

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (F) DIN EN ISO/IEC 17024

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus bebaute Grundstück
in 59759 Arnsberg, Rodentelgenstraße 14



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.03.2026 ermittelt mit rd.

207.000 €.

Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde zuletzt zusätzlich zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss als eigenständige Wohnung genutzt. Es bestehen jedoch Anhaltspunkte dafür, dass hierfür keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Zum Wohnhaus liegen keine Bauunterlagen vor. Lediglich für die Errichtung des Doppelcarports (Baujahr 1994) sind Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Vor dem Hintergrund der unklaren Genehmigungslage wird im Rahmen der Wertermittlung eine Nutzung als Zweifamilienhaus unterstellt. Der bauliche Zustand des Objekts ist als schlecht zu beurteilen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau sowie umfassender Modernisierungsbedarf. Das Objekt ist derzeit leerstehend.

Baujahr:	ca. 1901 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Gemarkung:	Bruchhausen
Flur:	1
Flurstück(e):	654
Grundstücksgröße:	495 m ²
Wohnfläche:	ca. 215 m ² (nur für die Wertermittlung gültig; vgl. Flächen)
Nutzung:	leerstehend
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Befristetes und übertragbares Vorkaufsrecht - Wohnrecht (Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	Erschließungsbeiträge nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG abgegolten
Wohnungsbindung:	keine Wohnungsbindung
Wertermittlungsstichtag:	23.03.2026
Datum der Gutachtenerstattung:	26.04.2026
Verkehrswert:	207.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	107.000 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus (nicht freistehend; einseitig angebaut)
Objektadresse:	Rodentelgenstraße 14 59759 Arnsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arnsberg, Blatt 986, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bruchhausen, Flur 1, Flurstück 654, Fläche 495 m ²

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätstichtag:	23.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt so- wie fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts angefer- tigt. Es konnte das ganze Bewertungsobjekt besichtigt werden. Der Spitzboden konnte jedoch nur eingesehen, aber nicht betre- ten werden, da die Bodeneinschubtreppe defekt war.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,8 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise; in unmittelbarer Nähe befindet sich die Schützenhalle Bruchhau- sen
Beeinträchtigungen:	gering (durch Bahn: RLG Strecke Neheim-Hüsten – Arnsberg- Süd)
Topografie:	nahezu eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 20,3 m;

mittlere Tiefe:
ca. 24 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 495,00 m²;

Bemerkungen:
fast quadratische Grundstücksform

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß Angaben der Beteiligten wurde das Dachgeschoss, zusätzlich zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, zuletzt tatsächlich als eigenständige Wohnung genutzt. Hierfür wurde das Gebäude mit drei Gasthermen und drei Stromzählern ausgestattet. Ob die zuletzt ausgeübte Nutzung mit drei Wohneinheiten und/oder der Dachgeschossausbau an sich baurechtlich genehmigt sind, konnte nicht abschließend geklärt werden, da dies nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Es bestehen jedoch konkrete Anhaltspunkte dafür, dass das Dachgeschoss nicht als eigenständige Wohneinheit genehmigt ist, sondern lediglich teilweise zu Wohnzwecken im Zusammenhang mit der Obergeschosswohnung ausgebaut wurde:

- Der zuletzt als Küche genutzte Raum verfügt über kein erforderliches Dachflächenfenster, sondern lediglich über ein kleines Kaltraumfenster. Dies spricht für eine ursprüngliche Nutzung als Bodenraum ohne genehmigte Umnutzung.
- Nach vorliegenden Angaben befand sich die Küche zuvor im heutigen Badezimmer, sodass ursprünglich kein Badezimmer im Dachgeschoss vorhanden war.
- Die Gastherme für das Dachgeschoss befindet sich im Vorratsraum des Obergeschosses und ist für einen eigenständigen Nutzer nicht unmittelbar zugänglich.
- Die bei einem Dreifamilienhaus üblichen Anforderungen an Schall- und Brandschutz sind augenscheinlich nicht erfüllt.
- Ein erforderlicher dritter Stellplatz ist nicht vorhanden.

Bewertungsansatz

Vor dem Hintergrund dieser Anhaltspunkte wird im Rahmen der Wertermittlung eine Nutzung als Zweifamilienhaus unterstellt. Die Flächen im Dachgeschoss werden, mit Ausnahme des mutmaßlich ungenehmigt zur Küche umgebauten Bodenraums, als zur Obergeschosswohnung gehörig berücksichtigt.

Sollten sich nachträglich abweichende baurechtliche Gegebenheiten ergeben, ist das Gutachten insoweit fortzuschreiben.

Hinweis

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch die zuständige Behörde verbindlich klären zu lassen. Die vorstehenden Einschätzungen beruhen auf Indizien und stellen keine baurechtliche Prüfung dar. Die getroffene Nutzungsunterstellung gilt ausschließlich für Zwecke der Wertermittlung. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Walmdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1901 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	keine wertrelevanten Modernisierungen
Flächen:	Hinweis: Es wurde vor Ort ein grobes Aufmaß durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen sind somit ca.-Werte. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die Flächen sind nur für die Wertermittlung gültig. Ein Anspruch auf Richtigkeit, insbesondere aufgrund fehlender Genehmigungsunterlagen, besteht nicht. Wohnfläche: Erdgeschoss ca. 86 m² Obergeschoss inkl. Dachgeschoss ca. 129 m² Bruttogrundfläche: 456 m² (114 m² je Geschoss: KG, EG, OG, DG)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. <u>Energetische Betrachtungen:</u> Die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien rückt immer mehr in den Vordergrund. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO₂-Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen. Maßnahmen, die der CO₂-Reduzierung in Zukunft dienen würden, wären zum Beispiel die Verbesserung der Dämmung der Außenwände und der Dächer sowie der Einbau einer PV-Anlage.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur
Waschküche
3 Kellerräume
Heizungsraum

Erdgeschoss:

Diele
Küche
Vorrat
Badezimmer
Wohnzimmer
Zimmer
Zimmer

Obergeschoss:

Diele
Küche
Vorrat
Badezimmer
Wohnzimmer
Zimmer
Zimmer

Dachgeschoss:

Diele
Bodenraum (Küche)
Badezimmer
WC
Wohnzimmer
Zimmer

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: nicht bekannt

Geschossdecken: Kellerdecke: Stahlbeton
Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen

	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert;
Heizung:	Etagenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung, für Dachgeschoss über Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsähnlich.

Bodenbeläge:	einfacher Teppichboden
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Anstrich, tlw. Schaumplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, tlw. auf Putz;

Bad EG:
Badewanne
Waschbecken
Stand-WC Spülkasten wandhängend

Bad OG:
Badewanne
Waschbecken
Stand-WC Spülkasten wandhängend

Bad DG:
Badewanne
Waschbecken
ohne WC

WC:
Stand-WC Spülkasten wandhängend

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsmerkmale im Keller und im Eingangsbereich
Farb- und Putzabplatzungen an den Außenwänden
Rissbildungen im Bereich der Geschossdecken

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

Carport

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr: 1994 (gemäß Bauakte)

Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zaun
- Rasen
- gepflasterte Flächen
- übliche Bepflanzungen
- Gartenteich
- Gartenhütte (einfach; nicht werthaltig)
- Bohrloch mit Pumpe für Gartenbewässerung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kosten-schätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Feuchtigkeitsmerkmale:

Im Keller finden sich im Bereich der Außen- und Innenwände sowie im Erdgeschoss im Bereich des Hauseingangs Feuchtigkeitsmerkmale in Form von Salzausblühungen infolge von ins Mauerwerk eindringender Feuchtigkeit. Dies wird Gegenstand von Verkaufsverhandlungen werden. Hierfür erfolgt ein entsprechender Wertabschlag.

Rissbildungen/Farb- und Putzabplatzungen:

An den Außenwänden sowie teilweise im Gebäude an den Geschossdecken befinden sich Rissbildungen sowie Farb- und Putzabplatzungen. Der Werteinfluss ist bereits in der Alterswertminderung enthalten. Es erfolgt daher kein gesonderter Abschlag.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsmerkmale	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Wie bereits beschrieben, ist die Genehmigungslage unklar. Es liegen keinerlei Bauunterlagen zum Wohnhaus vor. Einige Gegebenheiten sprechen zumindest eher dafür, dass das Wohnhaus lediglich als Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss genehmigt sein könnte und nicht als Dreifamilienhaus (vgl. Derzeitige Nutzung/nicht genehmigte Nutzung). Daher ist für die Ableitung des Verkehrswerts der Sachwert maßgeblich. Sollten sich im Nachgang andere Erkenntnisse ergeben, ist dieses Gutachten in diesem Punkt ggf. fortzuschreiben.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen

gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **207.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **196.000,00 €**. Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 59759 Arnsberg, Rodentelgenstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	986	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bruchhausen	1	654

wird zum Wertermittlungstichtag 23.03.2026 mit rd.

207.000 €

in Worten: zweihundertsiebentausend Euro

ermittelt.