

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 des

496.066/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 59759 Arnsberg, Zum Kapellenwald 12, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse und den im Lageplan mit Nr. 2 und Nr. 3 gekennzeichneten PKW-Einstellplätzen**, sowie des 1/4 Anteils an dem Flurstück 694



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
19.05.2026 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

145.000 €

Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erd- und Dachgeschoss nebst Keller-raum in einem Zweifamilienhaus. Es bestehen Sondernutzungs-rechte an einer Terrasse sowie an zwei Stellplätzen. Es besteht ein 1/4 Anteil an einem Wegegrundstück. Eine Innenbesichtigung der Liegenschaft war nicht möglich.	
Baujahr:	ca. 2003	
Gemarkung:	Bruchhausen	
Flur:	5	
Flurstück(e):	693 1/4 Anteil an 694	
Grundstücksgröße:	488 m ² zzgl.	(Flurstück 693) 1/4 Anteil an dem Flurstück 694 mit einer Größe von 29 m ² ; Wegeanteil
Wohnfläche:	ca. 61,79 m ²	
Nutzung:	nicht bekannt	
Hausverwaltung und Hausgeld:	Informationen diesbezüglich sind nicht bekannt	
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	• Eigentumsübertragungsvormerkung • Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Anlage zur Wärmeerzeugung und Wasserbereitung, Versorgungsleitungsrecht, Baubeschränkung, Verbot von schädlichen Maßnahmen, betretungsrecht, Verbot des Bezugs von Heizwärme und Warmwasser) für die Stadtwerke Arnsberg GmbH • Zwangsversteigerungsvermerk • Zwangsverwaltungsvermerk (Auftragsgemäß bleibt der Werteeinfluss 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:	19.05.2026	
Datum der Gutachtenerstattung:	29.05.2026	
Verkehrswert: (inkl. 10 % Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	145.000 €	
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	47.800 €	
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren	
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden	

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Zum Kapellenwald 12 59759 Arnsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arnsberg, Blatt 2007, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Arnsberg, Blatt 1184, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bruchhausen, Flur 5, Flurstück 693, Fläche 488 m ² ; 1/4 Anteil, Gemarkung Bruchhausen, Flur 5, Flurstück 694, Fläche 29 m ² (Weg)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	19.05.2026 (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.
Qualitätsstichtag:	19.05.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag 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.:	Die Liegenschaft konnte nur straßenseitig in Augenschein ge- nommen werden. Ein Zugang zum Bewertungsobjekt gelang nicht. Die Rückseite des Gebäudes war nicht einsehbar.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Vor Vermögensdisposition wird grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,9 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5,8 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1,1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,6 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar.

Gemäß WMS-Umgebungslärmkartierung wird für den Straßenverkehr 24h-Pegel von bis zu 64 dB(A) ausgewiesen (durch die nördlich gelegene A46).

Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

Topografie:

Das Grundstück ist leicht abschüssig in südöstlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,8 m.

Gestalt und Form**Gestalt und Form:**

mittlere Breite:

ca. 36,7 m;

mittlere Tiefe:

ca. 12,8 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 488,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Ob das Bewertungsobjekt eigengenutzt oder vermietet ist, ist nicht bekannt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 2003
Modernisierung:	Gemäß vorliegender Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Heizungsanlage im Jahr 2016 ausgetauscht wurde.
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 ca. 61,79 m².
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.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigelegten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

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

Konstruktionsart:	Blähton-Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	Keller vorhanden; Art der Kellerwände nicht bekannt
Umfassungswände:	Blähton-Massivwände
Innenwände:	Trennwände als Trockenbauwände, Gebäudetrennwände und Gebäudeabschlusswände aus Blähton-Massivwänden
Geschossdecken:	Blähton-Großplattendecke
Treppen:	Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	• fehlende Fallrohre an den Gauben • fehlende Befestigung der Stellplätze • fehlende Restarbeiten im Sockelbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Rasen
- übliche Bepflanzungen

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

- unbefestigte Stellplätze
- Rasen
- übliche Bepflanzungen

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

- unbefestigte Stellplätze
- Rasen
- übliche Bepflanzungen

Sondereigentum an den Räumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Kellerraum

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Räumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 61,79 m²;

Raumaufteilung/Orientierung: siehe Grundrisse in der Anlage

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (soweit anhand der Außenbesichtigung ersichtlich)

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse und den im Lageplan mit Nr. 2 und Nr. 3, gekennzeichneten PKW-Einstellplätzen. Auf dem zur Verfügung stehenden Lageplan sind die Stellplätze nicht nummeriert.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich teilweise in einem ungepflegten Zustand.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.984,26 €
• fehlende Fallrohre an den Gauben	-500,00 €
• fehlende Befestigung der Stellplätze	-2.000,00 €
• Restarbeiten im Sockelbereich	-1.500,00 €
Weitere Besonderheiten	137,75 €
• 1/4 Anteil am Flurstück (29 m ² x 19 €/m ² x 0,25) (10 % vom Bodenrichtwert; 190 €/m ² x 0,1 = 19 €/m ²)	137,75 €
Summe	-1.846,51 €

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.

Sicherheitsabschlag

Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	161.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	<u>16.100 €</u>
	= 144.900 €
	<u>rd. 145.000 €</u>

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

Der **Verkehrswert** für den 496.066/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 59759 Arnsberg, Zum Kapellenwald 12 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse und den im Lageplan mit Nr. 2 und Nr. 3 gekennzeichneten PKW-Einstellplätzen, sowie des 1/4 Anteils an dem Flurstück 694

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	2007	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bruchhausen	5	693
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnsberg	1184	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bruchhausen	5	694 (1/4 Anteil)

wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2026 mit rd.

145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

ermittelt.

Folglich wird der Verkehrswert, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 694 dient zur Erschließung des Flurstücks 693. Eine Trennung und/oder Aufteilung ist nicht sinnvoll. Die beiden Flurstücke sollten als eine Einheit erworben werden.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Bruchhausen	5	693	Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus	144.862 €
Bruchhausen	5	694	Weg/Zuwegung (1/4 Anteil)	138 €

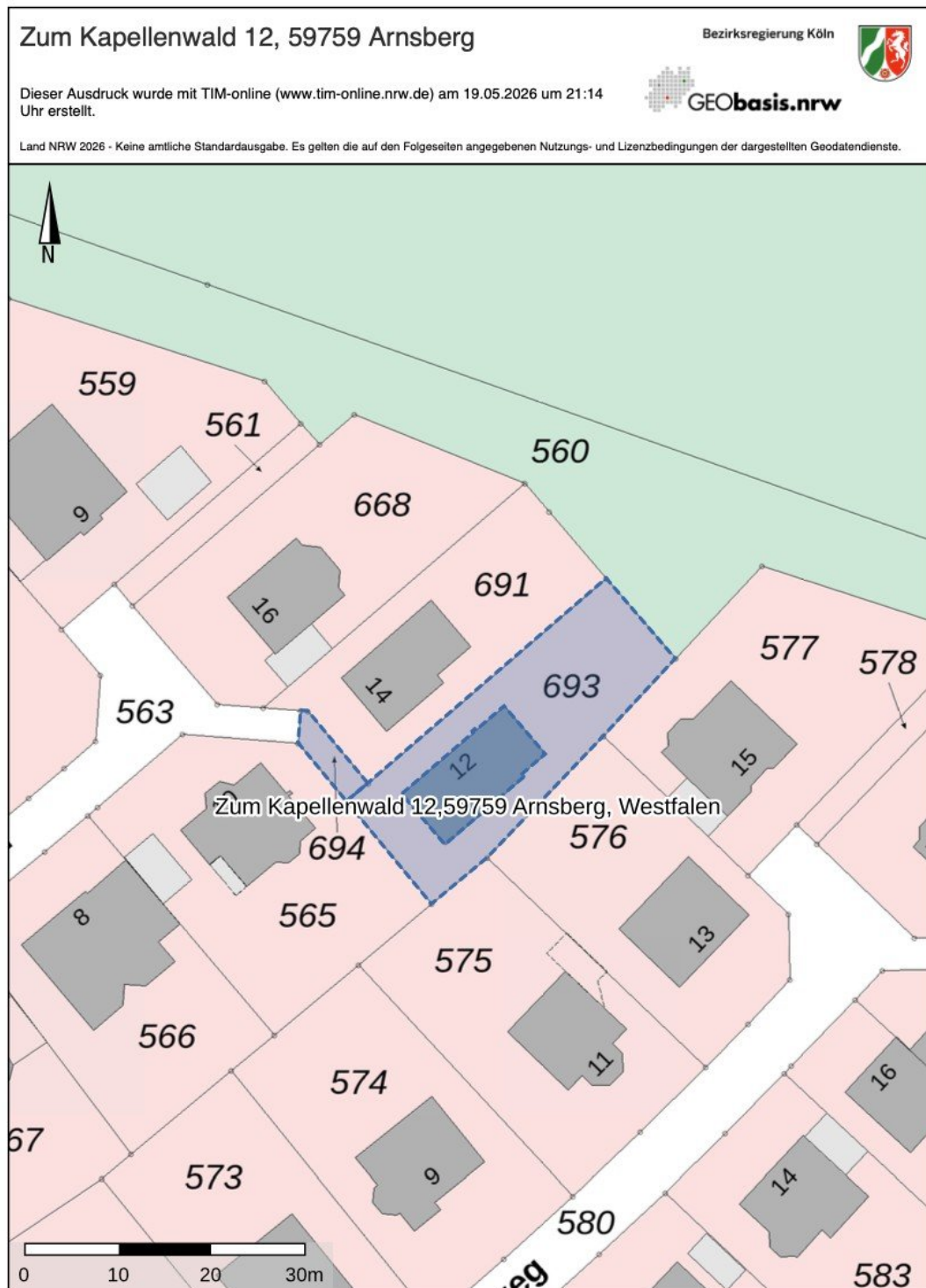
Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Bild 1: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

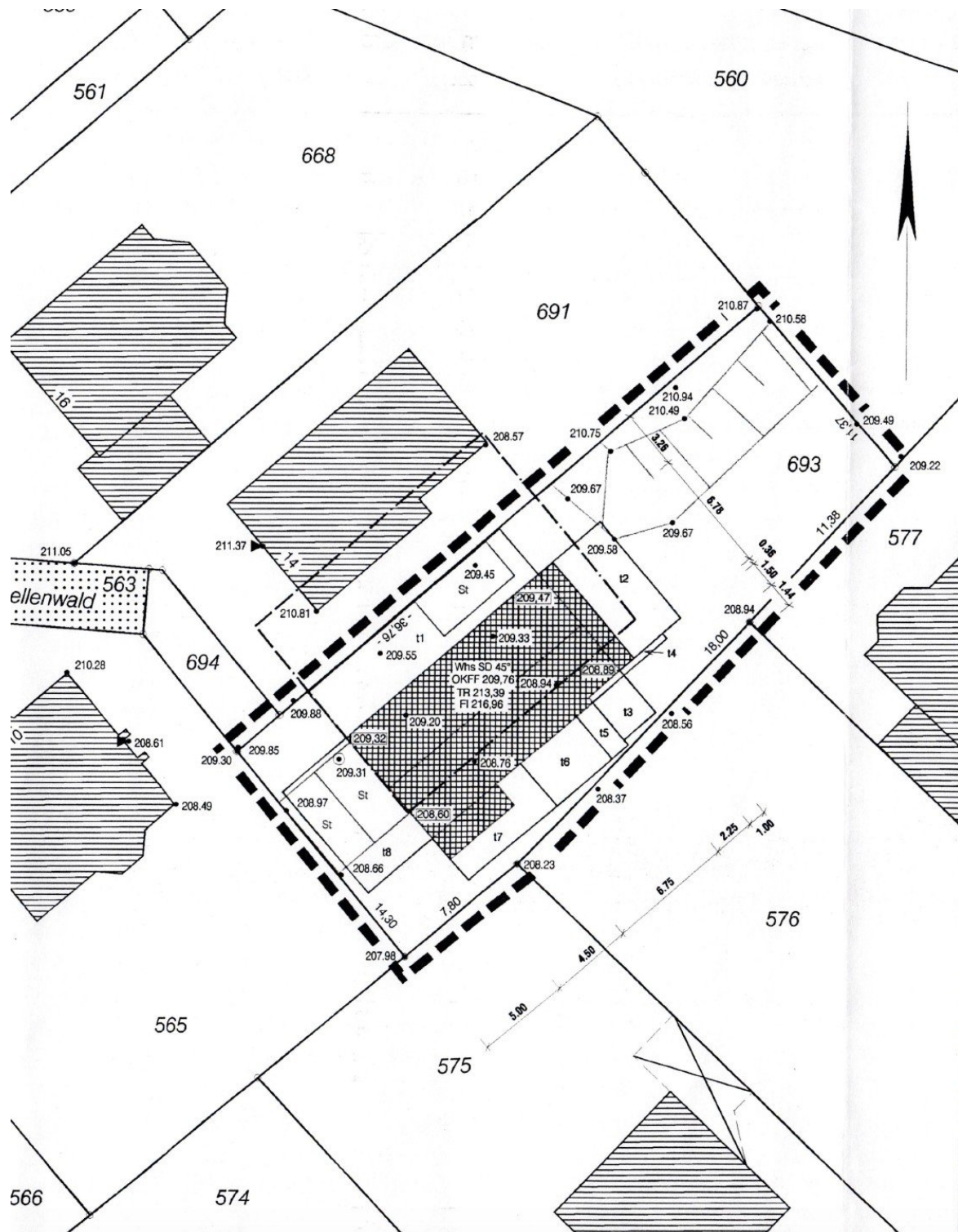


Bild 1: Lageplan (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

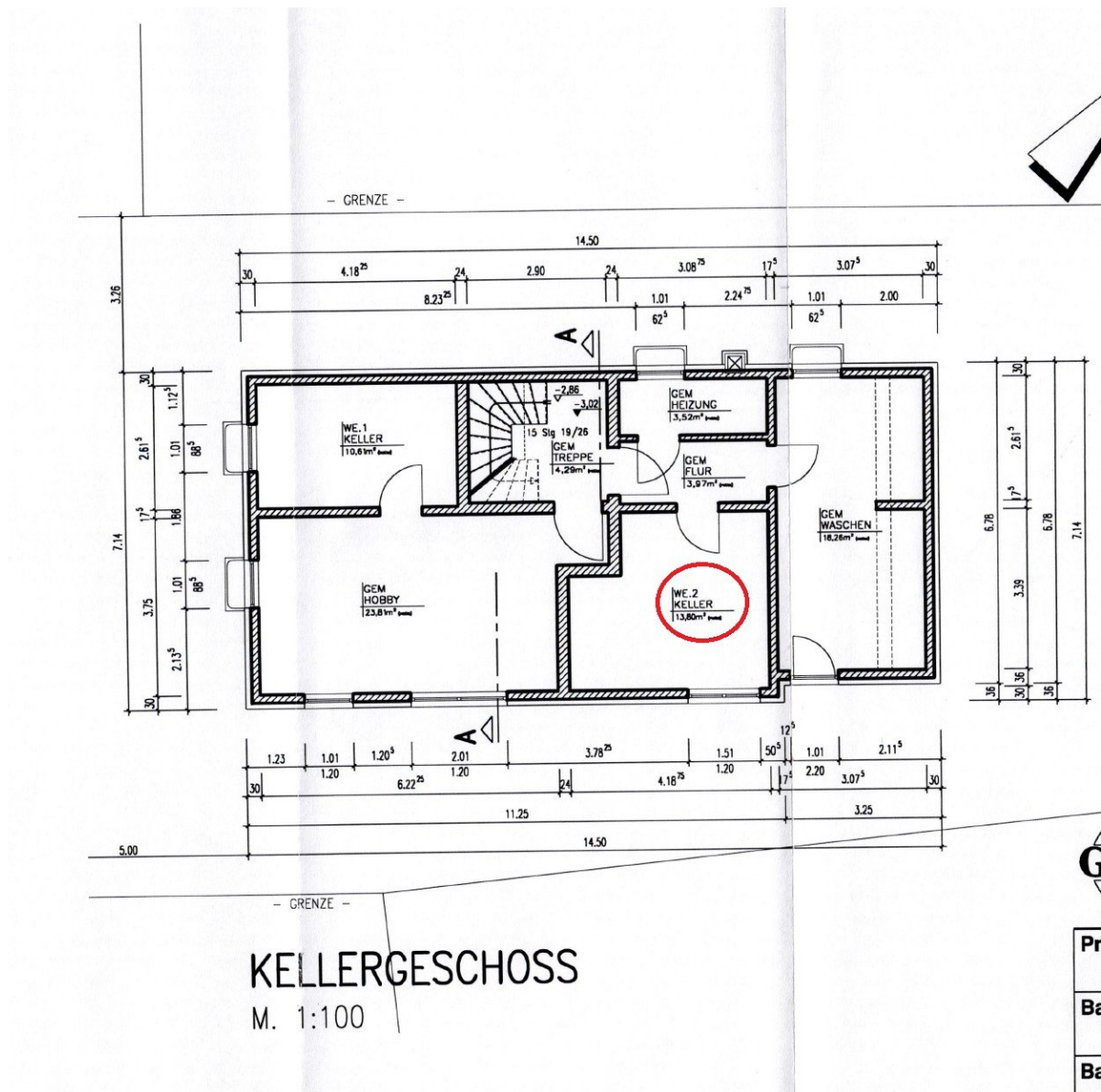


Bild 2: Grundriss Keller (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

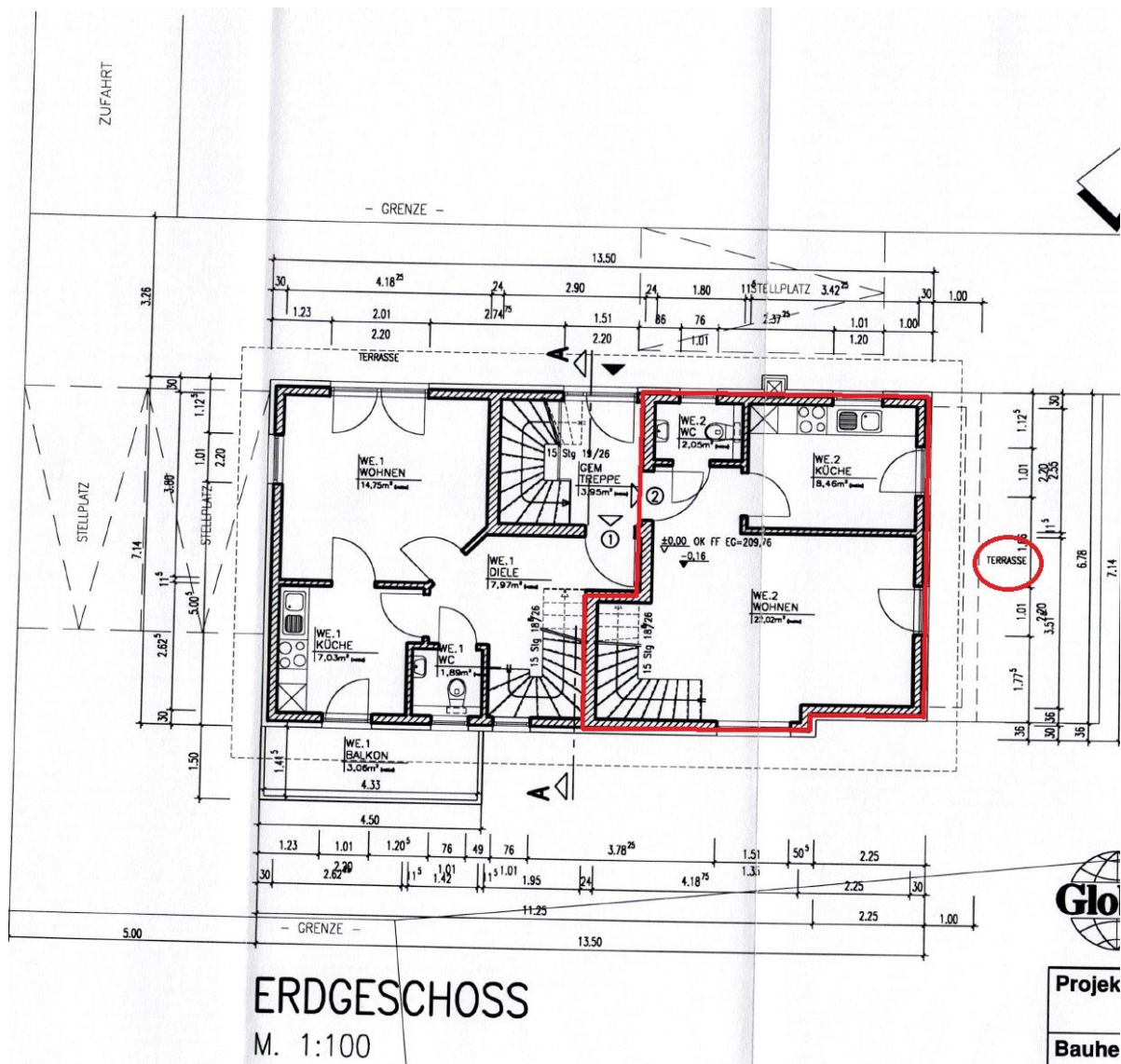


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

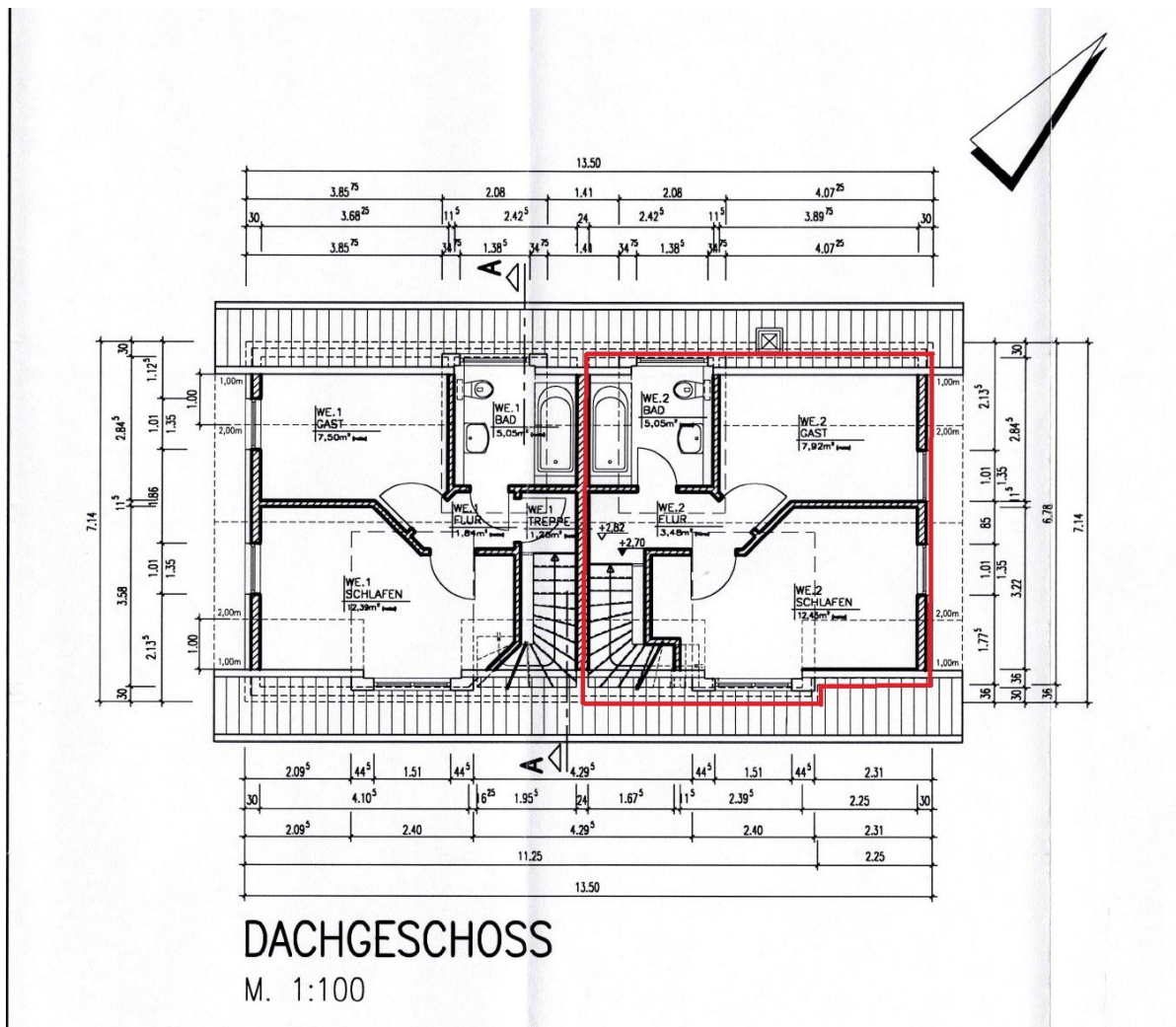


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

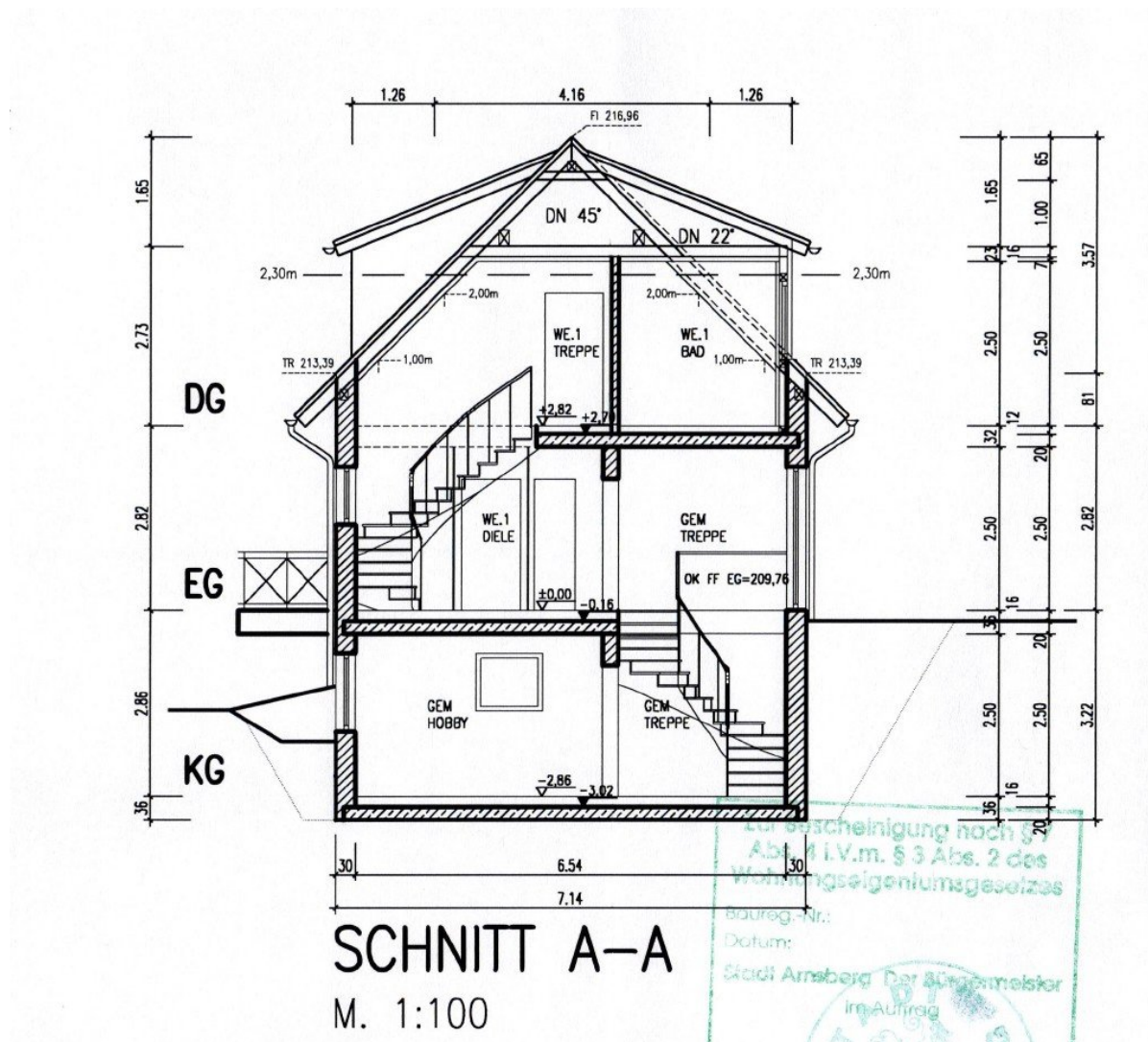


Bild 5: Schnitt (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

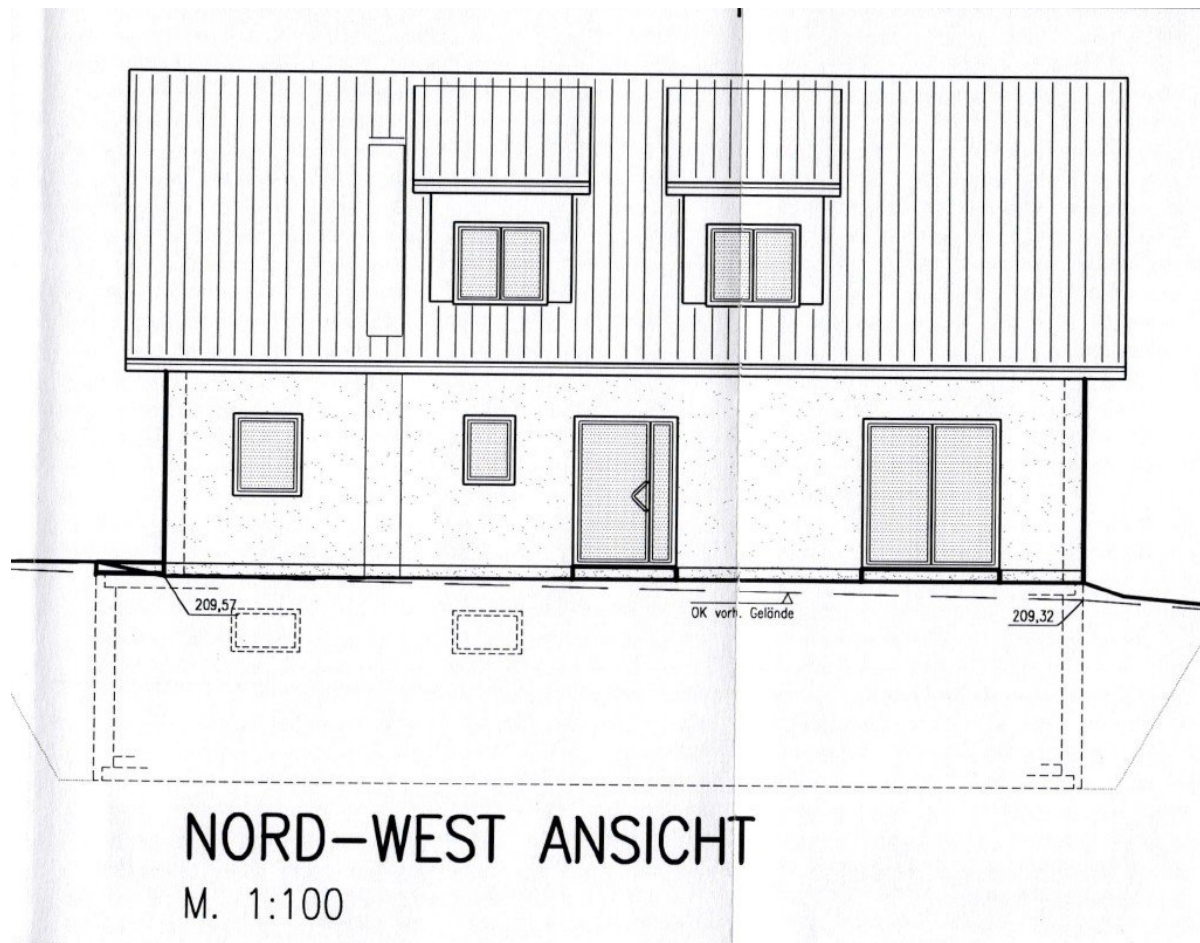


Bild 6: Ansicht (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

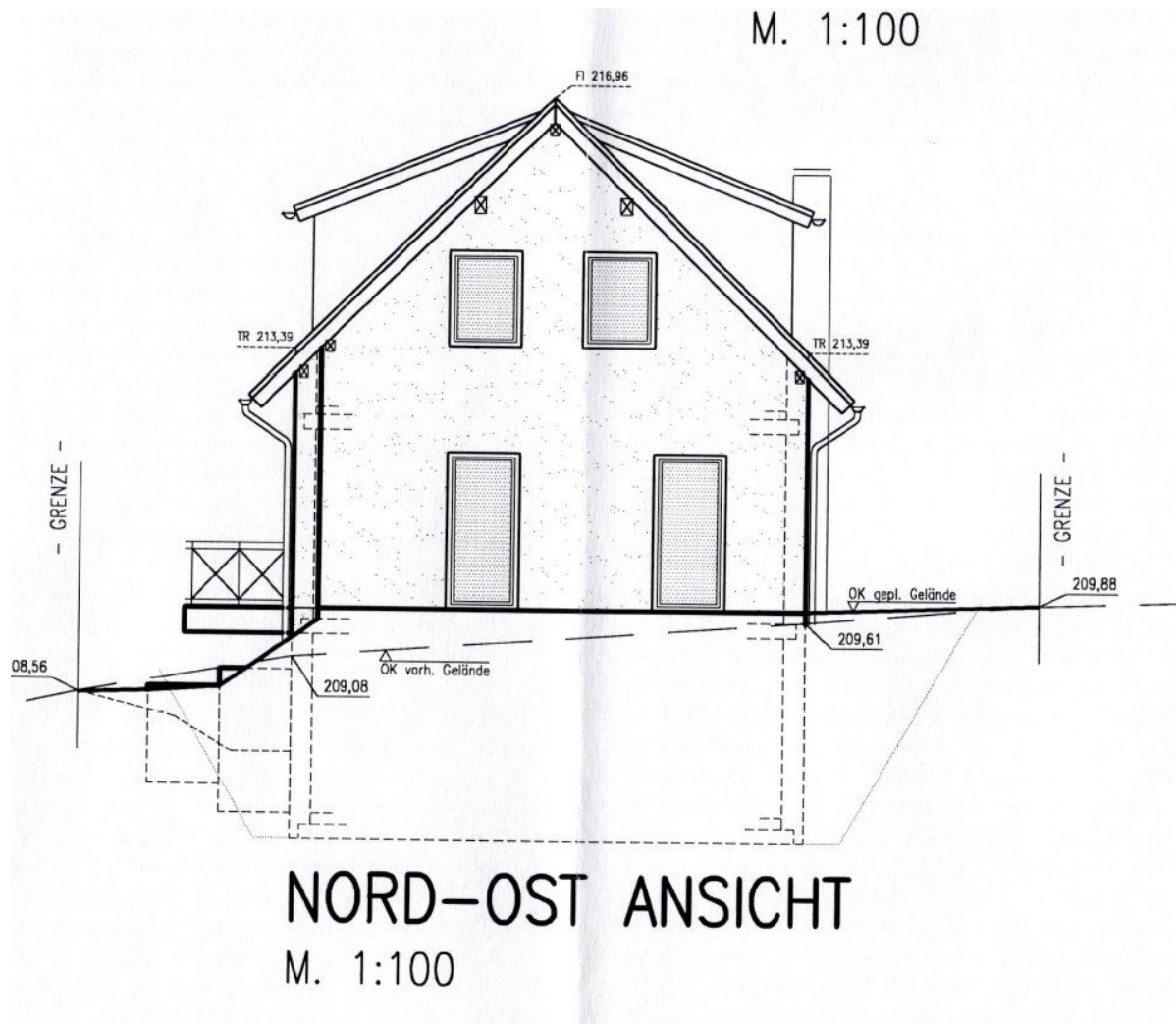


Bild 7: Ansicht (Abgeschlossenheitspläne)

ungeprüfte Wohnflächenaufstellung

18

Tausendstel-Teilung

Objekt: Grundbuch von Bruchhausen Blatt 1133 (Amtsgericht Arnsberg)
Gemarkung Bruchhausen Flur 5, Flurstück 693
„Gebäude- u. Freifläche, Zum Kapellenwald“ - 488 qm

Eigentümer: _____

1) **Wohnung „Nr. 1“**
Erdgeschoß mit Terrasse
und Dachgeschoß mit Balkon - rechts 62,77 qm

2) **Wohnung „Nr. 2“**
Erdgeschoß mit Terrasse
und Dachgeschoß - links 61,79 qm
Wohnfläche insgesamt: 127,56 qm

Indexzahl: 8,02825947334

Wohnung „Nr. 1“	503.934 / 1.000.000
Wohnung „Nr. 2“	<u>496.066 / 1.000.000</u>
	<u>1.000.000 / 1.000.000</u>

Hemer, den 12.03.2003 - FA/I