

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 bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 140325/14

E X P O S E E

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 ergeben 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

185.000,- €

in Worten : einhundertfünfundachtzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg/Medebach, den 14.03.2025

A circular stamp with handwritten text around the perimeter and printed text in the center. The text reads:

Handelsregister der
Länder Nordrhein-Westfalen u. Antragsstelle
Architekt Dipl.-Ing.
Jürgen Henning Schäfer
59964 Medebach
02982 / 90 80 #3
Fax 02982 / 90 80 10
www.hanw.de
post@hanw.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), Benhausen (150), Deisfeld (80), Flechtdorf (500), Giebringhausen (120), Heringhausen (400), Ottlar (160), Rhenege (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. Baulisten 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 durchgeföhrten 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





Nordwesten



Nordosten



Südosten





Südosten



Westseite



Westseite

