



Exposé

der

VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für die

im Wohnungsgrundbuch von Arnsberg Blatt 3653 eingetragenen **1.841/ 10.000 Miteigentumsanteile** an dem Grundstück, bebaut mit einem Sechsfamilienhaus in 59846 Sundern, Wilhelm-Hauff-Str. 35 – **Nr. 3** des Aufteilungsplanes – **Wohnung im Obergeschoss** rechts nebst Kellerraum Nr. 3 sowie Balkon und Sondernutzungsrecht an einem Einstellplatz.

Gemarkung: Sundern Flur: 37 Flurstück: 760

Aktenzeichen: Amtsgericht Arnsberg 51 K 12/25



Stichtag 31.03.2026

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung in einem Sechsfamilienhaus

Die Bewertung bezieht sich auf den Miteigentumsanteil **1.841 / 10.000** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 3 und dem Sondernutzungsrecht an einem Einstellplatz.

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Sundern
Blatt 3653
Ild. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Sundern, Flur 37
Flurstück 760 (502 m²)

1.2 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gas, Telefon-, Kabel- und Internetanschluss

1.2.1 Bauplanungsrecht

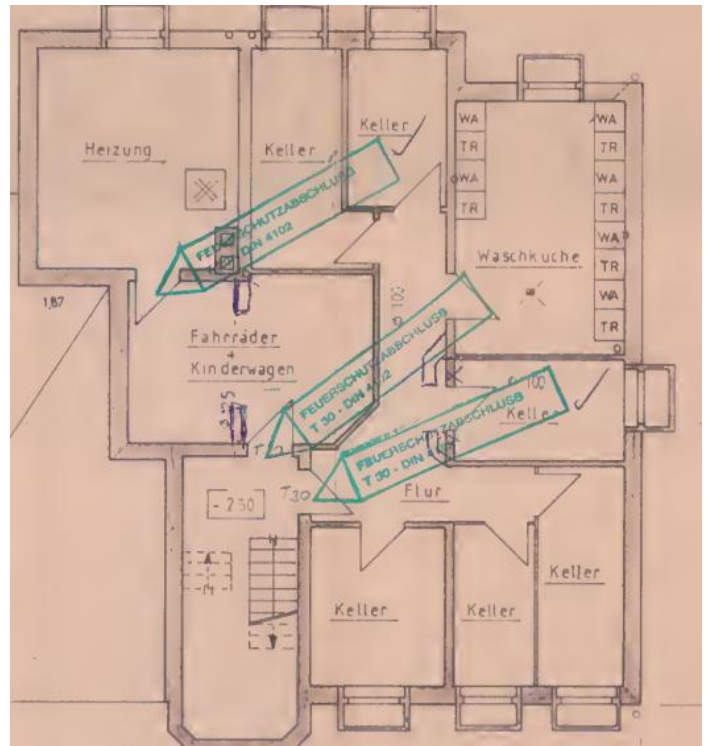
Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es einen Bebauungsplan Nr. 19 „In der Silmecke VI“ mit folgenden Festsetzungen:
WA-II-0,4-0,8-30°- Drempele nicht zulässig

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein Sechsfamilienhaus. Insgesamt hat das Mehrfamilienhaus nach Bauunterlagen rd. 459 m² Wohnfläche aufgeteilt in 6 Einheiten.

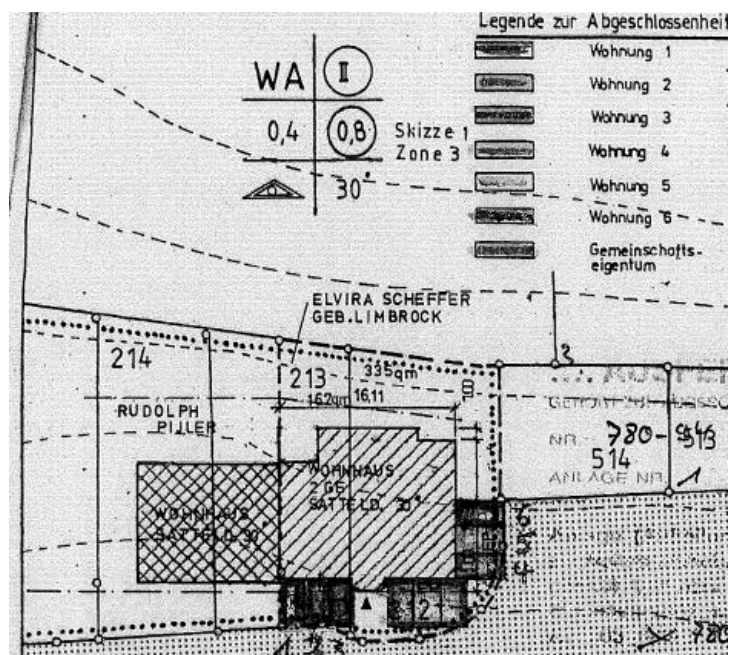
Zur Bewertung kommen nur die Miteigentumsanteile Wohnung Nr. 3 (1.841 / 10.000).

Die zu bewertende Wohnung liegt Obergeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 85 m². Die Wohneinheit wird vom Eigentümer genutzt. Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad und Balkon. Zur Wohneinheit gehört ein Kellerraum Nr. 3.



Kellergeschoss (Keller Nr. 3). Welcher Keller tatsächlich zur Wohnung Nr.3 gehört ist nicht bekannt und konnte nicht überprüft werden.

Der im Lageplan lila umrandete Einstellplatz gehört mit Sondernutzungsrecht zur Wohnung. Obergeschoss (Wohnung Nr. 3). Stellplatz Nr. 3 – Die Anordnung der Stellplätze entspricht nicht der tatsächlichen vor Ort festgestellten Stellplatzanordnung. Farbliche Pläne lagen ebenfalls nicht vor.



Obergeschoss			
Wohnung Nr. 3			
Eltern	$4,48 * 3,48$	=	15,59 m ²
Kind 1	$3,855 * 2,48 - 0,25 * 0,25$	=	9,50 m ²
Kind 2	$2,73 * 3,105$	=	8,48 m ²
Küche	$4,48 * 3,48$	=	15,59 m ²
Wohnen	$4,355 * 3,98 - 0,115 * 1,875$	=	17,12 m ²
Bad	$2,105 * 3,48 - 1,125 * 1,125$	=	6,06 m ²
Abstell.	$0,98 * 0,98$	=	0,96 m ²
Flur	$2,73 * 1,355 + 0,125 * 0,125 / 2 + 1,355 * 3,72 +$ $1,105 * 1,48 / 2 * 0,345$	=	9,03 m ²
Loggia	$(4,00 * 1,50 - 0,5 * 0,5 / 2) * 0,5$	=	2,94 m ²
Gesamt Wohnfläche Wohnung 3			85,26 m²

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Sechsfamilienhaus

Das im Jahr 1995 fertiggestellte Gebäude wurde mit 6 Wohneinheiten errichtet, die weitgehend über identische Grundrisse verfügen.

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Massives, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus;
zweigeschossig

Baujahr: 27.07.1994 Baubeginn (gemäß Bauakte)
01.08.1994 Abgeschlossenheitserklärung
17.10.1995 Schlussabnahme

Modernisierung: nicht bekannt
Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht: Putzfassade

2.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau
Fundamente: Beton
Keller: Hochlochziegel
Umfassungswände: Hochlochziegel – Giebelfassade nachträglich mit Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt
Innenwände: Hochlochziegel
Geschossdecken: Stahlbeton,
oberste Geschossdecke Holzbalkendecke
Treppen: Geschosstreppen:
Beton mit Fliesenbelag, Stahlgeländer

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzsatteldach mit Betondachsteinen, Regenrinnen und Fallrohre Kupfer, Gauben mit Kunstschiefer
Balkone:	Stahlbeton mit Betonsteinplatten und Stahlgeländer

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Türsprechstelle
Heizung:	Gasheizung für das Gesamtobjekt, NT- Kessel Bj. 1994 Heizkörper in den Räumlichkeiten, Abrechnung über Wärmemengenzähler Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung ist die Funktionsfähigkeit der Anlage gegeben.
Warmwasser- versorgung:	Über Durchlauferhitzer (gemäß Baubeschreibung)

2.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Insgesamt sind im Objekt 6 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung im I. Obergeschoss rechts (Nr. 3) hat einen Balkon, Bad, Küche und 4 Wohn-, Schlafräume.

2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, 1995 Rollladen, Fensterbänke außen Metallabkantungen, Fensterbänke nicht bekannt
Türen:	Aluminium-Haustür, Wohnungseingangstür Füllungstür, Innentüren: nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachgauben
---------------------	---------------------

Bauschäden/Baumängel: am Gemeinschaftseigentum
punktuelle Sockel- und Fassadenschäden an dem
Wärmedämmverbundsystem

Bauschäden/Baumängel: am Wohnungseigentum:
Nach telefonischer Auskunft des Eigentümers sind
Schäden in Wohnung vorhanden. Ein Zugang zur Woh-
nung wurde nicht zugelassen.

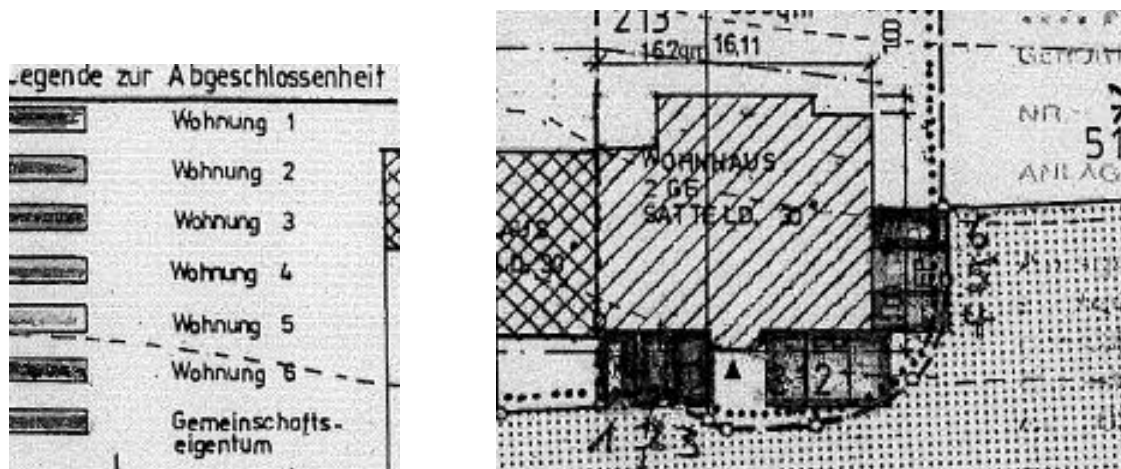
Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand kann als befriedigend eingestuft
werden.

Instandhaltungs- Am 31.03.2026 lag die Instandhaltungsrücklage der
Rücklagen: Wohnung Nr. 3 bei einem Saldo von 8.367,49 €. Dieser
Betrag muss vom Eigentümer noch gezahlt werden.

2.2 Sondernutzungsrecht Einstellplatz

Die bei der Außenbesichtigung festgestellte Anordnung der Stellplätze entspricht nicht
der Teilungserklärung.



2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zaunanlage, Mauer und Abstellplatz für
Müllgefäße. Zuwegungen und Stellplätze mit Betonsteinpflaster. Das Betonsteinpflaster
zeigt Verschiebungen auf.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1.1 Bodenwert

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **8.650,00 €**

3.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum betreffend – **24.052,30 €**

3.2 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich, wenn keine Vergleichspreise vorliegen, vorrangig am Ertragswert orientieren. Unterstützend wurde das Sachwertverfahren durchgeführt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **133.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **134.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **1.841/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Sechsfamilienhaus bebauten Grundstück in 59846 Sundern, Wilhelm-Hauff-Str. 35 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr.3 und dem Sondernutzungsrecht an dem in lila dargestellten Einstellplatz.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sundern	3653	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sundern	37	760

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 mit rd.

133.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

Baulasten	Grunddienstbarkeiten	Altlasten
keine	keine	keine
Bodenwert anteilig	Besonderheiten	Wohnfläche
8.650 €	KEINE INNENBESICHTIGUNG	85 m ²