

309

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-01-26

Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Am Hopfenberg 32
59823 Arnsberg

Grundbuch v. Rumbeck
Blatt: 60



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg
Aktenzeichen: 51 K 20/25

Wertermittlungstichtag:
15.04.2026

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

Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1969 in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus (mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.



Auf Grund der Steilheit des Grundstücks befindet sich das Kellergeschoss mit dem Hauseingang und der Kellergarage talseitig außerhalb des Erdreichs.

Lt. Auskunft im Ortstermin wurden in 2004 die Fenster, die Hauseingangstür und die Nebeneingangstür erneuert. Die ursprünglich vorhandene Ölheizung wurde durch eine

Gasheiztherme mit angeschlossenem Warmwasserspeicher ersetzt.

In 2015 wurde die Dacheindeckung erneuert und eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung auf der südlichen Dachfläche installiert.

Das Kellergeschoss wurde überw. zu Wohnzwecken ausgebaut.



Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Rollläden. Die vom Baujahr stammenden Rolllädenkästen sind im Gebäude verblieben und ohne Funktion und wurden lt. Auskunft gedämmt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Stichweg von der vorhandenen Erschließungsanlage "Litauenring".

Lt. schriftlicher Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt Arnsberg noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden.

Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

Lt. schriftlicher Auskunft sind weder im Baulastenverzeichnis der Stadt Arnsberg noch im beim Hochsauerlandkreis geführten Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen Eintragungen vorhanden.

Das Grundbuch ist in Abt II nicht wertrelevant belastet.

Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Arnsberg fallen für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindefestsetzung.

Bauweise und Ausstattung¹

Fundamente/Bodenpl.	Beton
Außenmauerwerk:	massives Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach; Eindeckung mit Tondachsteinen. Schneefanggitter auf der Nordseite
Rinnen und Fallrohre	Zink
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag und Stahlgeländer. Einschubtreppe zum Spitzboden
Fassade:	Putz, Westseite: tlw. Kunstschieferbekleidung
Fußböden:	KG: Werkstein im Eingangsbereich und im Flur zum Nebeneingang, Laminat, Spaltplatten, Kork und Fliesen in den ausgebauten Räumen. Betonestrich im Keller neben der Garage und in der Garage EG: überw. Laminat, Flur: Werkstein, Küche: Fliesen, WC: Kleinmosaik DG: tlw. Laminat, tlw. Kork, Flur: Werkstein, Bad u. WC: Fliesen
Wandflächen	KG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, tlw. Fliesen, Bad raumhoch gefliest EG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, Küche und WC teilgefließt DG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, Bad und WC teilgefließt
Deckenflächen:	KG: tlw. Putz, tlw. Raufaser EG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, tlw. Profilholz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden
Türen / Tore:	Kunststofffüllungsaustür mit Isolierverglasung. Nebeneingangstür: Kunststofffüllungstür mit Isolierverglasung Innentüren: überw. Holzfurniertüren, tlw. glatte beschichtete Türen, jew. mit Stahlzarge. Tlw. Stahltüren im KG Garage: Sektionaltor
Sanitäre Ausstattung:	KG: Bad mit wandhängendem WC, Bidet, bodengleicher Dusche mit Glaskabine, Einbaumöbel mit Handwaschtisch EG: WC mit Stand-WC und Handwaschtisch DG: Bad: halbrunde Einbaudusche, Eckbadewanne aus Acryl, Waschtisch
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend
Heizung/Warmwasser:	Gastherme (lt. Auskunft im OT Bj. 2004) mit angeschlossenem Warmwasserspeicher. Solarpanels zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung Flachheizkörper mit Thermostatventil.
Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:	Heizkamin im Esszimmer

¹ 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.

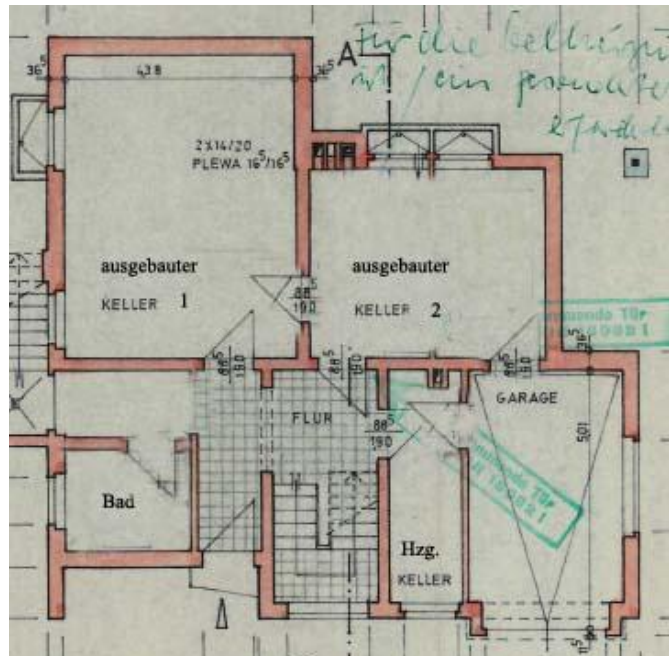
Grundrisse und Flächenangaben

Die Objekt- und Grundstücksunterlagen nebst Grundrissen und Berechnungen aus der Bauakte wurden stichprobenweise geprüft und als zutreffend übernommen. Ein Gebäudeaufmaß ist nicht erfolgt. Die in diesem Gutachten verwandten Wohnflächenangaben stammen aus der Bauakte, ohne dass die Angaben zwingend mit denen in der Örtlichkeit übereinstimmen müssen.

Die Geschosse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kellergeschoss

Auf Grund der Hängigkeit des Grundstücks befindet sich das Kellergeschoss mit dem Hauseingang talseitig auf der Nordseite außerhalb des Erdreichs. Das Kellergeschoss ist aufgeteilt in Eingangsbereich, vier Kellerräume und Flur zum Nebeneingang. Der Keller 1 und der aus dem ehemaligen Heizungskeller und Öllagerraum entstandene Keller 2 wurden zu Wohnzwecken und der ehemalige Trockenkeller wurde zu einem Bad und Flur zum Nebeneingang ausgebaut. Die lichte Höhe beträgt ca. 2,16 m und der Ausbau entspricht nicht den Anforderungen der Landesbauordnung NRW für Aufenthaltsräume. Im Keller neben der Garage befinden sich die Heiztherme und der daran angeschlossene Warmwasserspeicher. In den nebenstehenden Grundriss wurden die Änderungen grob skizziert eingearbeitet².



Die Bodenbeläge bestehen im Flur aus Werkstein, im Keller 1, zuletzt genutzt als Wohnraum mit Küchenzeile, tlw. aus kleinformatigen Spaltplatten und tlw. aus Laminat, im als Schlafzimmer genutzten Keller 2 aus Kork und im Bad aus Fliesen. Im Keller neben der Garage sowie in der Garage besteht der Boden aus Estrich.

Eine ursprünglich geplante Kellerhalbtreppe auf der Nordseite wurde tatsächlich nicht errichtet.

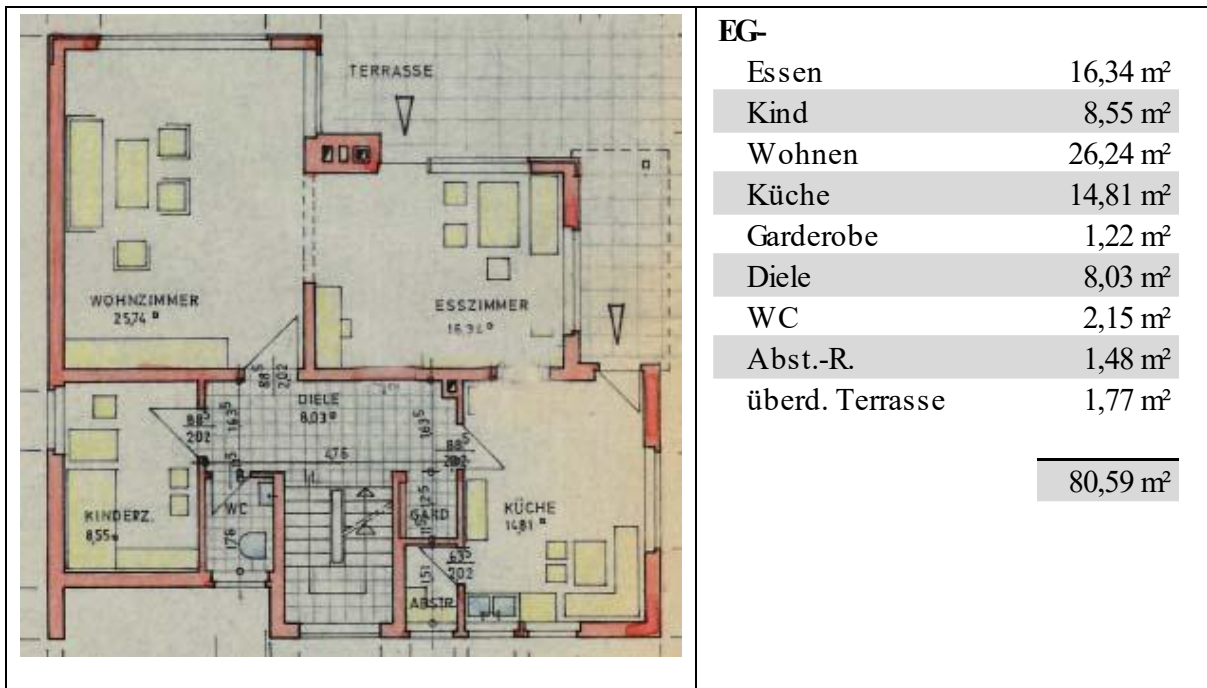
Das Bad ist ausgestattet mit wandhängendem WC, Bidet, bodengleicher Dusche mit Glaskabine und Einbaumöbel mit Waschtisch.

² Grundriss aus Bauakte als Anlage

Erdgeschoss³

Der Grundriss des Erdgeschosses, aufgeteilt in Diele mit Garderobe, WC, drei Zimmer und Küche entspricht weitestgehend dem Grundriss aus der Bauakte.

Die Tür von der Diele zum Esszimmer wurde zugemauert und zw. Küche und Esszimmer wurde eine Schiebetür eingebaut. Von der Küche aus besteht der Zugang zur überdachten Terrasse auf der Westseite und vom Esszimmer der zur Terrasse auf der Südseite.



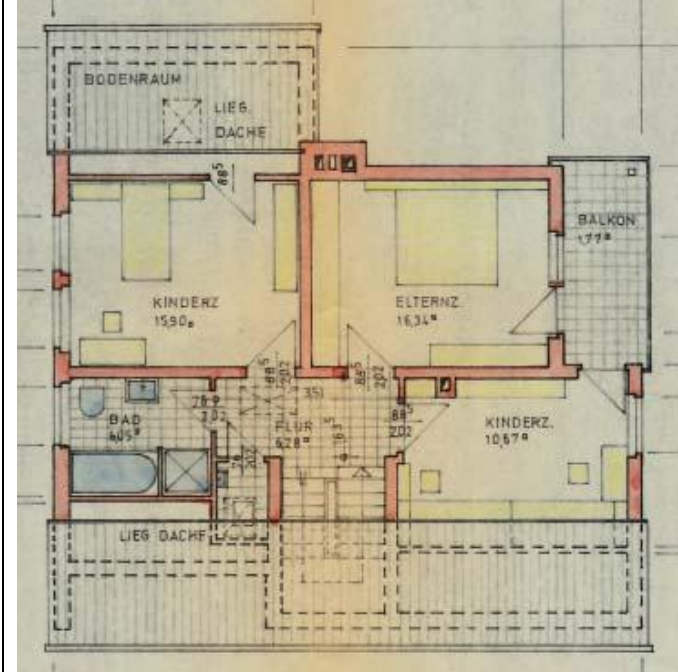
Die Bodenbeläge bestehen überw. aus Laminat, aus Werkstein in der Diele, aus Fliesen in der Küche und aus Kleinmosaik im WC.

³ S. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte als Anlage

Dachgeschoss⁴

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad, ein WC und ein Balkon, zugänglich vom Eltern- und einem Kinderzimmer. Im Zuge der Dacherneuerung wurde im Kinderzimmer neben dem Treppenhaus zusätzlich ein Dachflächenfenster eingebaut.

Vom Flur aus besteht über eine Einschubtreppe der Zugang zum Spitzboden.

	DG-	
	Eltern	16,34 m ²
	Kind 1	10,66 m ²
	Kind 2	15,90 m ²
	Bad	6,05 m ²
	WC	0,99 m ²
	Flur	6,28 m ²
	Balkon/Loggia	1,77 m ²
	57,99 m ²	

Die Bodenbeläge bestehen aus Werkstein im Flur, aus Laminat im Kinderzimmer neben dem Bad und aus Kork im zweiten Kinderzimmer und im Elternzimmer. Der Balkonbelag besteht aus Betonterrassenplatten.

Das Bad ist ausgestattet mit Waschtisch, Einbaudusche und Eckbadewanne. Ein ursprünglich an der Wand zum Kinderzimmer vorhandenes WC und ein Waschtisch wurden wegen einer defekten Abwasserleitung demontiert.

Das WC ist ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschtisch.

⁴ S. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte als Anlage.

Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

Zusammenfassende Objektbeschreibung: Einfamilienhaus mit Keller-, Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss, (fikt. Bj. 1975). Eine Garage befindet sich im Kellergeschoss. Das sehr steile Bewertungsgrundstück ist 595 m² groß. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -10.000 € geschätzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Mieter (zum Stichtag): Zuletzt vom Eigentümer bewohnt. Leerstand, aber nicht vollständig geräumt.

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Rumbeck	5	112	595 m ²

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Amtsgericht Arnsberg	Rumbeck	60

Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

Bebauungsplan R1 "Auf dem Bruche"	Art und Maß der baul. Nutzung	WA	Grundflächenzahl GRZ	0,4
	Bauweise	o	Geschossflächenzahl GFZ	1,2
	Geschosszahl	I z. Hang II z. Tal	Dach	Neigung 25° - 30°

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

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

Baulasten

./.

Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

./.

Immissionen

./.

Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

Allgemein		Sachwert		Ertragswert		Vergleichswert	
Bodenwert	77.350 €	BGF o. Garage	326 m ²	LZ			
GND	80	Sachwertfaktor	1,00	Rohertrag			
RND	29			Reinertrag Grst.			
		Sachwert	271.167 €	Ertragswert			

Verkehrswert :

270.000 €