



Exposé

der

VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für die

im Wohnungsgrundbuch von Arnsberg Blatt 5796 und 5800 eingetragenen **(76,2 + 7,8) / 1.000 Miteigentumsanteile** an dem Grundstück, bebaut mit zwei Sechsfamilienhäusern in 59821 Arnsberg, Vinckestr. 53, 55 – **Nr. 11** des Aufteilungsplanes – Wohnung im II. Obergeschoss einschließlich Kellerraum Nr. 11 und einer Garage Nr. 16.

Gemarkung: Arnsberg Flur: 35 Flurstück: 194

Aktenzeichen: Amtsgericht Arnsberg 026 K 009/22



Stichtag 08.02.2024

Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

Die Garage und der Kellerraum konnten nicht begangen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung mit 1 Garage in einem Zwölffamilienhauskomplex mit 2 separaten Eingängen.

Die Bewertung bezieht sich auf den Miteigentumsanteil **(76,2 + 7,8) / 1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss einschließlich 1 Kellerraum Nr. 11 und 1 Garage mit der Nr. 16 gekennzeichnet.

Objektadresse: Vinckestr. 53, 55
59821 Arnsberg

Grundbuchangaben: Wohnungs- und Teilerbbaugrundbuch von Arnsberg
Blatt 5796, 5800
Ild. Nr. 1, 1

Katasterangaben: Gemarkung Arnsberg, Flur 35
Flurstück 194 (1.044 m²)

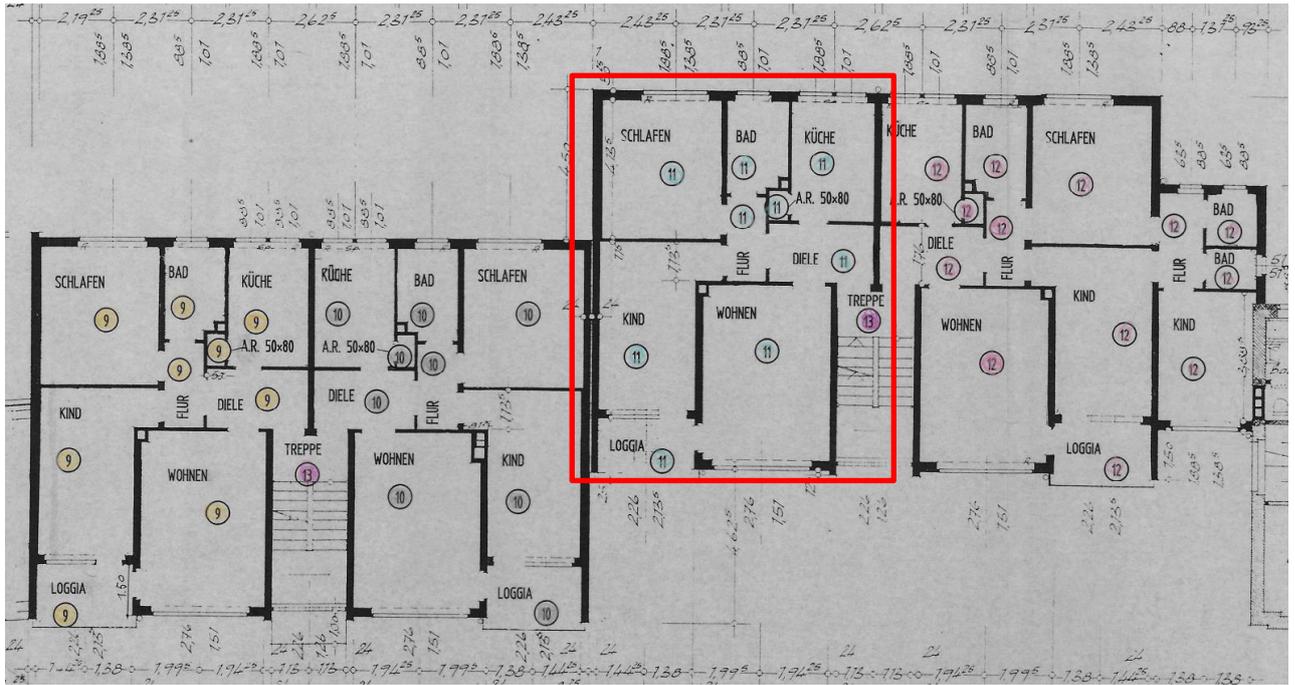
1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um zwei verbundene Sechsfamilienhäuser mit 2 getrennten Treppenhäusern und Garagen. Insgesamt hat das Mehrfamilienhaus nach Bauunterlagen rd. 888 m² Wohnfläche und rd. 595 m² Nutzfläche.

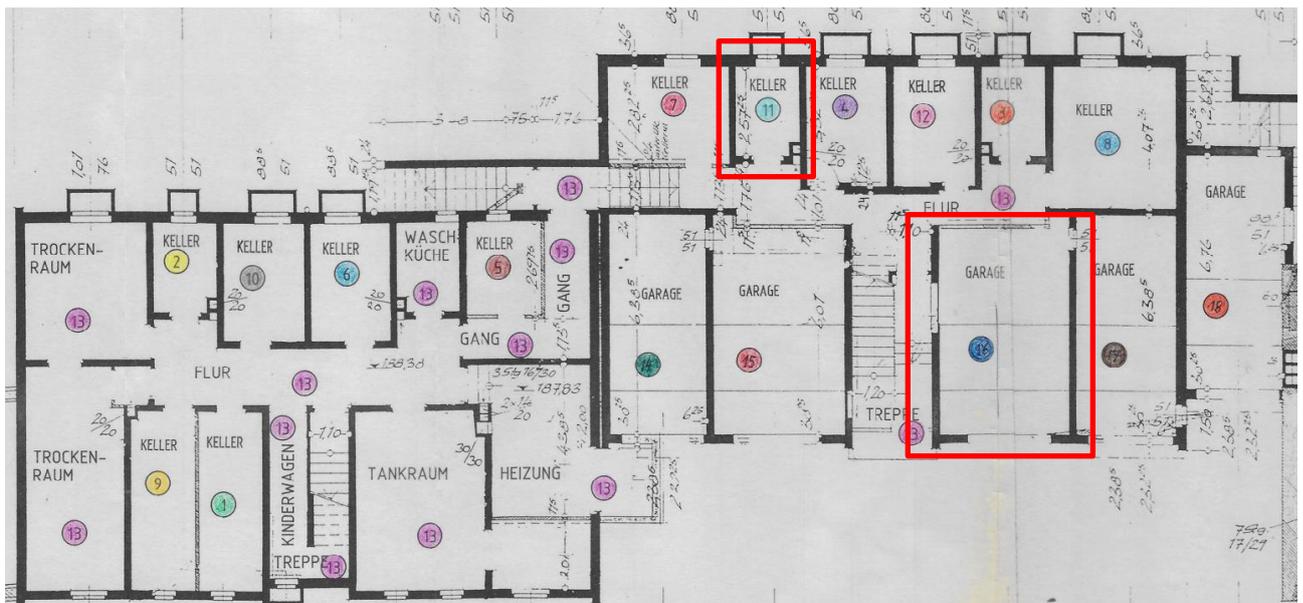
Zur Bewertung kommen nur die Miteigentumsanteile Wohnung Nr. 11 und Garage Nr. 16 (76,2 + 7,8 / 1.000).

Die zu bewertende Wohnung im II. Obergeschoss hat rd. 69 m². Die Wohneinheit wurde bisher vom Eigentümer genutzt. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad und Loggia. Die Wohnung ist komplett eingerichtet und wird voraussichtlich nicht geräumt. Die Kosten der Räumung werden in den objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt. Zur Wohneinheit gehört ein Kellerraum Nr. 11. Zusätzlich besteht 1 separater Miteigentumsanteil an einer Garage Nr. 16 im Kellergeschoss.

II. Obergeschoss (Wohnung Nr. 11)



Kellergeschoss (Keller Nr. 11 und Garage Nr.16)



II. Obergeschoss

Wohnung Nr. 11

Wohnen	3,6675 * 5,23 - 0,25 * 0,25	=	19,12 m ²
Diele	2,85 * 1,73	=	4,93 m ²
Kind	2,79 * 4,98 + 1,10 * 0,67	=	14,63 m ²
Schlafen	3,605 * 4,105	=	14,80 m ²
Bad	2,73 * 1,73 - 0,30 * 0,30	=	4,63 m ²
Flur	2,48 * 1,10	=	2,73 m ²
Küche	2,23 * 2,73	=	6,09 m ²
Abstell.	0,77 * 0,47	=	0,36 m ²
Loggia	2,79 * 1,50 * 0,5	=	2,09 m ²

Gesamt Wohnfläche Wohnung 11 **69,38 m²**

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Mehrfamilienhaus

Das im Jahr 1964 fertiggestellte Gesamtobjekt wurde in Form von 2 Häusern mit 2 mal 6 Wohneinheiten errichtet, die weitgehend über identische Grundrisse verfügen.

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Massives, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus; mehrgeschossig
Baujahr:	Baubeginn 10.06.1963 (aus Bauakte) Schlussabnahme 10.12.1964 (aus Bauakte) Abgeschlossenheitserklärung 1994
Modernisierung:	2003 neue Kunststoffenster mit Wärmeschutzglas Haustüranlage erneuert, Datum nicht bekannt Wohnungseingangstür neueren Datums 2022 Einbau einer Gasheizungsanlage für das Gesamtobjekt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Putzfassade, Riemchenverblendung

2.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	36,5 er Mauerwerk
Umfassungswände:	30 er Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, oberste Geschossdecke gedämmt
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Beton mit Terrazzobelag, Stahlgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzsatteldach mit Dachsteinen aus dem Baujahr, Kupferrinnen neueren Datums
Loggia:	Stahlbeton mit Spaltklinkern und Stahlgeländer mit Faserzementplatten

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	--

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, Türsprechstelle
Heizung: Gasheizung Bj. 2022 für das Gesamtobjekt, unterschiedliche Heizkörper in den Räumlichkeiten, Abrechnung über Wärmemengenzähler
Warmwasserversorgung: Zentral, Abrechnung mit getrennten Zählern

2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Je 6 Wohneinheiten teilen sich einen Treppenaufgang. Insgesamt sind im Objekt 12 Wohneinheiten. Die Wohnung im II. Obergeschoss hat eine kleine Loggia, Bad, Küche und 3 Wohn-, Schlafräume. Sie entspricht in der inneren Ausstattung (Türen, Bad, Bodenbeläge) dem Baujahr.



2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, 2003 Rollladen, Fensterbänke außen Kunststein, Fensterbänke innen Naturstein

Türen: Aluminium-Haustür neueren Datums, Wohnungseingangstür neueren Datums, Innen: einfache weiße Füllungstüren aus dem Baujahr

Wandbekleidungen: Putz / Tapeten – Bäder Fliesen

Deckenbekleidungen: Putz / Tapeten

Bodenbeläge: Wohnen / Schlafen / Kind / Flur - Teppich
Küche - PVC-Boden
Bad - Fliesen

sanitäre Installation: Bad:
1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch mit

Einhebelmischer, 1 Wanne mit Zweiwegbatterie, Bodenfliesen, Wandfliesen ca. 1,50 m hoch

besondere Einrichtungen: keine

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Loggia-Flächen, die nicht in der BGF enthalten sind.

Bauschäden/Baumängel: am Gemeinschaftseigentum:
Fassadenanstrich rückseitig,
Feuchteschäden Kellertreppe und Kellerausgang,
ein Rollladen defekt

Bauschäden/Baumängel: am Wohnungseigentum:
voraussichtlich bei Übergabe voll eingerichtet,
Heizkörper Bad Anstrich erforderlich,
Gebrauchsspuren an den Innentüren,
Teilrenovierung erforderlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist als normal einzustufen.

Instandhaltungs-
Rücklagen: Ende 2023 lag die gesamte Instandhaltungsrücklage bei
rd. 23.000,00 €.

2.2 Garage Nr. 16

Im Kellergeschoss des Wohnhauses ist eine intergrierte Garage mit Stahlschwinger.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zufahrten mit Betonsteinpflaster. Rückwärtiger Grundstücksteil weitgehend Hanglage mit Wiese und Sträuchern, kleiner Gartenhütte (Gemeinschaftseigentum).

2.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts erfasst.

-5.911,40 €

2.4 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich, wenn keine Vergleichspreise vorliegen, vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für den **84/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 59821 Arnsberg, Vinckestr. 53, 55 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet dem Kellerraum Nr.11, der Garage im KG , im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	5796, 5800	1, 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnsberg	35	194

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 mit rd.

70.000,- €

in Worten: sechundsiebzigttausend Euro

ermittelt.

Die Einzelwerte werden wie folgt angegeben:

76,2 / 1.000 Miteigentumsanteil (Wohnung)	70.000,00 € (GB 5976)
7,8 / 1.000 Miteigentumsanteil (Garage)	6.000,00 € (GB 5800)

Baulasten	Grunddienstbarkeiten	Altlasten
keine	keine	keine
Bodenwert anteilig	Besonderheiten	Wohnfläche
18.400 €	voll möbliert / Inventar nicht bewertet	69 m ² zzgl. Keller u. Garage