

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

23 K 7/23



Anschrift	Brunnenstraße 12 34286 Spangenberg OT Metzebach
Objektart	Einfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss teilausgebaut sowie Doppelgarage
Wohnfläche	269,70 m ²
Nutzfläche	116,50 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Metzebach Flur 4, Flurstück 11/4
Grundstücksgröße	756 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	16.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 13.12.2024

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	Einfamilienhaus zweigeschossig, unterkellert DG teilausgebaut	Doppelgarage eingeschossig mit Flachdach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	269,70 m ²	-
Nutzfläche	116,50 m ²	31 m ²
Bruttogrundfläche	596 m ²	35 m ²
Stellplätze	-	2

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Metzebach, einem kleinen Teilort der Stadt Spangenberg mit ca. 150 Einwohnern. Abgesehen von einer Bushaltestelle sind in der Ortslage keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind im ca. 6 m entfernten Spangenberg vorhanden. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich in Malsfeld, ca. 18 km entfernt.

Das Grundstück liegt an der Brunnenstraße. Es handelt sich hierbei um die Hauptstraße innerhalb der Ortslage. Da die nähere Umgebung nur sehr dünn besiedelt ist, ist das Verkehrsaufkommen dennoch gering.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der unterdurchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Spangenberg angebunden ist. Durch seine Lage direkt an der Hauptstraße ist der Standort insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Wohnhauses wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, Diele, vier Zimmer, Küche, Duschbad
Obergeschoss	Diele, WC, drei Zimmer, Küche, Bad
Dachgeschoss	zwei Dachkammern, Dachboden
Kellergeschoss	Diele, Stall, Heizungsraum, Vorratsraum, Werkstatt

Baulicher Zustand

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

Wohnhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr vom Unterzeichner auf ca. 1900 geschätzt. Der kombinierte Öl- / Festbrennstoffheizkessel ist Baujahr 1966, die Holzisoliertglasfenster im EG und OG stammen aus dem Jahr 1970. Etwa in dieser Zeit wurden nach Einschätzung des Unterzeichners die Dachdeckung erneuert, die Eternitverkleidung der Fassaden hergestellt, die Elektrospeicheröfen eingebaut und die beiden Betonfertiggaragen errichtet.

Hinweise auf spätere bauliche Veränderungen oder Modernisierungen wurden nicht festgestellt.

Die **Dachdeckung** ist augenscheinlich in einem intakten Zustand, lediglich an den Durchdringungspunkten - z.B. am Halterohr der Antenne oder am Schornsteinkopf - sind die Anschlüsse nicht fachgerecht ausgebildet. Feuchtespuren an der Decke der Dachkammer deuten darauf hin, dass hier eine Undichtigkeit vorliegt.

Die **Fachwerkaußenwände** sind durch die vorgehängte Eternitschindelverkleidung vom Grundsatz her gut geschützt. Eine konkrete Aussage zum Zustand der konstruktiven Holzteile ist im Rahmen der hier durchgeführten Begutachtung nicht möglich. Hingewiesen werden muss an dieser Stelle auf einige freiliegende Fachwerkschwellen, an denen Verwitterungsspuren festgestellt wurden.

Die **Holzisoliertglasfenster** weisen zum großen Teil starke Anstrichschäden, teilweise auch bereits Schäden an den Rahmenhölzern auf. Zudem ist der Wärmedämmstandard dieser Fenster bei Weitem nicht mehr als zeitgemäß zu betrachten.

Der **Innenausbau** ist überwiegend stark verschlissen, dies betrifft insbesondere die Boden-, Wand- und Deckenbeläge.

Hervorzuheben an dieser Stelle ist ein gravierender Schaden an der Zwischendecke zwischen dem Bad im OG und der Küche im EG. Nach Auskunft des Nachbarn ist hier vor ca. 10 Jahren eine Rohrleitung geplatzt und hat die darunterliegende Holzbalkendecke sowie die angrenzenden Wandflächen durchnässt. Bei dem betroffenen Deckensegment ist an der Unterseite die Verkleidung abgefallen.

Es ist erkennbar, dass die Deckenbalken in größerem Umfang geschädigt sind.

Ob zusätzlich von einem Befall mit holzerstörenden Pilzen ausgegangen werden muss, konnte im Rahmen der durchgeführten Begutachtung nicht eindeutig geklärt werden.

Die **Beheizung erfolgte zuletzt mit Elektrospeicheröfen älterer Bauart**. Abgesehen davon, dass nicht sichergestellt ist, dass diese technisch noch betriebsfertig sind, kann diese Art der Beheizung in keiner Hinsicht mehr als zeitgemäß angesehen werden, sodass hier kurzfristig ein neues Beheizungskonzept umgesetzt werden muss.

Der ebenfalls vorhandene Heizkessel wurde offensichtlich schon vor längerer Zeit außer Betrieb gesetzt, die Heizkörper und Installationsleitungen sind größtenteils demontiert, sodass die technischen Voraussetzungen für eine Wiederinbetriebnahme nicht gegeben sind.

Die **Sanitärinstallation** ist teilweise aufgrund des oben erwähnten Wasserschadens demontiert, darüber hinaus durchweg stark veraltet.

Die beiden **Betonfertigaragen** weisen an der Decke Risse und Nässe Spuren auf. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hier zumindest die Abdichtung erneuerungsbedürftig ist.

Bodenwert

Grundstücksgröße	756 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	20,00 €/m ²
Als vorläufiger Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
756 m ² zu 20,00 €/m ²	15.120,-- €
Werteinfluss des grundbuchlich gesicherten Geh- und Fahrrechts sachverständig ermittelt	450,-- €
Summe Bodenwert	14.670,-- €
Bodenwert, gerundet	15.000,-- €

Sachwert

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

Wohnhaus	151.000 €	86,3 %
Doppelgarage	4.000 €	2,3 %
Außenanlagen	5.000 €	2,8 %
Bodenwert	15.000 €	8,6 %
Der Sachwert beträgt	175.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

Marktanpassung

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 bei derzeitigen Marktverhältnissen 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.

vorläufiger Sachwert	175.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 5 % 175.000 € * 5/ 100 = 8.750,-- €, rund	9.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 150.000,-- €
Zwischensumme	16.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	16.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 07.11.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Brunnenstraße 12
 OT Metzebach
 34286 Spangenberg

lfd. Nr. 2	Gemarkung	Metzebach		
	Flur	4		
	Flurstück	11/4	Größe	756 qm

auf insgesamt

16.000,-- €

in Worten: sechzehntausend 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 13.12.2024

Harald Werner



Anlage zum Ver-
kehrswertgutachten
Brunnenstraße 12
34286 Spangenberg

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Osten



Giebel
von Osten



Straßenansicht
von Süd-Osten



Fassade
von Süden



Giebel
von Westen





Doppelgarage
Ansicht von Süd-Westen



Doppelgarage
Ansicht Dach