

# 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](mailto:alfes@immobilien-alfes.de)  
Aktenzeichen: AG-A-07-25

## Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Zum Rohnscheid 5  
59846 Sundern

Grundbuch v. Hövel  
Blatt: 185



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg  
Aktenzeichen: 51 K 9/25

Wertermittlungstichtag:  
08.12.2025

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 Einfamilienhaus, einer freistehenden Garage und zwei Gartenhäusern bebautes, 9.522 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches nur tlw. Baulandqualität aufweist. Ca.  $\frac{3}{4}$  der Gesamtfläche befindet sich außerhalb der Innenbereichssatzung von Hövel und ist im Flächennutzungsplan als land-/forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Das teilunterkellerte Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde nach der Bauakte erstmalig 1899 (BG: 24.6.98) in Massivbauweise errichtet und 1912 (BG: 7.3.12) umgebaut. Die Bauzeichnungen zum Umbau aus 1912 stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein.



Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, so dass keine Angaben zum Zustand im Inneren der Gebäude gemacht werden können.

Die Fenster des Wohnhauses bestehen aus Holz mit Einfachverglasung. Beheizt wird das Gebäude lt. Auskunft mit Öl. Die Batterietanks sollen sich im

Kellergeschoss befinden.

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

## Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Lt. Auskunft ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Sundern eine Baulast für die Unterhaltung einer Abwasserleitung eingetragen. Im Grundbuch liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor.

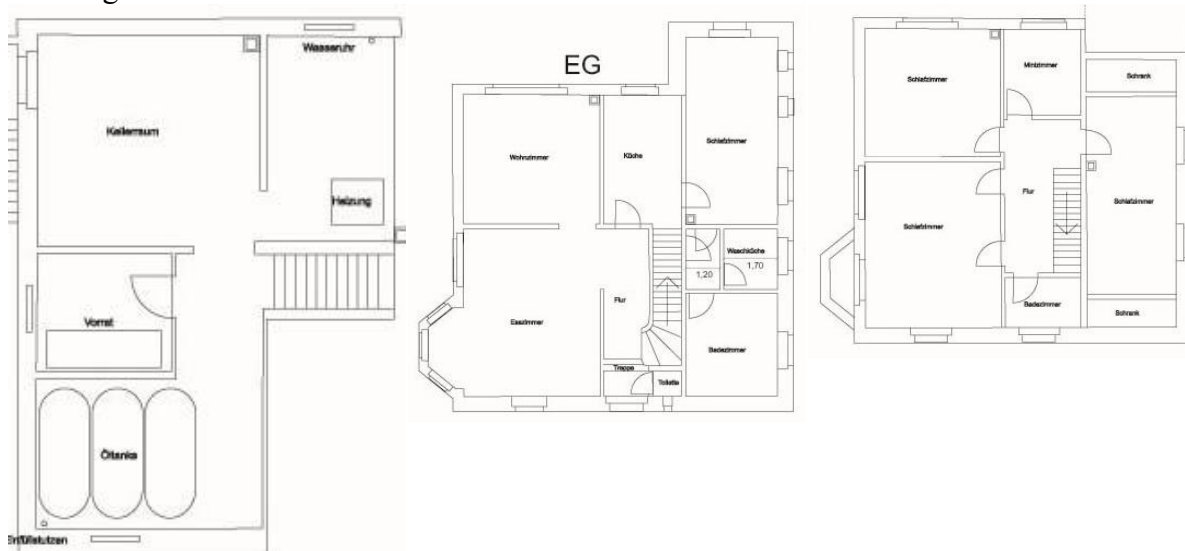
Für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage "Zum Rohnscheid" fallen lt. Auskunft keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlage unterliegen dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindefestsetzung.

Das Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet, liegt aber nicht in einem Umlegungs- oder Sanierungsgebiet und das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

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

<b>Fundamente/Bodenpl.</b>	vermtl. Bruchstein
<b>Außenmauerwerk:</b>	massives Mauerwerk
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldach, Eindeckung mit Tondachsteinen
<b>Rinnen und Fallrohre</b>	tlw. Kupfer, tlw. Zink
<b>Geschossdecken:</b>	vermtl.: Stahlträgerkappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt
<b>Treppen:</b>	nicht bekannt
<b>Fassade:</b>	Rauputz, tlw. Bruchsteinsockel, tlw. farblich abgesetzter Sockelputz
<b>Fußböden:</b>	nicht bekannt
<b>Wandflächen</b>	nicht bekannt
<b>Deckenflächen:</b>	nicht bekannt
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollladen
<b>Türen / Tore:</b>	Holzhaustür mit Verglasung. Innentüren: nicht bekannt Garage: Stahlschwinger
<b>Sanitäre Ausstattung:</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Heizung/Warmwasser:</b>	nicht bekannt
<b>Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:</b>	nicht bekannt

### Vom Eigentümer erstellte Grundrisse



<sup>1</sup> 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.

### a) Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

**Zusammenfassende Objektbeschreibung:** Teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober und tlw. ausgebautem Dachgeschoss fikt. Bj. 1957. Das Bewertungsgrundstück ist 9.522 m<sup>2</sup> groß und hat nur zum Teil Baulandqualität. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -50.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht und eine Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich.

**Mieter (zum Stichtag):** selbstgenutzt.

#### Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
Hövel	2	135	9.522 m <sup>2</sup>

#### Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Hövel	185

#### Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan: Keiner Innenbereichssatzung "Hövel" Zu beurteilen gem. § 34 BauGB	Art und Maß der baul. Nutzung		Grundflächenzahl GRZ	
	Bauweise		Gebäudeart	
	Geschosszahl		Dachneigung	

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

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

#### Baulasten

Leitungsrecht
---------------

#### Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

/.
----

#### Immissionen

/.
----

#### Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert
Bodenwert	123.276 €	BGF o. Garage	406 m <sup>2</sup>	LZ		
GND	80	Sachwertfaktor	0,85	Rohrertrag		
RND	12			Reinertrag Grst.		
		Sachwert	134.597 €	Ertragswert		

**Verkehrswert :**

**135.000 €**