

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](mailto:alfes@immobilien-alfes.de)  
Aktenzeichen: AG-A-02-24

# Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Alt Hüsten 5  
59759 Arnsberg

Grundbuch v. Neheim-Hüsten  
Blatt: 5060



Auftraggeber : Amtsgericht Arnsberg  
Aktenzeichen: 51 K 3/24

Wertermittlungstichtag:  
14.08.2024

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

## Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1958 in Massivbauweise errichtetes unterkellertes Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd- Ober- und ausgebautem Dachgeschoss.

1999 wurde in Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Dachgeschosses nach einem Brandschaden eine Dachgaube eingebaut und das Dachgeschosses wurde zu Wohnzwecken für die darunter befindliche Wohnung ausgebaut.



Die Fenster bestehen tlw. aus Holz und tlw. aus Kunststoff, jew. mit Isolierverglasung und



Rollläden. Beheizt werden die Erdgeschosswohnung und die Wohnung im Obergeschoss mit den zugehörigen Räumen im Dachgeschoss jew. mit einer Gaskombitherme mit Warmwasseraufbereitung.

## Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

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

Das Grundbuch ist in Abt II mit einem Wohnungsrecht und einer Rückauflassungsvormerkung belastet. Der Berechtigte aus diesen Rechten ist lt. Auskunft im Ortstermin verstorben, so dass diese gelöscht werden können.

Lt. Auskunft der Stadt Arnsberg fallen für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlagen keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen darüber hinaus dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindesatzung.

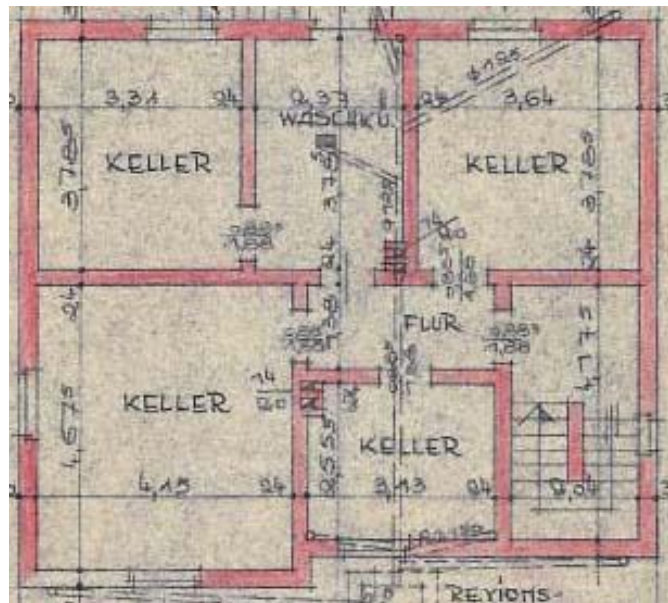
## Grundrisse und Flächenangaben

Die Objekt- und Grundstücksunterlagen nebst Grundrissen und Berechnungen wurden der Bauakte entnommen. Ein Gebäudeaufmaß ist nicht erfolgt. Die Geschosse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### Kellergeschoss

Das sowohl vom Erdgeschoss wie auch über eine Kellerhalstreppe von außen zugängliche Kellergeschoss ist aufgeteilt in Flur, vier Kellerräume und Waschkeller mit Nebeneingang.

Die Bodenbeläge bestehen aus Estrich. Die Wände sind verputzt und die Betonträgerdecken sind schalungsrau.



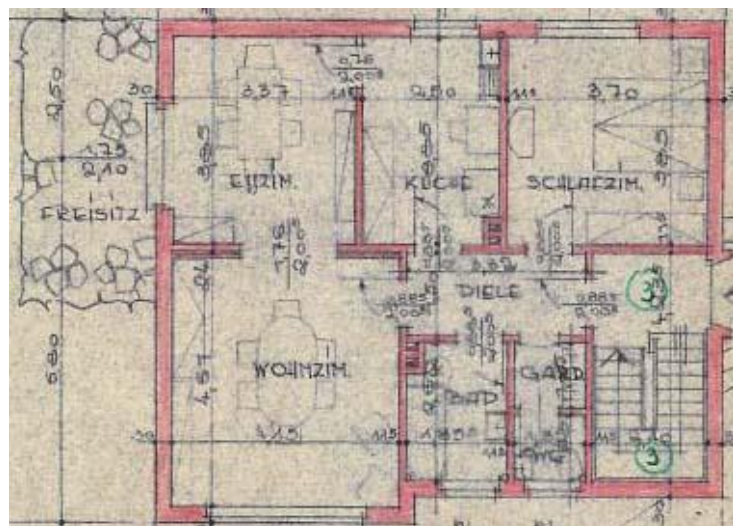
### Erdgeschoss

Die Wohnung im Erdgeschoss ist aufgeteilt in Diele mit Garderobe, drei Zimmer, Küche, Bad und WC. Der durch den Balkon im Obergeschoss überdachte Freisitz mit gemauerter Brüstung befindet sich auf der Südseite und ist vom Esszimmer aus zugänglich. Das Esszimmer ist über eine zweiflügelige Schiebetür mit dem Wohnzimmer verbunden.

#### EG-

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnen            | 18,56 m² |
| Essen             | 12,59 m² |
| Küche             | 9,18 m²  |
| Schlafen          | 13,82 m² |
| Bad               | 4,56 m²  |
| WC                | 1,64 m²  |
| Diele / Garderobe | 6,47 m²  |
| Freisitz          | 2,73 m²  |

69,53 m²



Die Bodenbeläge, soweit vorhanden, bestehen tlw. aus Laminat, tlw. aus PVC und im Bad und WC aus Kleinmosaik vom Baujahr. Der Freisitz unter dem Balkon ist gefliest. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne und Waschtisch, das WC mit Stand-WC und Waschtisch.

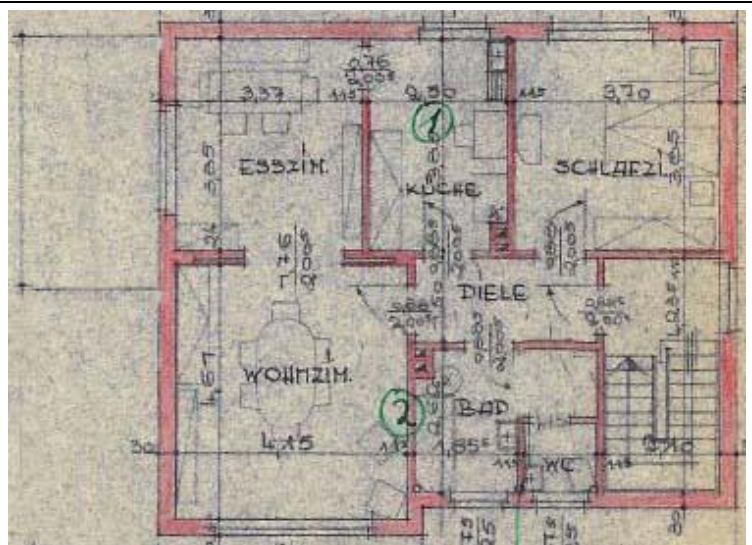
**Obergeschoss**

Die Wohnung im Obergeschoss ist aufgeteilt in Diele, drei Zimmer, Küche Bad und Balkon. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat und in der Küche, im Bad und auf dem Balkon aus Fliesen. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch, wandhängendem WC, halbrunder Einbaudusche und Badheizkörper.

**1. OG-**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnen            | 18,56 m <sup>2</sup> |
| Essen             | 12,59 m <sup>2</sup> |
| Küche             | 9,18 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen          | 13,82 m <sup>2</sup> |
| Bad               | 4,56 m <sup>2</sup>  |
| WC                | 1,64 m <sup>2</sup>  |
| Diele / Garderobe | 6,47 m <sup>2</sup>  |
| Balkon            | 2,73 m <sup>2</sup>  |

|                      |
|----------------------|
| 69,53 m <sup>2</sup> |
|----------------------|

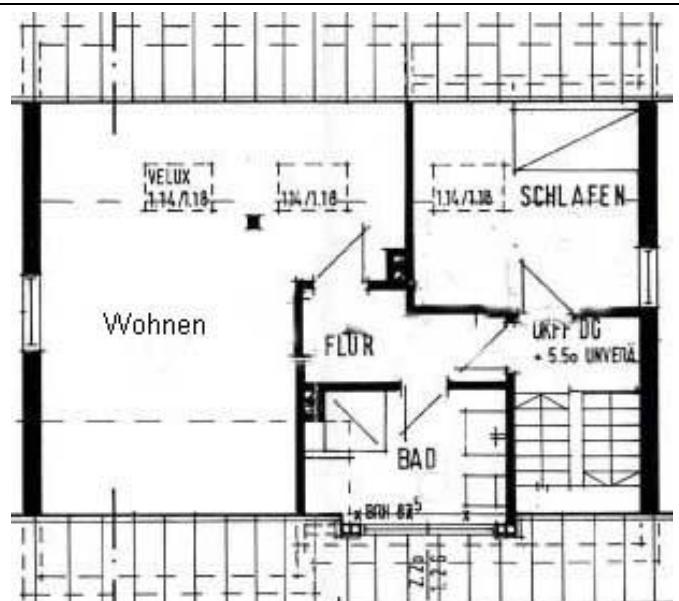
**Dachgeschoss**

Die Räume im ausgebauten Dachgeschoss, aufgeteilt in Schlafzimmer, Flur, Bad und Wohnraum mit Küchenanschlüssen gehören zur Obergeschosswohnung. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat und im Bad aus Fliesen. Das Bad ist ausgestattet mit Eckbadewanne, Waschtisch und wandhängendem WC.

**DG-**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Schlafen     | 14,00 m <sup>2</sup> |
| Flur         | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Bad          | 6,50 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen | 30,00 m <sup>2</sup> |

|                      |
|----------------------|
| 54,50 m <sup>2</sup> |
|----------------------|



## Bauweise und Ausstattung<sup>1</sup>

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamente</b>                                 | Beton                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Außenmauerwerk:</b>                            | massives Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dachkonstruktion:</b>                          | Satteldach mit Dachaufbau; Eindeckung mit Tondachsteinen                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rinnen und Fallrohre</b>                       | Kupfer                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geschossdecken:</b>                            | KG: Betonträgerdecke; EG: Stahlbetondecke, OG u. DG: Holzbalkendecken                                                                                                                                                                                      |
| <b>Innenwände:</b>                                | massives Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Treppen:</b>                                   | geschlossene Holzpodesttreppe mit Holzgeländer, Massivtreppe zum KG                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fassade:</b>                                   | Strukturputz, farblich abgesetzter Sockelputz                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fußböden:</b>                                  | KG: tlw. Estrich<br>EG: tlw. Laminat, tlw. PVC, tlw. Dielen, Bad u. WC: Kleinmosaik<br>OG: überw. Laminat, Küche u. Bad: Fliesen<br>DG: überw. Laminat, Bad: Fliesen                                                                                       |
| <b>Wandflächen</b>                                | KG: Putz<br>EG: überw. Tapete, Bad, WC u. Küche teilgefließt<br>OG: tlw. Tapete, tlw. Raufaser, Bad: Fliesen raumhoch, Küche: teilgefließt<br>DG: überw. Tapete oder Raufaser, Bad: Fliesen raumhoch                                                       |
| <b>Deckenflächen:</b>                             | KG: Beton schalungsrau<br>EG: Putz mit Anstrich<br>OG: tlw. Paneelen, tlw. Putz, tlw. Raufaser<br>DG: Raufaser                                                                                                                                             |
| <b>Fenster:</b>                                   | Tlw. Holz-, tlw. Kunststofffenster mit einfacher Isolierverglasung und Rollläden. Stahlkellerfenster im KG.                                                                                                                                                |
| <b>Türen / Tore:</b>                              | Aluminiumhaustür mit Ornamenteinfachverglasung. Holztür mit Verglasung als Nebeneingang im Waschkeller. Innentüren: Holzfurniertüren mit Umfassungszarge. Brettertüren im KG.                                                                              |
| <b>Sanitäre Ausstattung:</b>                      | EG: WC: Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch<br>Bad: Badewanne, Waschtisch<br>OG: Bad: wandhängendes WC, Waschtisch, Einbaudusche, Badewanne<br>DG: Bad: wandhängendes WC, Waschtisch, Badewanne                                                           |
| <b>Elektroinstallation:</b>                       | In einfacher Ausstattung. Unterverteilungen vorhanden.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Heizung/Warmwasser:</b>                        | Gasetagenheizungen als Kombitherme mit Warmwasseraufbereitung (lt. Auskunft Kaminkehrer: EG: Bj. 1996; OG/DG: 1992. Überw. Rippenheizkörper mit Thermostatventil. Badheizkörper im OG. Z. Zt. Warmwasserversorgung im DG: provisorischer Durchlauferhitzer |
| <b>Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:</b> | Türsprechanlage                                                                                                                                                                                                                                            |

<sup>1</sup> 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.

## a) Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

**Zusammenfassende  
Objektbeschreibung:**

Unterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Whg. im Erd- und einer weiteren im Ober- und Dachgeschoss fiktives Baujahr 1970. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 195 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück ist 517 m<sup>2</sup> groß. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -50.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Mieter** (zum Stichtag): EG: Leerstand. OG/DG: selbstgenutzt.

**Katasterangaben**

| Gemarkung     | Flur | Flurstück | Größe in m <sup>2</sup> |
|---------------|------|-----------|-------------------------|
| Neheim-Hüsten | 40   | 257       | 517 m <sup>2</sup>      |

**Grundbuchdaten**

| Amtsgericht          | Grundbuch von | Blatt |
|----------------------|---------------|-------|
| Amtsgericht Arnsberg | Neheim-Hüsten | 5060  |

**Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse**

|                                                        |                               |    |                      |      |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|----|----------------------|------|
| Bebauungsplan:<br>NH 4, Durchführungsplan Mittelstraße | Art und Maß der baul. Nutzung | MI | Nutzungsgrad         | 4/10 |
|                                                        | Bauweise                      | o  | Geschossfl.-Zahl GFZ |      |
|                                                        | Geschosszahl                  | II | Dachneigung          |      |

|                     |      |                 |                                         |
|---------------------|------|-----------------|-----------------------------------------|
| Erschließungskosten | frei | Hausanschlüsse: | Wasser/Abwasser/Strom/Gas/Kabel/Telefon |
|---------------------|------|-----------------|-----------------------------------------|

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

**Baulasten**

./.

**Dienstbarkeiten und  
Eintragungen im  
Grundbuch**

./.

**Immissionen**

./.

**Kennzahlen der Berechnungsverfahren:**

| Allgemein |           | Sachwert       |           | Ertragswert      | Vergleichswert |
|-----------|-----------|----------------|-----------|------------------|----------------|
| Bodenwert | 109.165 € | BGF o. Garage  | 387       | LZ               |                |
| GND       | 80        | Sachwertfaktor | 0,90      | Rohertrag        |                |
| RND       | 26        |                |           | Reinertrag Grst. |                |
|           |           | Sachwert       | 215.657 € | Ertragswert      |                |

**Verkehrswert :**

**215.000 €**