

Lydia Schmidt



ö.b.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
der Industrie- u. Handelskammer Hellweg-Sauerland

Dipl. - Sachverständige für die Bewertung (zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024)
von bebauten u. unbebauten Grundstücken, Mieten u. Pachten

Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige der Handwerkskammer Südwestfalen
für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

Sonnenweg 23, 59846 Sundern * Tel. 02933-789850 * info@lydia-schmidt.de

Exposé

der

VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für das

**mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht,
in 59823 Arnsberg, Scheierland 5**

Gemarkung: Oeventrop Flur: 10 Flurstück: 328

Aktenzeichen Amtsgericht Arnsberg 51 K 14/24



Stichtag 11.04.2025

Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Erbbaurecht bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Grundbuchangaben: Erbbaugrundbuch von Oeventrop, Blatt 3110,
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Oeventrop, Flur 10
Flurstück 328 (524 m²)

1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

1.2.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es einen B-Plan: Nr. O 10 „Scheierland“:
WA, II, o, GRZ 0,4, GFZ 0,8, SD 35 – 45°, 2 Wo.

1.3 Derzeitige Nutzung und Erbbaurechtsvertrag

Das Erbbaurecht wurde mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die Hauptwohnung wurde bisher eigengenutzt und steht seit geraumer Zeit leer. Es wurden Hausrat und Möbel zurückgelassen. Sämtliche Schalter und Steckdosen wurden ausgebaut.

Die zweite Wohneinheit ist durch ein Wohnungsrecht für 2 Berechtigte belegt. Dieses wird auch ausgeübt.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Zweifamilienhaus

Es handelt sich um ein massiv errichtetes Wohnhaus aus dem Jahr 2021/22 für das eine Baugenehmigung als Zweifamilienhaus vorliegt. Eine Fertigabnahme liegt aufgrund einer veränderten Bauausführung nicht vor.

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Massives Wohnhaus; nicht unterkellert
eingeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 22.03.2021 Baugenehmigung
13.07.2021 Nachtragsgenehmigung Zweifamilienhaus
bisher keine Schlussabnahme erfolgt

Modernisierung: keine

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: fehlender Außenputz

2.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

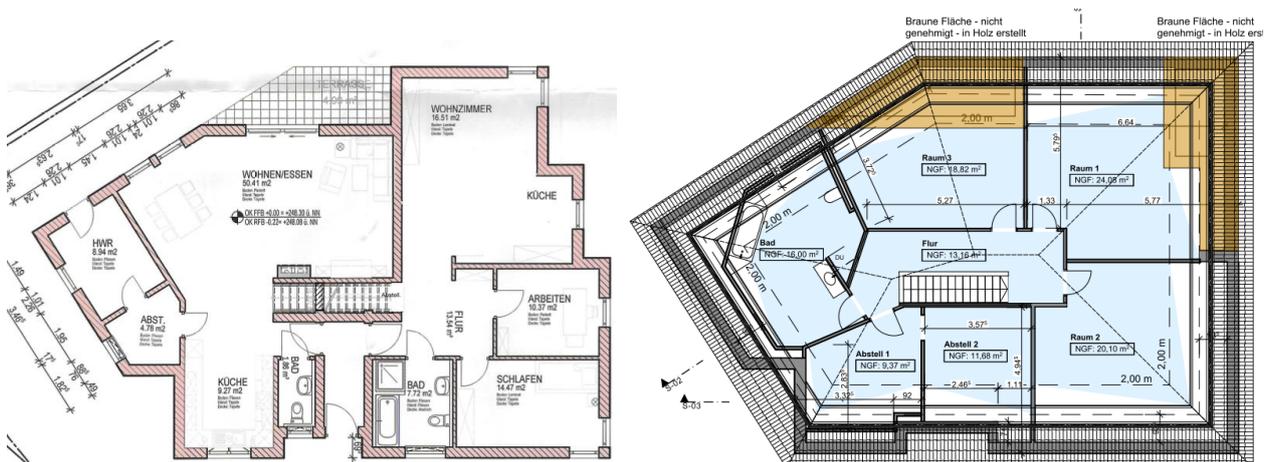
Konstruktionsart: massiv
Fundamente: Stahlbeton
Umfassungswände: Hochlochziegel
Innenwände: Ziegelmauerwerk
Geschossdecken: Stahlbetondecken
Treppe: Geschosstreppe:
Beton mit Fliesen belegt, Brüstung gemauert
Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach, Walmdach 25 °
Dacheindeckung:
Tondachstein,
zahlreiche Dachflächenfenster,
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
Heizung: Luftwärmepumpe Bosch, Fußbodenheizung
Warmwasser-versorgung: zentral über Heizungsanlage

2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Wohnungen sind zweckmäßig. Die große Hauptwohnung führt über die Erd- und Dachgeschosebene und hat rd. 180 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer offener Wohn-Essbereich mit Küche, 1 Abstellraum, 1 WC und 1 Hauswirtschaftsraum, in dem die Haustechnik untergebracht ist. Die Haustechnik mit Heizung und Stromzählern kann nur von der Hauptwohnung aus begangen werden. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Bad und 2 kleine Kammern. Die 2. Wohneinheit im Erdgeschoss hat rd. 77 m² Wohnfläche und ist ausgestattet mit 1 Wohnküche, 2 Zimmern, Bad. Ein Keller- oder Abstellraum steht für die Wohnung nicht zur Verfügung. Terrassen oder Freisitze sind nicht angelegt.



2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Fenster:	Kunststofffenster mit 3 Scheibenverglasung, außen anthrazit, innen weiß, elektrische Rollläden, Fensterbänke außen fehlen, Fensterbänke innen teils Naturstein
Türen:	Aluminiumhaustür, Innen: einfache Füllungstüren
Wandbekleidungen:	Putz, Dachgeschoss Trockenbauwände Gipsbauplatten
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decken mit Einbauleuchten, Dachgeschoss Gipsbauplatten
Bodenbeläge:	großformatige Bodenfliesen
sanitäre Installation:	<u>WC EG Hauptwohnung</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Möbelwaschtisch mit Einhebelmischer, Wandfliesen punktuell <u>Bad DG Hauptwohnung</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Wanne und 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 Dusche mit Thermostatsteuerung und Glasabtrennung, Bodenfliesen, Wandfliesen punktuell, im Duschbereich raumhoch <u>BAD EG Wohnung 2</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Möbelwaschtisch mit Einhebelmischer, 1 Dusche mit Thermostatsteuerung, Bodenfliesen, Wandfliesen punktuell, im Duschbereich raumhoch, Waschmaschinenanschluss

2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Bauschäden
und Baumängel:

- Entsorgung Restmüll, Möbel, Unrat
- Abmauerung des Dachstuhls fehlt / fehlerhaft
- Abdichtung Tür- und Fensteranschlüsse fehlen
- Außenfensterbänke fehlen
- vereinzelt Rollläden defekt
- Außenputz fehlt
- Sockelabdichtung fehlt
- Schalter- Steckdoseneinbau, Überprüfung der Elektroinstallation notwendig
- Einbau einer Klingelanlage
- Überprüfung der Heizungsanlage erforderlich, Fehlende Stellmotoren auf Heizkreisen, Dämmung der Rohrleitungen fertigstellen
- Innentüren Zargen teils nicht vollständig, Türdrückergarnituren nicht vollständig
- Fußleisten nicht vollständig
- Fertigstellung Hausanschlussraum
- Treppe ins Dachgeschoss Fliesen fehlen
- Handlauf fehlt
- Kabel- bzw. Telefonanschluss fehlt
- Verkleidung der nicht genehmigten Holzerweiterungen
- Änderung der Bauausführung – Nachtragsgenehmigung, Statik und Wärmeschutz muss erstellt werden
- Ordnungsverfügung der Stadt Arnsberg Stützmauer und Außenanlagen Rückbau erforderlich
- Rückbau der Stützmauer und Pflasterarbeiten
- Zugang zum Wohnhauseingang herstellen

Allgemeinbeurteilung:

Der Zustand des Objektes zeigt eine nicht vollständig fertiggestellte Immobilie. Es sind noch zahlreiche Fertigstellungsarbeiten notwendig. Es besteht ein hoher Investitionsaufwand.

2.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zuwegung geschottert, Wildwuchs, Rückbau Stützmauer erforderlich

2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden

-101.500,00 €

3 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für das Erbbaurecht, Scheierland 5, 59823 Arnsberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oeventrop	3110	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oeventrop	10	328

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung unter Berücksichtigung des Erbbaurechtsvertrages zum Wertermittlungsstichtag **11.04.2025** mit rd.

324.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Der Wert der Belastung aus dem **Wohnungsrecht** wurde ermittelt und aufgrund der nachrangigen Eintragung im Grundbuch **nicht** vom Verkehrswert abgezogen.

Baulasten	Grunddienstbarkeiten	Altlasten
keine	Wohnungsrecht, Wohnungsrealast	keine
Bodenwerte	Besonderheiten	Wohnfläche
Erbbaurecht	kein Inventar bewertet	257 m ²