
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 140325/14

EXPOSEE

zum

Anwesen

Wohnhaus mit Garage

Am Oberen Berge 18

34519 Diemelsee-Schweinsbühl



Auftraggeber Amtsgericht Korbach
 Hagenstr. 2
 34497 Korbach

Auftrag vom 29.11.2024
Aktenzeichen **11 K 21/24**



Z u s a m m e n s t e l l u n g a l l e r W e r t e

Objekt Wohnhaus mit Garage
 Am Oberen Berge 18
 34519 Diemelsee-Schweinsbühl

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 140325/14 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 11.02.2025
betrugen der/die:

Wohnfläche ca.	165,00 qm
Bodenwert	26.500,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	187.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	183.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	185.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

1 8 5 . 0 0 0 , - - €

in Worten : einhundertfünfundachtzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg/Medebach, den 14.03.2025


The stamp is circular and contains the following text: "Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller, 59964 Medebach, Tel. 02962 / 90 80 83, Fax 02962 / 90 80 84, www.jhs-architektur.de".



Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus den neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts stammendes Wohnhaus in Diemelsee-Schweinsbühl im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Die Gemeinde Diemelsee befindet sich im hessischen Teil des östlichen Sauerlandes, dem sogenannten Upland. Die Flächengemeinde beinhaltet die Ortsteile Adorf (ca. 1500 Einwohner), Benkhausen (150), Deisfeld (80), Flechtdorf (500), Giebringhausen (120), Heringhausen (400), Ottlar (160), Rhenegge (400), Schweinsbühl (100), Stormbruch (270), Sudeck (150), Vasbeck (550) und Wirmighausen (375). Die Gemeindeverwaltung ist in Adorf untergebracht, die Infrastruktur ist überwiegend ländlich geprägt. Die Einwohner leben von der Landwirtschaft, es sind Handwerksbetriebe, kleinere Gewerbebetriebe und Einrichtungen für den Tourismus vorhanden.

Der kleine Ortsteil Schweinsbühl weist eine einfache, dörfliche Infrastruktur auf, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht möglich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet nördlich der alten Ortslage.

Das Grundstück „Am Oberen Berge 18“ weist eine Fläche von 889 m² auf, der Zuschnitt entspricht einem leicht verzogenen Fünfeck. Das Grundstück verfügt über ein leichtes bis mittelstarkes Gefälle von Norden nach Süden. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung in Diemelsee ist das Grundstück nicht voll erschlossen und abgerechnet, es fehlt ein Endausbau der Straße im unteren Bereich. Baulasten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor.

Auf dem Grundstück wurde, um 1991, ein Wohnhaus in konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude verfügt über eine talseitig freiliegende Unterkellerung, es sind ein Erdgeschoss und ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss vorhanden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die nördliche Traufseite, über einen kleinen Windfang sind ein modernisiertes Badezimmer und ein größerer Wohnraum zugänglich. An der Nordostseite sind eine Küche und das Kinderzimmer zu einem größeren Küchenbereich zusammengelegt worden. Über das Wohnzimmer ist ein Abstellraum an der Eingangsseite zugänglich. Dem Wohnzimmer nach Südwesten vorgelagert wurde ein Wintergarten angebaut, über diesen Wintergarten ist das Untergeschoss zugänglich. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich drei unterschiedlich große Zimmer, zusätzlich ist das ältere Bad aus dem Baujahr vorhanden. Die Heizungsanlage wurde in dem Abstellraum des Untergeschosses untergebracht. Der Grundriss in der Örtlichkeit weicht somit stark von den vorliegenden Grundrissunterlagen ab, der Zuschnitt ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus, wie vermutlich ursprünglich geplant, wird aktuell nicht für möglich gehalten.

Der Unterhaltungszustand ist als weitgehend altersgemäß und durchschnittlich einzustufen, ein größerer Feuchteschaden befindet sich im Elternschlafzimmer unterhalb des Wintergartens.

An der nördlichen Grenzseite ist, um 1999, eine Garage mit angrenzendem Werkstattraum errichtet worden. Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, es ist eine einfache Gartenanlage vorhanden. Das Grundstück ist eingezäunt, eine kleinere Gartenhütte befindet sich in der östlichen Grundstücksecke.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

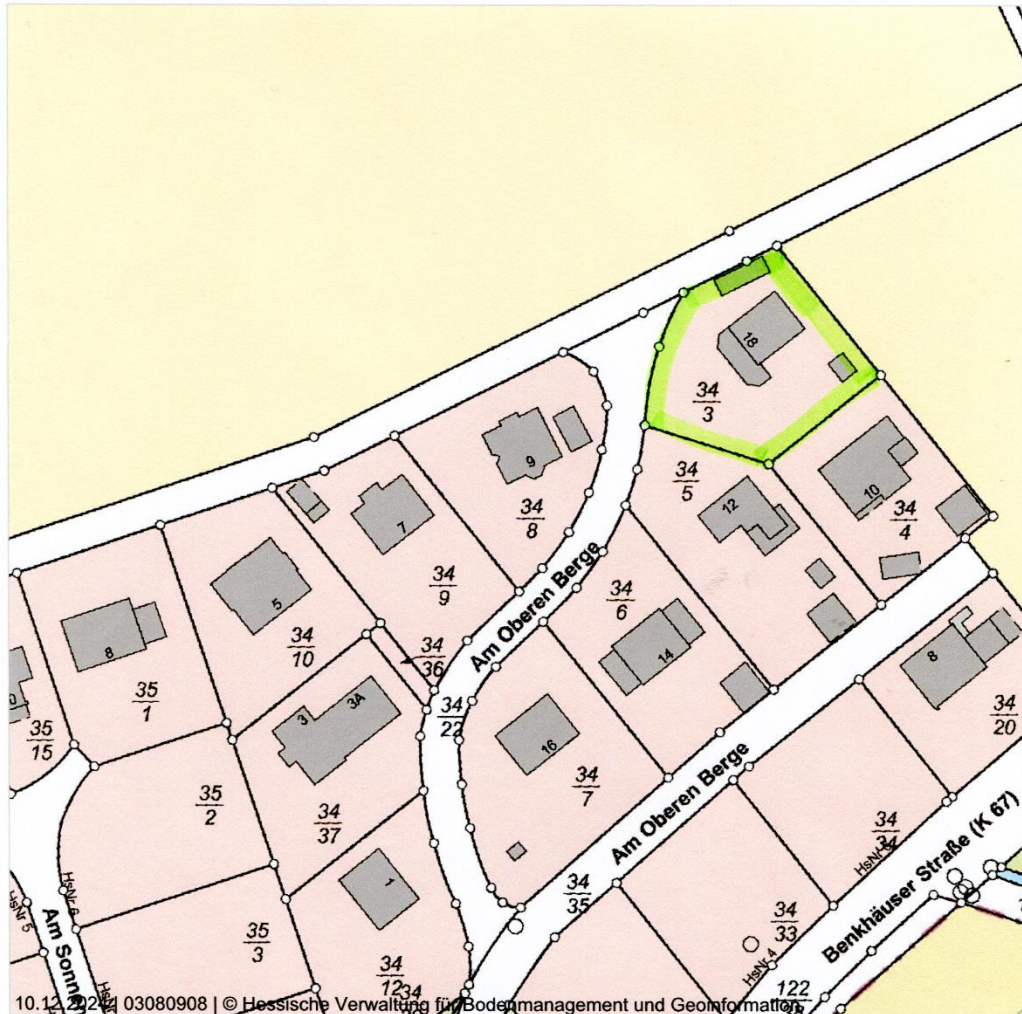
1 8 5 . 0 0 0 , - - €

für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Hessen

34519 Diemelsee, Am Oberen Berge 18



10.12.2024 | 03080908 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03080908 vom 10.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1





Nordwesten



Nordosten



Südosten





Südosten



Westseite



Westseite

