

# Exposé

**Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung  
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige  
für die Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung aller Immobilienarten,  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
024-032	20.08.2024

über den **denkmalgeprägten** Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG  
für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück  
in **59821 Arnsberg, Jägerstraße 5**, mit unterstellter Folgenutzung als Wohnhaus



Az. des Gerichts: 51 K 1/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
30.07.2024 ermittelt mit rd.

**56.000 €.**

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Arnsberg eingesehen werden.



**Gepriüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon  
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon  
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10  
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg  
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH  
Friedrichstraße 16  
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de  
www.immoexpertin.de



## Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksgröße:	119 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	23.600, - €
Verkehrswert:	56.000, - €
Sachwert:	56.000, - €
Ertragswert:	54.000, - €
besondere wertbeeinflussende Umstände <sup>1</sup> :	-32.200, - €
Baujahr:	1908
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wurde geschätzt auf der Grundlage der aus der Katasterkarte abgegriffenen Grundfläche des Gebäudes. Wohnfläche: ca. 156 m <sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 69 m <sup>2</sup>
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	nicht bekannt
Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme. Ein Risikoabschlag wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch im Inneren ein allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.

<sup>1</sup> Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

## Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
	Hinweis: Das Gewerbe im EG steht leer. Die gewerblichen Nutzungen im EG sind in der Straße eher nicht mehr zeitgemäß. Das Gebäude wird in dieser Wertermittlung daher als reines Wohnhaus bewertet.
Objektadresse:	Jägerstraße 5 59821 Arnsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arnsberg, Blatt 1497, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Arnsberg, Flur 18, Flurstück 520 = 119 m <sup>2</sup>

## Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Fehlende Innenbesichtigung:

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Daher erfolgt die Wertermittlung ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme. Zusätzlich werden die Informationen aus der städtischen Bauakte in diesem Gutachten hinzugezogen. Ein Risikoabschlag wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

### Nutzung:

Lt. Auskunft des Schornsteinfegers ist das Gebäude seit 2017 nicht mehr bewohnt. Er bezieht sich hierbei auf die Informationen des Eigentümers. Die letzte Begehung des Schornsteinfegers fand daher am 07.08.2017 statt. Am Tag des Ortstermins war im 1.OG eine Katze auf der Fensterbank zu sehen. Im 1. und 2. OG des Hauses waren Gardinen vor dem Fenster und einzelne Fenster standen auf kipp. Das Gebäude verfügt über eine Klingel, die mit vier Namen bestückt ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass das Haus teilweise bewohnt wird. Die Fenster im Erdgeschoss waren verschlossen. Eine Werbung, die auf gewerbliche Nutzung hinweist, ist nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der gewerbliche Teil des Gebäudes im EG ungenutzt ist und leer steht.

## Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Arnsberg Kernstadt ca. 19.080 Arnsberg inkl. aller Stadtteile ca. 78.969
	Stand: 30.06.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 55 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 121 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 0,3 km entfernt)



Autobahnzufahrt:

A 46 Arnsberg (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:

Arnsberg (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:

Düsseldorf (ca. 114 km entfernt)

Dortmund (ca. 44 km entfernt)

demografische Struktur

Altersverteilung:

- unter 20 Jahre: ca. 18 %
- 20 Jahre bis unter 60 Jahre: ca. 50 %
- 60 Jahre und älter: ca. 31 %

Bevölkerungsentwicklung:

- Prognose für die kommenden 20 Jahre: ca. -5 %

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im alten Stadtzentrum Arnsberg. Der historische Altstadtbereich ist geprägt von denkmalgeschützten Bauwerken.

Arnsberg ist eine Stadt im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen und ein wirtschaftliches Zentrum im Hochsauerlandkreis.

Von großer Bedeutung sind papiererzeugende und -verarbeitende Unternehmen, Leuchtenhersteller sowie Hersteller von Elektrogeräten und metallverarbeitende Unternehmen. Des Weiteren ist in Arnsberg die Holzverarbeitende Industrie und ein Produzent von Sport- und Polizeiwaffen vertreten.

In der Stadt befindet sich ein Bahnhof für die Linien RE 17 Hagen – Warburg sowie RE 57 Dortmund – Winterberg/Brilon. Die Züge verkehren in einem stündlichen bis halbstündigen Angebot. Die angrenzende Autobahn bietet eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz.

Arnsberg ist Sitz wichtiger Gerichte, Industrie- und Handelskammer sowie Handwerkskammer, Hotel- und Gaststättenverband und der Unternehmensverband Westfalen-Mitte.

Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf und darüber hinaus befinden sich ebenfalls vor Ort.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigung durch Straßenverkehr, da das Grundstück unmittelbar in den öffentlichen Gehwegs-Bereich hineinragt.

Topografie:

im nördlichen Verlauf abfallende Grundstücksfläche



## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 9 m

mittlere Tiefe:

ca. 16 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 119 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, lediglich auf der  
Süd-/Ostseite befinden sich nicht überbaute Grundstücksstreifen

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 18.04.2024 enthält  
das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hoch-  
sauerlandkreises für das Bewertungsgrundstück eine Eintragung,  
die unter der nachfolgenden Flächennummer geführt wird.

### **Flächennummer 194514-0477:**

Diese Fläche wird als Altstandort im Verzeichnis der Altablagerun-  
gen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises geführt, da hier  
ab dem Jahr 1900 eine Kaffeerösterei betrieben worden sein soll.  
Wie lange ist nicht bekannt.

Diese Art von Betrieben ist gem. Arbeitshilfe für die flächende-  
ckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des  
Landes NRW der Erhebungsklasse 2 zuzuordnen. Diese Erhe-  
bungsklasse umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der  
typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädli-  
che Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzel-  
nen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann,  
ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zu-  
sätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Eine behördliche Erstbewertung hat noch nicht stattgefunden.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Arnberg vom 17.04.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Arnberg vom 24.04.2024 steht das Objekt nicht unmittelbar unter Denkmalschutz. Jedoch sind die benachbarten Gebäude denkmalgeschützt.

Das Gebäude ist in das Verzeichnis zu schützende Kulturgüter eingetragen. Der Zustand wurde von der Unteren Denkmalbehörde unter der lfd. Nr. 171 dokumentiert.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der einfache Bebauungsplan A 61 "Altstadt" folgende Festsetzungen:  
MI = Mischgebiet

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich eine Liste von untersagten gewerblichen Nutzungen für dieses Gebiet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Diese enthält folgende Festsetzungen:

Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen erhalten werden: die städtebauliche Eigenart der Altstadt von Arnberg aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (§172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Baupolizeilicher Bericht aus dem Jahr 1908
- Behändigungsschein aus dem Jahr 1908
- Bauzeichnungen und Beschreibungen aus dem Jahr 1908

Ob Abweichungen zu den genehmigten Bauzeichnungen bestehen, kann nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.



## Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes: Gemäß Geoportal NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

## Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

## Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Arnsberg vom 19.04.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches offensichtlich nur noch als Wohngebäude genutzt wird. Die gewerblichen Räume im EG stehen offensichtlich leer. Lt. Bauzeichnung erstreckt sich eine Wohnung über das 1. und 2. Obergeschoss. Lt. Auskunft des Schornsteinfegers ist das Haus seit 2017 unbewohnt, jedoch sind am Tage der Ortsbesichtigung einzelne Fenster auf kipp und auf einer Fensterbank sitzt eine Katze. Daher ist davon auszugehen, dass Teile des Hauses bewohnt werden. An der Klingel stehen vier Namen.

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: dreigeschossiges, unterkellertes, ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus (heute reines Wohnhaus), Dachgeschoss lt. Bauzeichnungen nicht ausgebaut (Gardinen vor den Fenstern lassen jedoch auf Wohnräume schließen)

Baujahr: 1908 (gemäß Bauakte)  
Modernisierung: nicht bekannt

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche ist nicht bekannt. Sie wird auf der Grundlage der bebauten Grundfläche mit rd. 156 m<sup>2</sup> geschätzt.  
Die ehemalige Gewerbefläche im EG wird auf der Grundlage der bebauten Fläche mit rd. 69 m<sup>2</sup> geschätzt.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist barrierearm



Außenansicht:

Straßenseite: Im Erdgeschoss Verkleidung durch Holzbauteile, in den darüber liegenden Geschossen stilvolle Fassadenverzierungen und Stuckarbeiten aus der Gründerzeit.

Gartenseite: mit Kunstschiefer verkleidet

## Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(gemäß Bauzeichnung)

### Kellergeschoss:

3 Kellerräume

### Erdgeschoss:

Treppenhaus, Lager, Laden

### 1. Obergeschoss:

Treppenhaus, WC, Küche, Zimmer, Wohnzimmer, Speisekammer, Wohnzimmer, Zimmer

### 2. Obergeschoss:

Treppenhaus, vier Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, WC

### Dachgeschoss:

Dachraum

## Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Wände:

Mauerwerk

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Vollholz

Fenster:

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit innenliegenden Sprossen

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen

## Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Heizung: Lt. Auskunft des Schornsteinfegers vom 17.04.2024 ist die Immobilie seit 2017 unbewohnt. Die letzte Begehung fand am 07.08.2017 statt. (Die Informationen stützt er auf die Aussage des Eigentümers).

**Hinweis:**

Im Ortstermin ist erkennbar, dass auf dem Schornstein ein neuwertiger Kaminaufsatz angebracht ist. Vergleichbare Aufsätze bestehen in der Regel aus Edelstahl und dienen der Regulierung des Kaminzuges. Weitere Angaben liegen uns nicht vor.

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	mäßig
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Schäden erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• fehlende betriebsfähige Heizungsanlage,</li><li>• keine Freisitze möglich durch Grenzbebauung,</li><li>• unwirtschaftliche Gebäudeteile (ehemaliges Gewerbe EG),</li><li>• fehlende Innenbesichtigung (Risiko für Zustandsbesonderheiten, Mängel und Schäden)</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch im Inneren ein allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.

**Außenanlagen**

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Holztor zum südlichen Grundstücksstreifen,
- das Grundstück nahezu voll bebaut, daher sind keine gärtnerischen Anlagen vorhanden

**Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **56.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **54.000,00 €**.

Der Ertragswert weicht um 4 % vom Sachwert ab und stützt das Ergebnis damit hinreichend.

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** für das im Grundbuch von Arnsberg, Blatt 1497, lfd.-Nr. 2 eingetragene, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gemarkung Arnsberg, Flur 18, Flurstück 520 in 59821 Arnsberg, Jägerstraße 5 wird, unter Berücksichtigung einer Folgenutzung als Wohnhaus, zum Wertermittlungstichtag 30.07.2024 mit rd.

**56.000 €**

**in Worten: sechsfundzigtausend Euro**

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung durch Dritte oder für andere Zwecke ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Arnsberg eingesehen werden.