D i t m a r A l f e s

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-06-25

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Soester Straße 6
59821 Arnsberg

Grundbuch v. Arnsberg
Blatt: 303



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 51 K 6/25

Wertermittlungsstichtag:
20.08.2025

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

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem unterkellerten Wohnhaus und einem freistehenden Stallgebäude bebautes Grundstück in der historischen Altstadt von Arnsberg.



Das Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Die Bauakte beginnt 1911 mit der Errichtung einer Entwässerungsanlage für das bereits vorhandene Wohngebäude. Eine Innenbesichtigung war nicht und die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich.

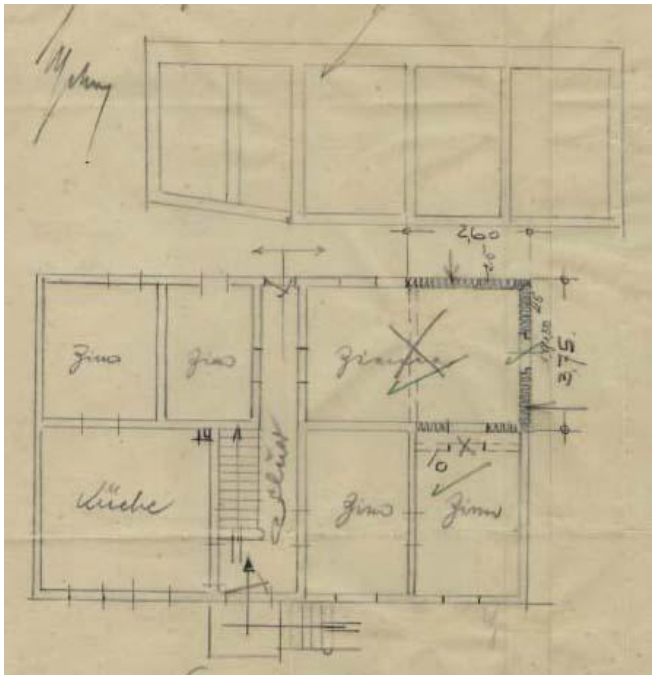


Die Fenster bestehen aus Holz mit Einfachverglasung und Rollladen.



Nach der Bauakte wird das Gebäude mit einer Gasheizung beheizt.

Objekt- und Grundstücksunterlagen liegen nur in geringem Umfang vor. In der Bauakte befindet sich lediglich der nebenstehende Grundriss vom Erdgeschoss des Wohnhauses und des Stalls aus 1914.



Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung können keine Angaben zur Raumaufteilung oder zur Ausstattung des Gebäudes und des Stalls gemacht werden. Ein Gebäudeaufmaß ist nicht erfolgt.

Die Gebäude und das Grundstück befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem vernachlässigten und stark mangelbehafteten Zustand.

Bauweise und Ausstattung[1]

Fundamente/Bodenpl.	vermtl. Bruchstein
Außenmauerwerk:	vermtl. tlw. massives Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach; Eindeckung mit Betondachsteinen, Stall mit Tondachsteinen.
Rinnen und Fallrohre	Zink
Geschossdecken:	vermtl. Holzzbalkendecken
Innenwände:	vermtl. tlw. massives Mauerwerk, tlw. Fachwerk
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	tlw. Putz, tlw. Fachwerk, tlw. Kunstschiefer, tlw. Naturschiefer
Fußböden:	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster mit Sprossen und Einfachverglasung
Türen / Tore:	Holzhaustür mit Blockzarge mit Einfachverglasung und Oberlicht. Innentüren: nicht bekannt. Stall: Holzbrettertüren
Sanitäre Ausstattung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	lt. Bauakte Gaskombitherme (Bj. 1992). Heizkörper: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:	nicht bekannt

Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Lt. Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt Arnsberg noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden. Auch im Grundbuch liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor.

Für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage fallen keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlage unterliegen dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindesatzung.

Das Grundstück liegt nicht in einem Umlegungs- oder Sanierungsgebiet und das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber im Verzeichnis der zu schützenden Kulturgüter (VZK) erfasst

[1] Eine Innenbesichtigung war nicht und die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Die Angaben wurden somit im Wesentlichen den vorliegenden Unterlagen entnommen und beziehen sich dominierende Ausstattungsmerkmale. Sie 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.

Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung:	Unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss, (fikt. Bj. 1963) sowie mit einem freistehenden Stallgebäude. Das Bewertungsgrundstück ist 297 m² groß. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -50.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Mieter (zum Stichtag)**:**	Vom Eigentümer bewohnt.

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m²
Arnsberg	18	447	297 m²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Arnsberg	303

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Kein Bebauungsplan	Art und Maß der baul. Nutzung		Grundflächenzahl GRZ	
	Bauweise		Geschossflächenzahl GFZ	
	Geschosszahl			

Erschließungskosten	frei	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom/Gas/ Telefon

Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

Recht zur Grundstücksnutzung für Instandsetzung einer Mauer

Immissionen

./.

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein

Bodenwert	**59.400 €**
GND	80
RND	18

Sachwert

BGF o. Garage	347 m²
Sachwertfaktor	1,10
Sachwert	106.969 €

Ertragswert

LZ	
Rohertrag	
Reinertrag Grst.	
Ertragswert	

Vergleichswert

Verkehrswert : 105.000 €