputzt Keller: Bruchstein
Innenwände:	Mauerwerk, Ständerwerk
Treppen:	eine Stufe zum Hauseingang Kellertreppe: Holzwangentreppe Geschosstreppe: Holzwangentreppe
Decken:	Kellerdecke: Kappendecke mit Eisenträgern

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

	Geschossdecken:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachdeckung aus Betondachsteinen; Pultdach Anbau, Dachneigung 45° Vordach in Holzkonstruktion Gauben mit Schiefer verkleidet Regenrinnen und Fallrohre in Kunststoff, gestrichen	

Ausbau

Böden:	Treppenhaus:	Läufe Holz, Flur gefliest, tlw. Laminat
	Keller:	Estrich, tlw. gestrichen
Wände:	Treppenhaus:	Kellenputz
	Keller:	tlw. verputzt, tlw. Geweißelt, tlw. halbhoch gefliest
Decken:	Treppenhaus:	tlw. Holzbekleidung
Fenster:	Treppenhaus:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unbekanntes Baujahr)
	Keller:	Metallkellerfenster
Türen:	Haustür:	Kunststoffhaustür mit Glasausschnitten, feststehendem Seitenteil aus Glas und Oberlicht
	Wohnungstüren:	Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen
	Kellertüren:	Falttür, Blechtür, einfache Holztüren

Installationen, Haustechnik

Elektro:	Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.
Wasser:	Ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.
Heizung:	Gasetagenheizung in den Wohnungen

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 2

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum

Ausbau

Böden:	OG:	Laminat, Fliesen im Bad
	DG:	Laminat
Wände:		glatt verputzt und tapeziert bzw. gestrichen Fliesenspiegel in der Küche Fliesen im Bad
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden an Balkontür und -fenster
Türen:		Holztüren in Holzumfassungszargen
Decken:		tlw. Holzpaneele unter der Decke
Treppen:		Holzwangentreppe mit Metallgeländer vom OG ins DG Absturzsicherung aus Metall im DG Holzwangentreppe vom Balkon in den Garten
Bad OG:		Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschbecken, Badewanne, raumhoch gefliest, Boden gefliest
Bad DG:		Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschbecken, Badewanne, Fliesen bis ca.1,50 m, Mosaikfliesen auf dem Boden
Balkon:		Holzbrüstung, Sichtschutz in Holz Belag: Bangkirai

Installationen, Haustechnik

Elektro:	Elektrounterverteilung und Zähler in der Wohnung
Wasser:	Kalt- und Warmwasser in Küche und Bädern, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Heizung:	Gasetagenheizung (Brennwerttherme) im Bad, Heizkörper unter den Fenstern
Medien:	keine Erkenntnisse

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Außenbereich:
- gartenseitige Fassade verfärbt
- Abnutzungserscheinungen an der Holzkonstruktion von Balkon und Treppe in den Garten
- Stromkästen im Bereich eines Stellplatzes (Sondernutzungsrecht)
- stark verwilderte Vegetation, Abgrenzung der Sondernutzungsbereiche nicht erkennbar

Gemeinschaftseigentum:
- Putz- und Anstrichschäden im Bereich des Sockels der straßenseitigen Fassade
- kleinere Risse im Putz

Sondereigentum:
- Zugang zum Keller nur über Außenbereich möglich
- Keller: Putz- und Anstrichschäden, Risse, aufsteigende Feuchtigkeit, Durchfeuchtung der Bruchsteinwände
- Korrosion an der Zarge der Blechtür im Keller sowie an der Blechtür
- tw. veraltete Badausstattung (OG)
- defekte Fensterscheibe im Bad OG
- Putzriss in einem Zimmer im DG
- Laminatbelag nicht vollständig verlegt
- Ausbauzustand nicht fertiggestellt (z. B. tlw. abgehängte Decke entfernt, Putzschäden, freigelegte Holzbalken etc.)
- starke Verfärbungen an einer Außenwand

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist unterdurchschnittlich und entspricht nicht mehr den Anforderungen an das GEG.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Es erfolgten im Wesentlichen Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung bzw. länger zurückliegende, wie der Ausbau der Dachgeschosswohnung.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Grundstück und Gebäude befinden sich in einem leicht vernachlässigten, allenfalls durchschnittlichen Zustand. Das Sondereigentum verfügt über deutlich unterschiedliche Ausbaustandards.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungs-einrichtungen:	Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerung:	öffentliche Kanalisation
Bodenbefestigungen:	Hauszugang: Betonkleinpflaster Stellplätze: wassergebundene Decke
Einfriedungen:	teilweise Hecken, tlw. Sichtschutzelemente aus Holzgeflecht
Sonstiges:	gemäß Angabe zwei Brunnen auf dem Grundstück

4.2 Grünanlagen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist durchgängig mit verschiedenen Sondernutzungsrechten belegt. Eine Abgrenzung ist in der Örtlichkeit nicht zu erkennen. Die Grünfläche ist durchgängig vernachlässigt und leicht verwildert.

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277/1973/87.

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Pläne der Teilungserklärung aus der Grundakte aus dem Bauaktenarchiv vor. Diese liegen der Berechnung zugrunde.

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

5.3 Grundstücksdaten

Überbaute Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Nebenanlagen):		150,00 m²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		281,00 m²
GRZ	150 / 579	**0,26**
GFZ	281 / 579	**0,49**

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums
(Grundlage: Teilungsplan aus der Grundakte)

Wohnfläche Wohnung 2:

OG	Zimmer 1	14,43 m²	
	Zimmer 2	14,43 m²	
	Zimmer 3	14,43 m²	
	Zimmer 4	14,43 m²	
	Küche	12,40 m²	
	Bad 1	5,33 m²	
	Bad 2	2,00 m²	
	Flur 1	10,21 m²	
	Flur 2	3,73 m²	
	Flur 3	1,40 m²	
	Wohnfläche OG	92,79 m²	
	Balkon zu ½	6,58 m²	
	vermietbare Fläche OG		99,37 m²
DG	Wohnraum	33,16 m²	
	Schlafzimmer	16,27 m²	
	Arbeitszimmer	4,94 m²	
	Wohnfläche DG		54,37 m²
	vermietbare Fläche gesamt		153,74 m²
	gesamt gerundet		**154,00 m²**

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

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

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

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

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

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

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

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Stichtag 01.01.2026; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert	
Gemeinde:	Hemer
Postleitzahl:	58675
Gemarkungsname:	Deilinghofen
Ortsteil:	Deilinghofen
Bodenrichtwert-Nr.:	**16103**
Bodenrichtwert:	**120,00 €/m²** (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2026
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem KAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I - II
Tiefe:	30 m
Breite:	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	120,00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Bemerkung:	Ortsteilsatzung nach § 34 BauGB
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Nutzung

Die beiden Flurstücke 816 und 817 sind als Straßenfläche ausgewiesen. Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

1. Öffentlicher Straßenraum nimmt nicht am Marktgeschehen teil. Ein Verkehrswert besteht daher nicht; er wird allenfalls unter