

Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage
Objektadresse:	Eidinghäuser Weg 30, 34497 Korbach
Grundstücksgröße:	666m ²
Baujahr:	Ca. 1935
Bruttogrundfläche:	Ca. 295,00 m ²
Wohnfläche:	Ca. 132,00 m ²
Nutzfläche:	Ca. 79,00 m ² (Keller und Garage)
Az. des Gerichts:	11K 2/ 24
Bewertungstichtag:	30.08.2024
Zubehör (Einrichtung):	Nicht in Wertermittlung erhalten



Ermittelter Verkehrswert:
Grundstück mit Wohnhaus Eidinghäuser Weg 30 **101.000,00 Euro**

Lagebeschreibung:

Das zu bewertenden Grundstück liegt im Stadtkern von Korbach.

Das Grundstück ist als eben mit Garten mit Ostausrichtung zu bezeichnen. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung.

Korbach ca. 24000 Einwohner. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt;

Baulicher Zustand und Objektbeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Gebäude ist bewohnt.

Das Gebäude ist Baujahr ca. 1935. Es besteht Denkmalschutz.

Das Einfamilienwohnhaus ist unterkellert und besteht aus einem Kellergeschoss mit Treppenhaus, Flur, Kellerräume, Heizung, Badezimmer, einem Erdgeschoss Treppenhaus, Vorgangstür Wohnung, Flur, Küche, 3 Zimmer, Toilette auf dem Treppenhausabsatz. Das Obergeschoss ist gleich dem Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Der bauliche Zustand ist schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Außerdem sind Badezimmer in den Wohnungsebenen nachzurüsten. Das Badezimmer befindet sich für alle im Keller. Weitere Mängel sind die unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, sowie keine Badezimmer und Toiletten in den Wohnungsebenen

Die Außenanlage ist ungepflegt.

Ausstattung:

Bauweise:	Massivbauweise,
Decken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Dachform: Sattel- oder Giebeldach,
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; teilweise noch alt-re Fenster aus Holz mit Einfachverglasung Rollläden aus Kunststoff
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen einfachem Teppichboden, Textilbelag, PVC, Fliesen in einfacher Preisklasse
Wandbeläge:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten
Deckenbeläge:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 1990; Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen
Sanitär:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bad: 1 eingebaute Dusche, 2 WC, 2 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Warmwasser:	zentral über Heizung
Hausanschlüsse:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss

Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 105,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger Bodenerichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	105,00 €/m ²
Fläche			×	666 m ²
beitragsfreier Bodenwert				= 69.930,00 € <u>rd. 70.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 insgesamt **70.000,00 €**.

Sachwert:

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		55.213,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.760,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	57.974,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	127.974,65 €
Sachwertfaktor	×	1,17
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	22.459,55 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	172.189,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.800,00 €
Sachwert	=	101.389,89 €
	rd.	101.000,00 €

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 34497 Korbach, Eidinghäuser Weg 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Korbach	4919	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Korbach	8	250/38

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 mit rd.

101.000 €

in Worten: einhunderteintausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Korbach, den 09.09.2024

Dipl.- Ing. Architekt Karl Suck



Fotos Außen:



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Garten

Fotos Innen:



Erdgeschoss- Flur



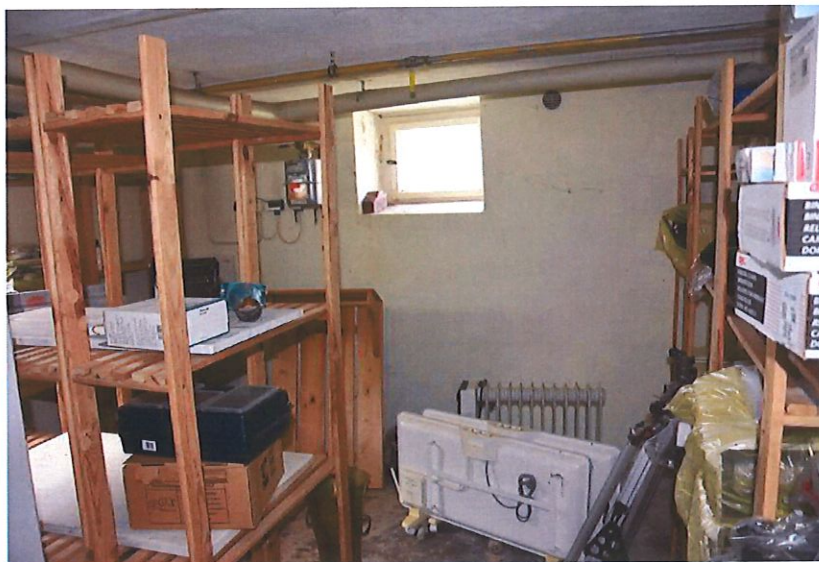
Erdgeschoss- Küche



Dachgeschoss- Zimmer



Dachgeschoss - Zimmer



Kellergeschoss - Kellerraum



Kellergeschoss- Bad