

Ditmar Alfes

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und
Pachten

Grafenstraße 44, 59821 Arnsberg
02931-52980 / alfes@immobilien-alfes.de
Aktenzeichen: AG-A-02-23

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des Erbbaurechts an dem
bebauten Grundstück

Weberstraße 3
59757 Arnsberg

Grundbuch v. Herdringen
Blatt: 21



Auftraggeber : Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 018 K 002/23

Wertermittlungstichtag:
Montag, 11. September 2023

Dieses Exposee stellt lediglich eine Kurzinformation dar.
Maßgeblich ist der detaillierte Inhalt des Gutachtens.

Die zu einem sehr geringen Teil unterkellerten **Gewerbhallen mit Werkswohnung** stammen aus unterschiedlichen Baujahren und sind durch Tore und Türen miteinander verbunden. Die Hallen wurden in unterschiedlicher Bauweise erstellt. Die aus 1968 und 1975 in massiver Bauweise mit einer Eindeckung aus Faserzementplatten bzw. Profilblechen und die aus 1983 in Stahlskelettbauweise auf Betonsockeln mit Wänden und Deckenplatten aus gedämmten Trapezblechen. Beheizt werden die Räume durch Gasheizungen mit Gebläse- und Strahlungsheizungen in den Hallen und mit Rippenheizkörpern im Büro und in der Werkswohnung. Die Fenster bestehen in den Hallen im Wesentlichen aus Lichtbändern aus Metall mit Einfachverglasung, in der Wohnung und im Büro aus Aluminium, ebenfalls mit Einfachverglasung.

Die Halle aus 1975 steht leer. In den weiteren Hallen befinden sich noch die Maschinen und die Ausstattungen der früheren Werkzeugmacherei. Die Ausstattung der sanitären Einrichtungen sowohl im gewerblichen Teil wie auch in der Werkswohnung ist sehr einfach und in erheblichen Umfang schadhaft und nicht mehr zeitgemäß. Sowohl das Wohnhaus wie auch die Hallen weisen Mängel und Modernisierungsbedarf auf.

Im Wohnhaus wurden in der jüngeren Vergangenheit einzelne Fenster und der Heizkessel mit Warmwasserspeicher und in den Hallen die Sektionaltore und lt. Auskunft des Schornsteinfegers zwei Heizkessel erneuert.

Die Halle aus 1975 steht leer. In den weiteren Hallen befinden sich noch die Maschinen und die Ausstattungen der früheren Werkzeugmacherei. Die Ausstattung der sanitären Einrichtungen sowohl im gewerblichen Teil wie auch in der Werkswohnung ist sehr einfach und in erheblichen Umfang schadhaft und nicht mehr zeitgemäß. Sowohl das Wohnhaus wie auch die Hallen weisen Mängel und Modernisierungsbedarf auf.

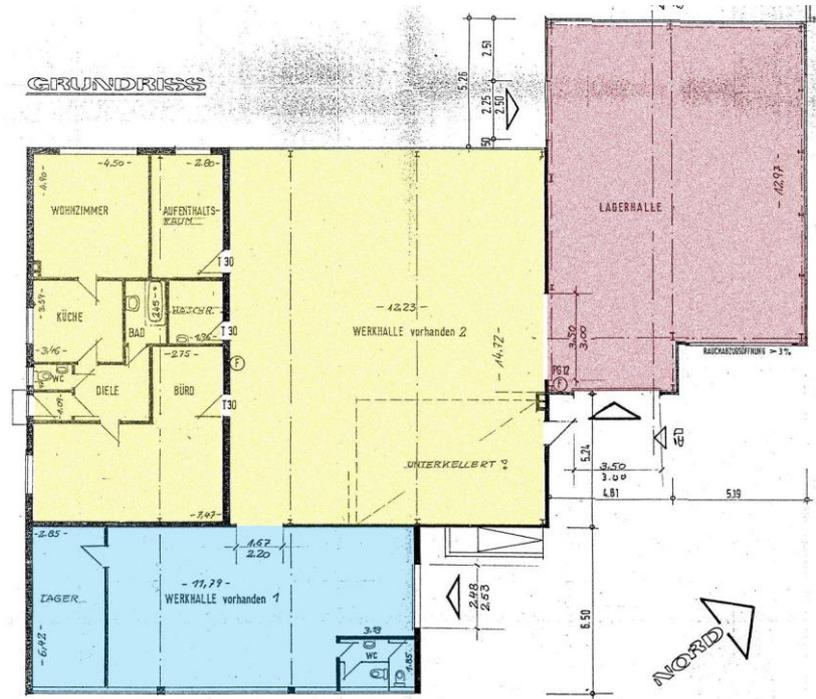
Im Wohnhaus wurden in der jüngeren Vergangenheit einzelne Fenster und der Heizkessel mit Warmwasserspeicher und in den Hallen die Sektionaltore und lt. Auskunft des Schornsteinfegers zwei Heizkessel erneuert.

Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Lt. telefonischer Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden.

Auch im Grundbuch liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor.

Laut telefonischer Auskunft der Stadt Arnsberg fallen zukünftig noch Erschließungskosten für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage an, allerdings können derzeit keine Angaben über die voraussichtliche Höhe der Kosten und den Zeitpunkt des Straßenausbaus gemacht werden. Das Grundstück gilt somit als erschließungskostenbeitragspflichtig.



Bauweise und Ausstattung¹

	Gewerbehallen (Bj. in Klammern)	Wohnhaus
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton	
Außenwände:	massives Mauerwerk (68/75), Stahlskelett auf Betonsockel mit gedämmten Trapezblechen (83)	massives Mauerwerk (Porenbeton)
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Wellplatten aus Faserzement (68), Profilbleche mit Dämmung (75), gedämmte Trapezbleche (83)	Walmdach mit Eindeckung aus Faserzementplatten
Rinnen und Fallrohre	Zink, tlw. PVC	Zink
Geschossdecken:	Stahlbeton über Teilkeller (68)	Stahlbeton, Holzbalken über DG
Innenwände:	massives Mauerwerk (68/75) Trennwand in der Halle aus 75 in Leichtbauweise	massives Mauerwerk
Treppen:		freitragende Stahltreppe mit Marmorstufen, Einschubtreppe zum Spitzboden
Fassade:	Putz (68/75) Trapezbleche (83)	Edelputz
Fußböden:	Estrich in den Hallen Werkwohnung (heute tlw. Büro) mit tlw. Fliesen, tlw. Mipolam, tlw. Teppichboden	KG: Marmor im Treppenhaus, Fliesen bzw. Klein- mosaik im Flur, Bad, WC und Sauna, sonst Verbundestrich, tlw. mit PVC EG: überw. Marmor, Kü, WC und Abst.-R gefliest Gästezimmer mit Parkett DG: überw. Parkett, Bad mit Kleinmosaik, Treppenhaus mit Marmor
Wandflächen	Putz mit Anstrich in den Hallen, Sanitäräume gefliest, Werkwohnung/Büro: tlw. Raufaser mit Anstrich, Sanitär- räume gefliest, sonst überw. Tapete (68/75)	KG: überw. Putz mit Anstrich, Bad u. WC gefliest, Büro und Küche mit Profilholz EG: überw. Putz mit Anstrich, tlw. Profilholz, WC umlfd. ca. 1,5 m hoch gefliest. Fliesen- spiegel in der Küche DG: überw. Profilholz, tlw. Tapete, Bad deckenhoch gefliest.
Deckenflächen:	Dämmplatten in den Hallen, überw. Putz mit Anstrich in der Werkwohnung /Büro, tlw. Profilholz (68/75), gedämmte Trapezbleche (83)	KG: überw. Rohdecke mit Anstrich, Profilholz in im Flur, Büro und Küche EG: überw. Profilholz, Küche mit Weichschaumpl., sonst Putz mit Anstrich DG: überw. Profilholz, im Bad Putz mit Anstrich
Fenster:	Lichtbänder aus Metall mit Einfachverglasung und Kippflügeln, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung in der Werkwohnung/Büro	überw. Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachverglasung, im KG und EG mit Rollläden. Dachflächenfenster tlw. mit Isolierverglasung. Glasbausteine in den Kellerräumen
Türen / Tore:	2 Metallrolltore (2,5 m u. 3 m), Nebeneingangs, Keller- und Innentüren in der Halle überw. aus Metall, Verbindungstür (3m) zwischen der Halle aus 68	Holzhaustür mit Seitenteilen, Nebeneingangstür zum KG als Kunststofffüllungstür. Innentüren überw. mit Echtholzfurnier und Um- fassungszarge, im DG tlw. als Kiefernlandhaustür, im KG glatte, kunststoffbeschichtete Türen

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und dienen der Charakterisierung und nicht der vollständigen Objektbeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Ggf. wurden übergeordnete Baubegriffe verwandt. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, den vorliegenden Bauunterlagen oder Annahmen. Bauteile wurde nicht geöffnet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen, keine Prüfung der statischen Erfordernisse und keine Prüfung ggf. vorhandener Kunstschieferplatten oder anderweitiger Baumaterialien auf Asbest oder andere Schadstoffe vorgenommen oder veranlasst wurden.

	und 83 dreiflügelig, aus Metall. Wohnungsaußentür aus Metall mit Ornamentverglasung. Innentüren mit Holzfurnier in der Werkwohnung/Büro	
Sanitäre Ausstattung:	Waschraum mit 2 Waschtischen und Urinal, Toilettenanlage bestehend aus 2 Einzelkabinen mit Vorraum. Werkwohnung/Büro: WC mit WC und Waschtisch, Bad mit Wanne, Waschtisch und Dusche	KG: Duschbad mit Schwallbrause, WC mit Waschtisch und Stand-WC EG: WC mit Waschtisch und Stand-WC Waschtisch mit Fliesenspiegel im Gästezimmer DG: Bad mit Stand-WC, 2 x Waschtisch, Badewanne, Bidet, Spiegelement mit Beleuchtung
Elektroinstallation:	Für den Betrieb als Lagerhalle und Werkzeugbau, Kraftstrom und Druckluftleitungen vorhanden	dem Baujahr entsprechend, Fernsehempfang über Satellitenanlage.
Heizg./Warmwasser:	Gasgebläse- zw. -strahlungsheizung in den Hallen, sonst Gaszentralhgz. mit Rippenheizkörpern, tlw. mit Thermostatventil. Warmwasser über el. Durchlauferhitzer	Gastherme als Zentralheizung mit angeschlossenem Warmwasserspeicher, überw. Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper, jew. mit Thermostatventil
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:	Betriebseinrichtung	Treppenlift vom EG zum KG 2 x Einbauküche, Saunakabine mit Saunaofen (lt. Auskunft im OT:defekt)

a) Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung:

Erbbaurecht an einem 2.346 m² großen Grundstück im Gewerbegebiet, bebaut mit gewerblichen Werk- und Lagerhallen und einer Doppelgarage (Nfl. ca. 550m²; geschätzter Jahresrohertrag: ca. 23.200€) sowie mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Wfl. ca. 210m², fikt. Bj. 1973). Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf insgesamt -60.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Mieter (zum Stichtag):

Hallen: tlw. v. Eigent. genutzt, sonst unvermietet. Wohnhaus: v. Eigent. bewohnt

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Herdringen	7	357	86 m ²
		358	2.260 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Herdringen	21

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Durchführungsplan H5 „Wiebelsheide“	Art und Maß der baul. Nutzung	GE	Grundfl.-Zahl (GRZ)	0,8
	Bauweise		Baumassenzahl BMZ	8
	Geschosszahl		Dachneigung	

Erschließungskosten	pflichtig	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom/Gas//Telefon
---------------------	-----------	-----------------	------------------------------------

Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein
----------------------------------	------	---------------	------

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

Wegerecht

Immissionen

./.

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert	
Bodenwert	98.532 €	BGF o. Garage		LZ			
GND		Sachwertfaktor		Rohertrag			
RND				Reinertrag Grst.			
		Sachwert		Ertragswert			

Verkehrswert des Erbbaurechts:

255.000 €