

**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  
**nicht fertiggestellten Einfamilienhaus und einer Garage**  
**bebaute Grundstück**  
**in 59757 Arnsberg, An der Landstraße 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
25.03.2026 ermittelt mit rd.

**402.000 €.**

## Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Garage. Das Objekt ist leerstehend und noch nicht fertiggestellt. Der Baubeginn erfolgte 2017. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Aufgrund des jahrelangen Leerstands besteht bei den bereits fertiggestellten Arbeiten ein erhöhtes Risiko bezüglich der Funktionsfähigkeit. Insgesamt besteht ein hoher Investitionsaufwand.
Baujahr:	17.07.2017 Baugenehmigung bisher erfolgte keine Schlussabnahme
Gemarkung:	Herdringen
Flur:	5
Flurstück(e):	384
Grundstücksgröße:	719 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 200,30 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Leerstehend; nicht fertiggestellt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk (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
Wertermittlungstichtag:	25.03.2026
Datum der Gutachtenerstattung:	18.04.2026
Verkehrswert:	402.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	133.000 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage (nicht fertiggestellt)
Objektadresse:	An der Landstraße 17 59757 Arnsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arnsberg, Blatt 2140, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Herdringen, Flur 5, Flurstück 384, Fläche 719 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	25.03.2026 (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:	25.03.2026 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 wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Es konnte das gesamte Bewertungsobjekt besichtigt werden.

### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 13,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffent- lichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.
Topografie:	überwiegend eben im Bereich des Gebäudes; teilweise Hang- lage, stark abfallend Richtung Norden und Osten

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 34 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 23,5 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 719,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform;  
Eckgrundstück am Ende einer Sackgasse (angrenzend zu einem Fuß- und Radweg an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze)

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend und noch nicht fertiggestellt.

## 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.

### Einfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig (bauordnungsrechtlich); nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	17.07.2017 Baugenehmigung bisher erfolgte keine Schlussabnahme  Für die Bewertung wird das fiktive Baujahr 2018 unterstellt, da die wesentlichen Bauteile mutmaßlich aus diesem Jahr stammen.
Modernisierung:	keine
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.  Die Wohnfläche beträgt 200,30 m <sup>2</sup> ; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 260,98 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefrei Ausführung im Sinne der DIN 18040 ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.
Außenansicht:	fehlender Außenputz

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung (Gas); zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

**Raumausstattungen und Ausbaurzustand**

Bodenbeläge:	nicht vorhanden
Wandbekleidungen:	nicht vorhanden
Deckenbekleidungen:	nicht vorhanden
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3 Scheibenverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb (nicht fertiggestellt; Wandschalter fehlen); Fensterbänke außen fehlen
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> fehlen
sanitäre Installation:	nicht fertiggestellt;

## nur Rohinstallation

## Bauschäden und Baumängel:

- Entsorgung Bauschutt Außenbereich
- Instandsetzung verbogenes Blech der Eingangstür / verbogenes Blech Dachrandverkleidung
- Außenputz und Sockelabdichtung
- Dachstuhl schließen / Instandsetzung (Untersicht, Folie, Verkleidung); gemäß Angaben kann es dazu gekommen sein, dass Vögel oder sonstige Tiere in der Dämmung genistet haben
- Einbau Fensterbänke außen
- Unterverteilung im Arbeitsraum EG
- Instandsetzung Dämmung (Decke Esszimmer EG und HWR DG)
- Fußbodenarbeiten
- Malerarbeiten, fehlende Rigipsverkleidung, Instandsetzung kleinere Putzrisse
- Einbau Fenstergriffe / Entfernung Folie
- Austausch defekter Wasserzähler
- Fertigstellung Badezimmer, Gäste-WC, WC in der Garage
- Einbau Innentüren inkl. Zargen
- Fertigstellung der Treppe inkl. Handlauf
- Heizungsanlage prüfen
- Einbau Klingelanlage
- Einbau Schalter und Steckdosen
- fehlende Gebäudeeinmessung

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nicht vollständig fertiggestellte Immobilie. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Aufgrund des jahrelangen Leerstands besteht bei den bereits fertiggestellten Arbeiten ein erhöhtes Risiko bezüglich der Funktionsfähigkeit. Insgesamt besteht ein hoher Investitionsaufwand.

**Garage****Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	17.07.2017 Baugenehmigung bisher erfolgte keine Schlussabnahme  Für die Bewertung wird das fiktives Baujahr 2018 unterstellt, da die wesentlichen Bauteile mutmaßlich aus diesem Jahr stammen.
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer

Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

Die Nutzfläche beträgt ca. 51,91 m<sup>2</sup>.

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 58 m<sup>2</sup>.

Außenansicht:

fehlender Außenputz

### **Außenanlagen**

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- unfertige Außenanlagen

### 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 Kostenschätzung 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.

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-121.750,00 €
• Entsorgung Bauschutt Außenbereich	-1.000,00 €
• Instandsetzung verbogenes Blech der Eingangstür / verbogenes Blech Dachrandverkleidung Garage	-500,00 €
• Außenputz und Sockelabdichtung	-20.000,00 €
• Dachstuhl schließen / Instandsetzung (Untersicht, Folie, Verkleidung)	-3.000,00 €
• Einbau Fensterbänke außen	-2.000,00 €
• Unterverteilung im Arbeitsraum EG	-1.500,00 €
• Instandsetzung Dämmung (Decke Esszimmer EG und HWR DG)	-1.000,00 €
• Fußbodenarbeiten	-15.500,00 €
• Malerarbeiten, fehlende Rigipsverkleidung, Instandsetzung kleinere Putzrisse	-12.000,00 €
• Einbau Fenstergriffe / Entfernung Folie	-1.000,00 €
• Austausch defekter Wasserzähler	-500,00 €
• Fertigstellung 2 Badezimmer, Gäste-WC, WC in der Garage	-40.000,00 €
• Einbau Innentüren inkl. Zargen	-6.000,00 €
• Fertigstellung der Treppe inkl. Handlauf	-2.000,00 €
• Heizungsanlage prüfen	-1.000,00 €
• Einbau Klingelanlage	-1.000,00 €
• Einbau Schalter und Steckdosen	-2.000,00 €
• Gebäudeeinmessung	-1.750,00 €
• Risikobetrag Unvorhergesehenes	-10.000,00 €
Summe	-121.750,00 €

## 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **402.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 59757 Arnsberg, An der Landstraße 17

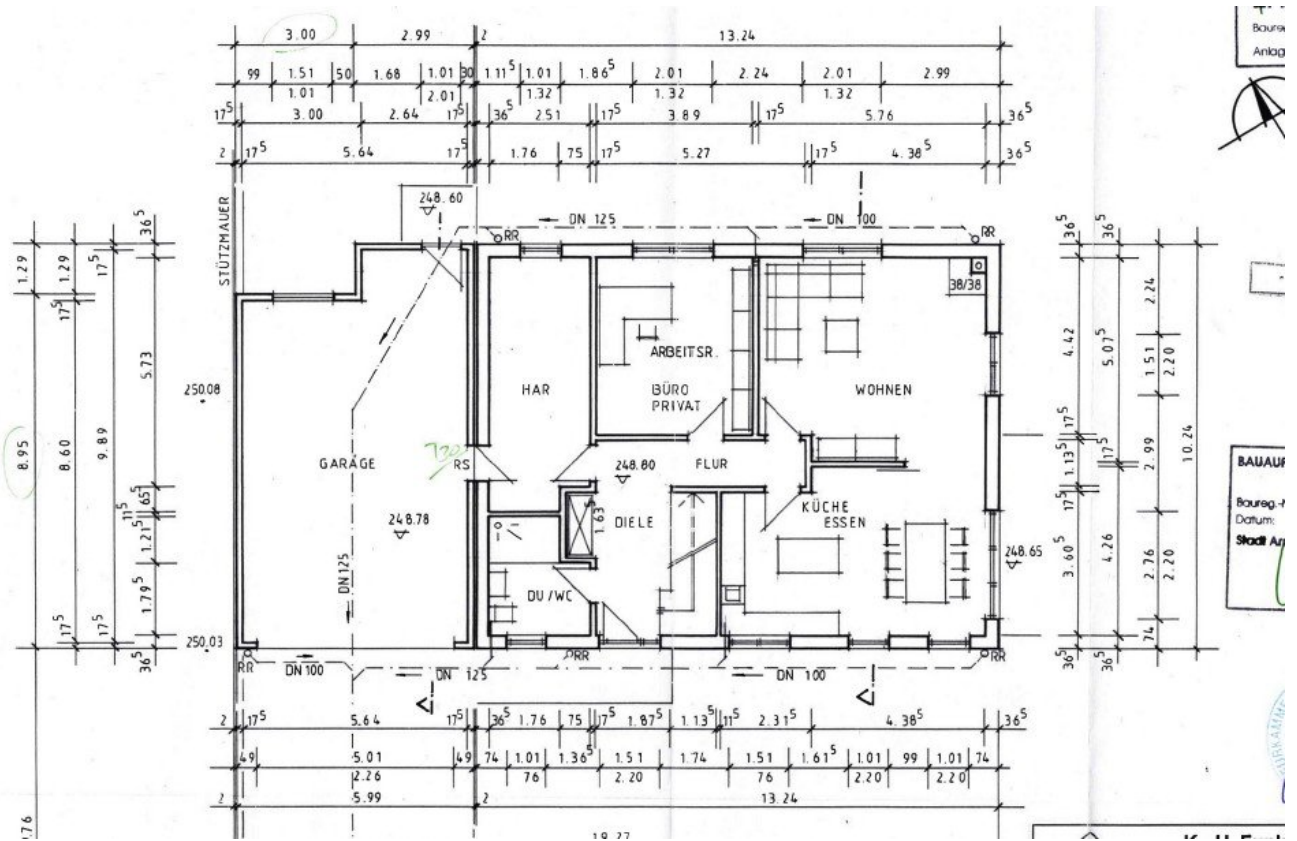
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	2140	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herdringen	5	384

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 mit rd.

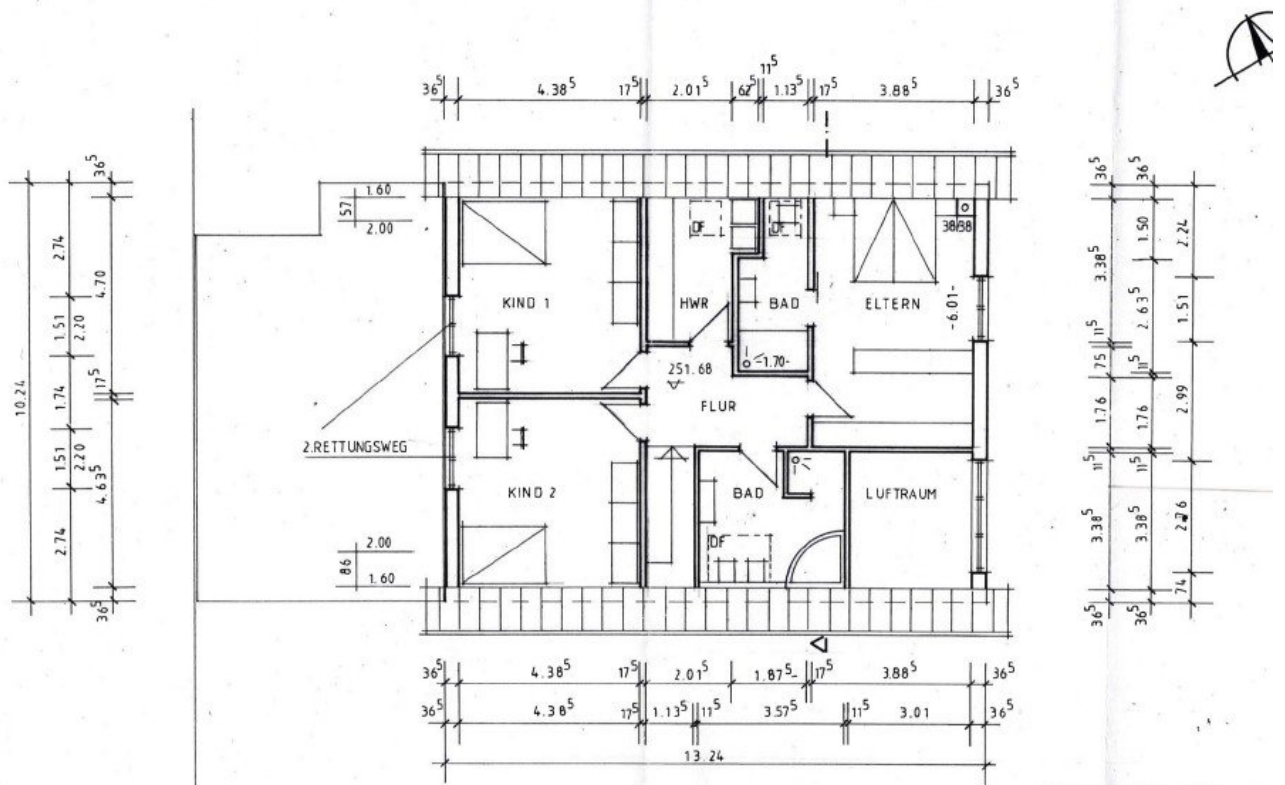
**402.000 €**

**in Worten: vierhundertzweitausend Euro**

ermittelt.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss