

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Kurzexposee zum Wertgutachten

06 K 21/23



Anschrift	Hauptstraße 1 34305 Niedenstein
Objektart	Wohnhaus, zweigeschossig, unterkellert mit ausgebautem Satteldach sowie Doppelgarage, eingeschossig mit Satteldach
Wohnfläche	ca. 199 m ²
Nutzfläche	ca. 74 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Niedenstein Flur 1, Flurstücke 70/1, 68/1, 69/1 und 68/5
Grundstücksgröße	782 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 182.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 27.11.2024

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Objektangaben

Objekt	Wohnhaus zweigeschossig, unterkellert Satteldach ausgebaut	Doppelgarage eingeschossig mit Satteldach
Baujahr	1911	1990
Anbau	1969	-
Wohnfläche	ca. 199 m ²	-
Nutzfläche	ca. 74 m ²	ca. 45 m ²
Bruttogrundfläche	395 m ²	52 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Niedenstein, einer Kleinstadt am nördlichen Rand des Schwalm-Eder-Kreises mit ca. 5.300 Einwohnern. Eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Discounter, Kindergarten und Grundschule sind ca. 1,5 km entfernt im Ortsteil Wichdorf vorhanden. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen liegen in Bad Emstal (7 km) bzw. Baunatal (11 km).

Das Grundstück liegt an der Hauptstraße. Es handelt sich dabei um die Hauptdurchgangsstraße innerhalb des Stadtkerns, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Niedenstein angebunden ist. Durch seine Lage an einer verkehrsreichen Straße im Stadtkern ist der Standort insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, Flur, Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer
Obergeschoss	Flur, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon, Abstellraum, Wohnzimmer, Balkon
Dachgeschoss	Flur, drei Zimmer, Bad
Kellergeschoss	Flur, Abstellraum, Holzlager, Heizungskeller, Waschküche, Bad, Werkstatt, Tiefkeller, Durchgang zum Garten

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nach den vorliegenden Bauakten wurde das Gebäude 1911 errichtet, im Jahr 1969 wurde an der Gartenseite ein Anbau errichtet.

Die heutigen Eigentümer haben das Objekt 2013 erworben und in den Folgejahren damit begonnen, das Gebäude instandzusetzen und zu modernisieren.

Zum Besichtigungszeitpunkt waren die insgesamt geplanten Maßnahmen nur zum Teil abgeschlossen, sodass es im Gebäude modernisierte Räume gab, Räume in denen bereits Bauarbeiten begonnen - jedoch nicht abgeschlossen waren - sowie unrenovierte Räume.

Die Renovierung erstreckt sich auf folgende Räume:

Erdgeschoss Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Zimmer-rechts

Obergeschoss Schlafzimmer

In diesen Räumen war die Renovierung bis auf kleinere Restarbeiten wie z.B. Anbau der Fußleisten oder Anstrich der Türanlagen abgeschlossen.

Im Bauzustand waren folgende Räume:

Erdgeschoss Flur, Duschbad

Obergeschoss Flur, Wohnzimmer, Abstellraum

Dachgeschoss Bad

In diesen Räume fehlten teilweise der Wandputz, die Elektroinstallation, die Türanlagen und Türschwellen sowie die Bodenbeläge. In den geplanten Bädern waren die Installationen nur teilweise vorhanden

Die übrigen Räume waren unrenoviert. Hier waren insgesamt Mängel und Schäden vorhanden, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen. Dies betraf insbesondere die Bodenbeläge und die Sanitärinstallationen..

Die **Dachdeckung und die Dachentwässerung des Gebäudes** wurden vermutlich zusammen mit den Dachflächenfenstern 1990 erneuert und zeigen keine Mängel oder Schäden und insbesondere keine Hinweise auf Undichtigkeiten.

Die Putzfassaden wiesen am Übergang zum Sockel kleinere Abplatzungen auf.

Im Bereich eines Regenrohres auf der Gartenseite wurde starker Algenbefall festgestellt, der auf eine Undichtigkeit in diesem Bereich hindeutet..

Die Fenster teilen sich in drei Altersgruppen:

- neue 3-fachverglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss aus dem Jahr 2017
- Kunststoffisolierglasfenster von 1990 im Obergeschoss

Diese sind jeweils technisch in Ordnung

- Dies gilt nicht für die noch vorhandenen Holzfenster, die jeweils starke Anstrichschäden aufweisen

Keller ist ebenfalls unrenoviert. Dort finden sich mehrere, teilweise starke Anstrich- bzw. Putzschäden

Die Garage ist außen nicht verputzt, weist darüber hinaus keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Für eine Wertermittlung kann grundsätzlich nur der vorgefundene Zustand zugrundegelegt werden. Das bedeutet für den hier vorliegenden Fall, dass die geplanten Modernisierungsmaßnahmen keine Berücksichtigung finden. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Räume, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen und in denen die Bauarbeiten begonnen aber nicht fertiggestellt sind, als unrenovierte Räume mit der ursprünglich vorhandenen Nutzung bewertet werden.

Bodenwert

Grundstücksgröße	782 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	42,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
782 m ² zu 42,00 €/m ²	32.844,-- €
Bodenwert, gerundet	33.000,-- €

Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus	237.000 €	81,4 %
Doppelgarage	14.000 €	4,8 %
Außenanlagen	7.000 €	2,4 %
Bodenwert	33.000 €	11,4 %
Der Sachwert beträgt	291.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe sich auf ca. - 5 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises von 2024 und gibt die Marktverhältnisse bis zum November 2023 wieder.

vorläufiger Sachwert	291.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 5 % $291.000 \text{ €} \cdot 5/100 = 14.550,-- \text{ €}$, rund	- 15.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 75.000,-- €
Zwischensumme	202.000,-- €

Da seit der Veröffentlichung des obengenannten Marktberichts eine erhebliche Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 10 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 10 % $202.000 \text{ €} \cdot 10 / 100 = 20.200 \text{ €}$, das sind rund	- 20.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	182.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 29.10.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Hauptstraße 1
34305 Niedenstein

Gemarkung Niedenstein
Flur 1

lfd. Nr. 4	Flurstück	70/1	Größe	195 qm
lfd. Nr. 6	Flurstück	68/1	Größe	375 qm
lfd. Nr. 8	Flurstück	69/1	Größe	148 qm
lfd. Nr. 9	Flurstück	68/5	Größe	64 qm
			Summe	782 qm

auf insgesamt

182.000,-- €

in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 27.11.2024

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Hauptstraße 1
34305 Niedenstein



Straßenansicht
von Westen



Straßenansicht
von Norden



Giebelwand
von Nord-Osten



Ansicht Balkone
von Osten



Gartenansicht
von Osten

Doppelgarage
Ansicht von Westen



Doppelgarage
Straßenansicht
von Osten



Doppelgarage
Giebelwand
von Süden

