

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
Aktenzeichen: AG-A-02-25

Exposee

über den Verkehrswert des 2 / 3 Miteigentumsanteil an
dem bebauten Grundstück verbunden mit
Sondereigentum an der Whg.- Nr. 1 des
Aufteilungsplanes

Eichendorffstraße 41
59846 Sundern

Grundbuch v. Stockum
Blatt: 717



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 51 K 10/24

Wertermittlungstichtag:
26.03.2025

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

Kurzbeschreibung

Bei den Bewertungsobjekt handelt es sich zwar um Wohnungseigentum in einer Wohnanlage mit zwei Sondereigentumen, allerdings stellt sich die Wohnanlage nicht wie eine "typische" Eigentumsanlage dar.

Das ursprünglich 1976 in Holztafelverbundfertigbauweise auf einem massiven Keller errichtete Einfamilienhaus wurde 1993 um einen Anbau in Massivbauweise mit Flachdach erweitert. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1997.

Da der Zutritt zum Bewertungsobjekt untersagt wurde, war nur eine Inaugenscheinnahme von außen möglich.



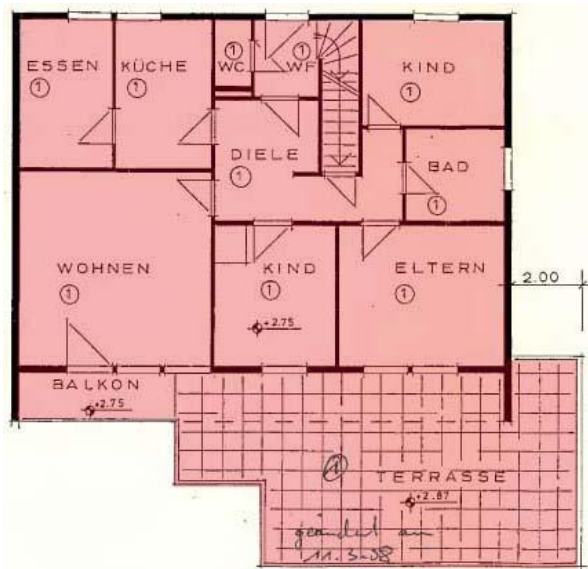
Ansicht Südwest



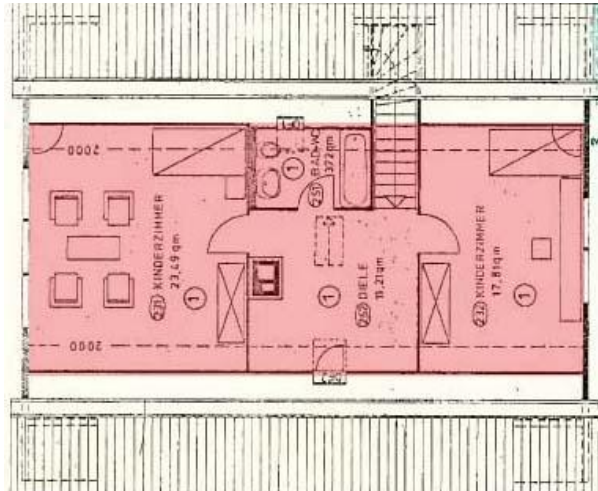
Ansicht Südost

Die Kunststofffenster mit Rollläden stammen im Wesentlichen vom Baujahr. Beheizt wird das Gebäude lt. Auskunft im Ortstermin mit einer Ölzentralheizung mit einem daran angeschlossenen Warmwasserspeicher zur zentralen Warmwasseraufbereitung.

Die Gestaltung und Ausstattung sind wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht bekannt. Der im Ortstermin vorgefundenen vernachlässigte Zustand des Grundstücks und des Gebäudes wird auch für das nicht zu besichtigende Bewertungsobjekt unterstellt. Die Wohngeschosse stellen sich nach dem Aufteilungsplan im Einzelnen wie folgt dar:



Grundriss EG aus Aufteilungsplan
Wfl. lt. Bauakte: 94,40 m²



Grundriss DG - aus Aufteilungsplan
Wfl. lt. Bauakte: 60,54 m²

Bauweise und Ausstattung¹

	Gemeinschaftseigentum	Bewertungsobjekt
Fundamente	Beton	
Außenmauerwerk:	massives Mauerwerk; Holztafelbauweise	
Dachkonstruktion:	Satteldach, Deckung mit Betondachsteinen	
Rinnen und Fallrohre	Zink/PVC	
Geschossdecken:	Betondecken im Anbau und über KG,	sonst Holzbalkendecken
Innenwände:	tlw. massives Mauerwerk, tlw. Fachwerk	
Treppen:	nicht bekannt	
Fassade:	KG: tlw. Riemchen, tlw. Putz, Giebeldreiecke mit Kunstschiefer	
Fußböden:	nicht bekannt	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt	nicht bekannt
Fenster:	Holz- bzw. Kunststofffenster v. jew. Baujahr überw. mit Rollläden, Stahlkellerfenster.	
Türen / Tore:	Kunststofffüllungshaustüren mit Verglasung. Nebeneingangstür aus Aluminium mit Ornamentverglasung. Innentüren: nicht bekannt Garage: Stahlschwinger	nicht bekannt
Sanitäre Ausstattung:	nicht bekannt	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt	nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung (lt. Auskunft im OT: Bj. 2010). 2x Kunststoffbatterieöltank (lt. Auskunft im OT)	
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:		nicht bekannt

Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Wertrelevante Eintragungen sind in Abt II des Grundbuchs nicht vorhanden. Auch im bei der Stadt geführten Baulastenverzeichnis und im beim HSK geführten Verzeichnis über Altstandorte und Altablagerungen liegen keine Eintragungen vor.

Die Stadt Sundern hat schriftlich mitgeteilt, dass für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsstraße keine Erschließungskosten mehr anfallen.

¹ 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.

Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

**Zusammenfassende
Objektbeschreibung:**

2/3 Miteigentumsanteil an einem 786 m² großen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Erd- und Dachgeschoss eines Einfamilienferrighauses, Baujahr 1976. Zum Sondereigentum gehört eine Garage. Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m² zzgl. Dachterrasse. Das weitere Sondereigentum befindet sich z. T. im Kellergeschoss des Einfamilienhauses, überw. aber in einem Anbau aus 1993. Der Betrag für die erkennbaren besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -15.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Mieter (zum Stichtag):

Lt. Auskunft im Ortstermin Leerstand, aber noch nicht geräumt.

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Stockum	2	369	786 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Stockum	717

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan: In der Silmecke VII Nr. 8	Art und Maß der baul. Nutzung	WA	Grundflächenzahl GRZ	0,4
	Bauweise	o	Geschossflächenzahl GFZ	0,8
	Geschosszahl	II	Dachneigung	15° - 38°
Erschließungskosten	frei	Hausanschlüsse:	Wasser/Abwasser/Strom/Telefon	
Umlegungs- oder Sanierungsgebiet	nein	Denkmalschutz	nein	

Baulasten

./.

**Dienstbarkeiten und
Eintragungen im
Grundbuch**

./.

Immissionen

d. Lage an Hauptverkehrsstraße

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert	Vergleichswert
ant. Bodenwert	41.920 €	BGF o. Garage	321 m ²	LZ	
GND	80	Sachwertfaktor	0,85	Rohertrag	
RND	31			Reinertrag Grst.	
		Sachwert	135.320 €	Ertragswert	

Verkehrswert :

135.000 €