

# 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](mailto:alfes@immobilien-alfes.de)  
Aktenzeichen: AG-A-08-25

## Exposee

zum Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Allendorfer Straße 36  
59846 Sundern

Grundbuch v. Allendorf  
Blatt: 481



Auftraggeber: Amtsgericht Arnsberg  
Aktenzeichen: 51 K 7/25

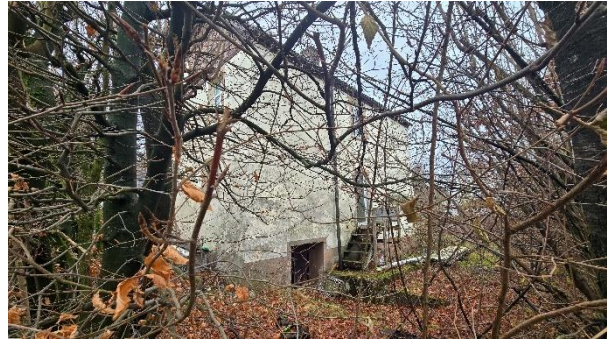
Wertermittlungstichtag:  
10.12.2025

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

## Kurzbeschreibung

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Die Bauakte konnte nicht eingesehen werden, da diese bei der Stadt nicht auffindbar ist. Es lagen somit keine Objektunterlagen vor.

Nach der Inaugenscheinnahme handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Keller, ausgebautem Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Außenwände bestehen aus Bruchsteinmauerwerk im Kellergeschoss und ausgemauertem und verputztem Fachwerk in den Obergeschossen. Das östliche Giebdreieck ist unverputzt, das westliche ist mit Holz verbrettert und außen verschiefert.



Das Kellergeschoss ist nur von außen zugänglich.

Die Fenster bestehen überw. aus Kunststoff mit Isolierverglasung und sind ohne Rollläden.

Beheizt wird das Gebäude mit Elektronachspeicheröfen und tlw. mit Stahlkaminöfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Das völlig verfallene und vernachlässigte Gebäude befindet sich in einem äußerst mangelhaften und abgängigen Gesamtzustand. Das Grundstück ist ebenfalls völlig verfallend.

Auf Grund des Gesamtzustandes ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Instandsetzung und Modernisierung nicht zu erwarten, so dass vorliegend von einem Rückbau des Gebäudes und einer Freilegung des Grundstücks auszugehen ist.

## Besonderheiten / Baulasten / Dienstbarkeiten / Erschließungskosten

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

Auch im Grundbuch liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor.

Lt. Auskunft der Stadt Sundern fallen für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage "Allendorfer Straße" keine Erschließungskosten mehr an. Das Grundstück gilt diesbzgl. als erschließungskostenbeitragsfrei. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlage unterliegen darüber hinaus dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Gemeindefestsetzung.

**Bauweise und Ausstattung<sup>1</sup>**

|   |   |
|---|---|
| <b>Fundamente</b>                                 | Bruchstein  |
| <b>Außenmauerwerk:</b>                            | KG: Bruchsteinmauerwerk, Geschosse: Holzfachwerk mit Ausmauerung, im westl. Giebelndreieck mit Verbretterung.   |
| <b>Dachkonstruktion:</b>                          | Krüppelwalmdach. Dacheindeckung mit Betondachsteinen.   |
| <b>Rinnen und Fallrohre</b>                       | Zink  |
| <b>Geschossdecken:</b>                            | KG: tlw. Stahlträgerkappendecke, tlw. Holzbalkendecken. Geschosse: Holzbalkendecken.  |
| <b>Innenwände:</b>                                | Fachwerkmauerwerk   |
| <b>Treppen:</b>                                   | Steile Holztreppe mit Holzgeländer. Holzstiege zum DG   |
| <b>Fassade:</b>                                   | Überw. Putz. Westl. Giebelndreieck: Schiefer, östl. sichtbares Fachwerk   |
| <b>Fußböden:</b>                                  | KG: Beton<br>EG: tlw. Fliesen, tlw. Pflastersteine, tlw. Laminat, tlw. PVC<br>OG: überw. Holzdielen, tlw. Laminat   |
| <b>Wandflächen</b>                                | KG: tlw. Putz, tlw. unverputztes Mauerwerk<br>EG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, tlw. Fliesen<br>OG: tlw. Putz, tlw. Raufaser, tlw. Tapete, tlw. Fliesen             |
| <b>Deckenflächen:</b>                             | KG: tlw. Putz<br>EG: sichtbare Holzbalkendecke, tlw. mit Holzbekleidung, tlw. mit Putz<br>OG: sichtbare Holzbalkendecke, tlw. mit Holzbekleidung, tlw. mit Putz |
| <b>Fenster:</b>                                   | Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden. Glasbausteine im KG   |
| <b>Türen / Tore:</b>                              | Haustür: Kunststofffüllungstür mit Seitenteil und Verglasung. Zweiflügelige Brettertür im KG. Holzzintentüren.  |
| <b>Sanitäre Ausstattung:</b>                      | EG: Bad mit Waschtisch, Stand-WC, Einbaudusche<br>OG: Bad mit Waschtisch, Stand-WC, Urinal  |
| <b>Elektroinstallation:</b>                       | Zählertafel, Unterverteilung, Breitbandkabel vorh.  |
| <b>Heizung/Warmwasser:</b>                        | Elektronachtspeicherheizung. Feststofföfen. Warmwasser über el. Durchlauferhitzer.  |
| <b>Sonstige technische Ausstattung / Zubehör:</b> |   |

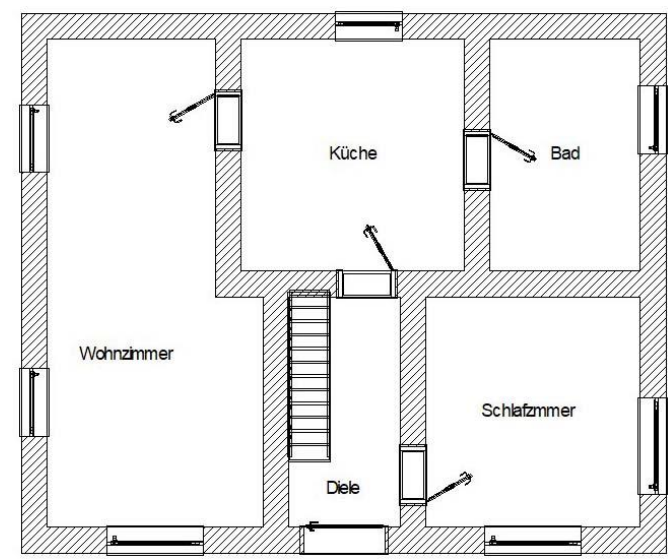
<sup>1</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und dienen der Charakterisierung und nicht der vollständigen Objektbeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Ggf. wurden übergeordnete Baubegriffe verwandt. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile 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.

## Grundrisse und Flächenangaben

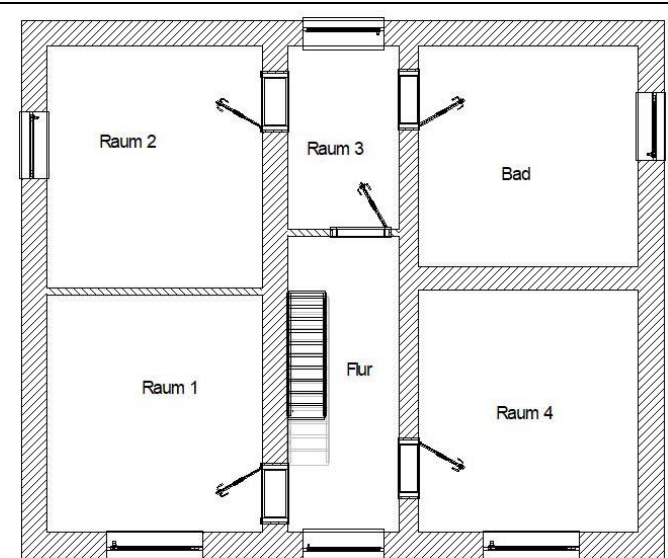
Da keine Objekt- und Grundstücksunterlagen nebst Grundrissen und Berechnungen aus der Bauakte vorlagen, wurden das Erd- und Obergeschoss im Ortstermin mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit aufgemessen und grob skizziert. Die in diesem Gutachten angegebenen Wohnflächen basieren auf diesen Skizzen, ohne dass die Angaben zwingend mit denen in der Örtlichkeit exakt übereinstimmen müssen.

Die Wohngeschosse stellen sich danach im Einzelnen wie folgt dar:

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in Diele, zwei Zimmer, Küche und Bad. Von der Küche aus führt eine Treppe zur Freifläche auf der Nordseite.

|   |            |                            |
|---|------------|----------------------------|
|  <p><b>Grundriss EG</b></p> | <b>EG-</b> |                            |
|   | Diele      | 2,63 m <sup>2</sup>        |
|   | Schlafen   | 11,70 m <sup>2</sup>       |
|   | Küche      | 12,25 m <sup>2</sup>       |
|   | Bad        | 8,25 m <sup>2</sup>        |
|   | Wohnen     | 22,02 m <sup>2</sup>       |
|   |            | <b>56,85 m<sup>2</sup></b> |

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, davon das Zimmer 3 als Durchgangszimmer, ein Bad und der Flur. Vom Flur aus ist über eine Einschubtreppe das nicht ausgebaute Dachgeschoss zu erreichen.

|   |               |                            |
|---|---------------|----------------------------|
|  | <b>1. OG-</b> |                            |
|   | Diele         | 3,74 m <sup>2</sup>        |
|   | Bad           | 11,58 m <sup>2</sup>       |
|   | Raum 1        | 12,16 m <sup>2</sup>       |
|   | Raum 2        | 12,36 m <sup>2</sup>       |
|   | Raum 3        | 4,85 m <sup>2</sup>        |
|   | Raum 4        | 12,72 m <sup>2</sup>       |
|   |               | <b>57,41 m<sup>2</sup></b> |

## Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und Ergebnisse

**Zusammenfassende Objektbeschreibung:** Unterkellertes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Bj. nicht bekannt) Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 115 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück ist 469 m<sup>2</sup> groß. Der Betrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird auf -25.000 € geschätzt. Das Gebäude ist abbruchreif. Ein Energieausweis lag für dieses Gutachten nicht vor.

**Mieter (zum Stichtag):** Unbewohnt, aber nicht geräumt.

### Katasterangaben

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe in m <sup>2</sup> |
|-----------|------|-----------|-------------------------|
| Allendorf | 8    | 543       | 469 m <sup>2</sup>      |

### Grundbuchdaten

| Amtsgericht          | Grundbuch von | Blatt |
|----------------------|---------------|-------|
| Amtsgericht Arnsberg | Allendorf     | 481   |

### Planungsrechtliche Gegebenheiten / Nutzungsschablone / Erschließung / Hausanschlüsse

|                     |                               |  |                         |  |
|---------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--|
| Kein Bebauungsplan: | Art und Maß der baul. Nutzung |  | Grundflächenzahl GRZ    |  |
|                     | Bauweise                      |  | Geschossflächenzahl GFZ |  |
|                     | Geschosszahl                  |  |                         |  |

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

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

### Baulasten

./.

### Dienstbarkeiten und Eintragungen im Grundbuch

./.

### Immissionen

Verkehrsimmissionen

### Kennzahlen der Berechnungsverfahren:

| Allgemein |          | Sachwert       |                    | Ertragswert      |  | Vergleichswert |
|-----------|----------|----------------|--------------------|------------------|--|----------------|
| Bodenwert | 33.534 € | BGF o. Garage  | 353 m <sup>2</sup> | LZ               |  |                |
| GND       | 80       | Sachwertfaktor |                    | Rohertrag        |  |                |
| RND       | Abbruch  |                |                    | Reinertrag Grst. |  |                |
|           |          | Sachwert       |                    | Ertragswert      |  |                |

**Verkehrswert :**

**19.000 €**