

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

64 K 8/22



Anschrift

Neustadtstraße 15
34399 Wesertal
OT Gieselwerder

Objektart:

beidseitig grenzständiges Wohnhaus,
zweigeschossig, teilunterkellert,
Dachgeschoss nicht ausgebaut
sowie Garage auf separatem Grundstück

Wohnfläche

ca. 123 m²

Nutzfläche - Wohnhaus

ca. 27 m²

Nutzfläche - Garagengebäude

ca. 38 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Gieselwerder
Flur 8, Flurstücke 304/110 und 382/109

Grundstücksgröße

440 m²

Ermittelte Verkehrswerte:

Wohnhausgrundstück

1,-- €

Garagengrundstück

27.000,-- €

Harald Werner

Lohfelden, den 2. Februar 2023



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	beidseitig grenzständiges Wohnhaus, zweigeschossig, teilunterkellert DG nicht ausgebaut	Garage eingeschossig mit Satteldach DG nicht ausgebaut
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	ca. 123 m ²	-
Nutzfläche	ca. 27 m ²	ca. 38 m ²
Bruttogrundfläche	280 m ²	86 m ²

Grundstücksbeschreibung

Beide Bewertungsobjekte liegen am südwestlichen Rand von Gieselwerder, einem Teilort der Gemeinde Wesertal.. In fußläufiger Entfernung finden sich ein Kindergarten und die Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine weiterführende Schule sowie der Bahnhof sind im ca. 6 km entfernten Bodenfelde vorhanden. Eine Busanbindung (ca. 240 m) besteht.

Die Grundstücke liegen an der Neustadtstraße, die auf der Trasse der Bundesstraße 80 verläuft. Die Bundesstraße 80 ist die Verbindung zwischen Hann Münden und Höxter und weist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. In Höhe der Bewertungsgrundstücke ist parallel zur Hauptfahrbahn eine Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke vorhanden, die nicht vom Durchgangsverkehr frequentiert wird.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits eine gute Infrastrukturanbindung, andererseits jedoch durch seine Lage an einer Bundesstraße teilweise benachteiligt ist.

Aufteilung der Gebäude

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung der Gebäude wiedergegeben:

Wohnhaus

Erdgeschoss:	Eingangsflur, Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Wohnzimmer, Küche, Bad
Obergeschoss	Flur, Bad, drei Zimmer
Kellergeschoss	Kellerraum, Öllageraum

Garagengebäude

Erdgeschoss	Aufteilung nicht erkennbar, da nicht zugänglich
Dachgeschoss	Aufteilung nicht erkennbar, da nicht zugänglich

Baulicher Zustand

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

Wohngebäude

Auskünfte zum ursprünglichen Baujahr des Gebäudes liegen nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr auf vor 1900 geschätzt.

Im Jahr 1966 wurde die Genehmigung für die Veränderung des Hauseingangs erteilt. Weitere Aussagen zum Zeitpunkt von baulichen Veränderungen lagen nicht vor.

Eine ordnungsgemäße Besichtigung des Gebäudes konnte nur im Erdgeschoss und im Kellergeschoss vorgenommen werden.

Aufgrund der bereits vom Erdgeschoss aus erkennbaren Schäden an der Holzbal-kendecke zum Obergeschoss wurde nur eine vorsichtige Begehung des Oberge-schosses durchgeführt, um zumindest den Zuschnitt des Geschosses und die Zuord-nung der Räume zu ermitteln. Eine Begehung des Dachgeschosses war nicht mög-lich.

Die **Dachdeckung** erscheint in der Fläche dicht, allerdings zeigen die Anschlüsse an aufgehende Bauteile teilweise Verformungen und Spuren von Korrosion, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass ein zuverlässiger Schutz vor eindrin-gendem Niederschlagswasser gegeben ist.

Diese Einschätzung wird unterstützt durch den Bericht über den statischen Zustand des Gebäudes durch Herrn Dipl.-Ing Klute vom 28.12.2022.

Außenfassaden

Die Sichtfachwerkfassade zur Straßenseite ist überwiegend intakt. Die Hoffassade konnte nur teilweise begutachtet werden, da eine Teilfläche durch starken Wild-wuchs auf dem Grundstück verdeckt war.

Fenster

Die vorhandenen Holzfenster weisen überwiegend stark verwitterten Anstrich auf.

Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss

Aufgrund eines Wasserschadens im Bad im Obergeschoss ist die Holzbalkendecke an mehreren Stellen stark beschädigt. Nach den Untersuchungen, die Herr Dipl.-Ing Klute angestellt hat, sind die tragenden Holzteile bereits mit holzschädigenden Pilzen und Holzfäule befallen, sodass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann.

Innenausbau

Der Innenausbau in beiden Etagen ist überwiegend von geringer Qualität und stark verschlissen. Aufgrund der Schäden an der Geschossdecke sind zudem größere Mengen an heruntergefallenen Deckenverkleidungsmaterialien vorhanden.

Heizung

Die beiden im Gebäude vorhandenen Öleinzellöfen mit zentraler Ölversorgung stammen vermutlich aus der Zeit der letzten größeren Baumaßnahme (1966). Sie sind technisch veraltet und optisch stark verschlissen.

Keller

Die Räume im Keller erfüllen nur geringste Anforderungen. Die Oberflächen der Wände weisen stellenweise Putzschäden bzw. Ausblühungen auf.

Garagengebäude

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es zeigt an Dach und Fassade alterstypische Verschleißspuren, das Metallschwingtor ist verzogen, sodass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war

Bodenwert Wohngrundstück, Flurstück 304/110

Grundstücksgröße	120 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	51,75 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
120 m ² zu 51,75 €/m ²	6.210,00 €
Bodenwert Wohngrundstück, Flurstück 304/110, rund	6.000,-- €

Bodenwert Garagengrundstück, Flurstück 382/109

Grundstücksgröße	320 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	49,50 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
320 m ² zu 49,50 €/m ²	15.840,00 €
Bodenwert Garagengrundstück, Flurstück 382/109, rund	16.000,-- €

Sachwertermittlung

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

Wohngrundstück

Wohngebäude	37.000 €	78,7 %
Außenanlagen	4.000 €	8,5 %
Bodenwert, Flurstück 304/110	6.000 €	12,8 %
Der Sachwert beträgt	47.000 €	100,0 %

Garagengrundstück

Garagengebäude	12.000 €	40,0 %
Außenanlagen	2.000 €	6,7 %
Bodenwert, Flurstück 382/109	16.000 €	53,3 %
Der Sachwert beträgt	30.000 €	100,0 %

7. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale für das Wohngrundstück

Überbau

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihenmittelhaus, das durch Grundstücksteilung aus einem Bauernhaus entstanden ist, das sich ursprünglich über drei Flurstücke erstreckt hat.

Die Trennwand zwischen dem Bewertungsobjekt und dem nordwestlich angrenzenden Gebäude Haus Nr. 17 verläuft im 1. Obergeschoss nicht entlang der Grundstücksgrenze, sodass eigentumsrechtlich ein etagenweiser Überbau vorliegt.

Grundsätzlich zieht ein derartiger Sachverhalt einen Entschädigungsanspruch des überbauten Grundstücks in Form einer Überbaurente nach sich.

Im hier vorliegenden Fall liegt jedoch in der betroffenen Etage ein wechselseitiger Überbau nach beiden Seiten vor. Die jeweils auf dem benachbarten Grundstück liegenden Geschossflächen sind hierbei annähernd identisch. Somit heben sich die hieraus resultierenden Entschädigungsansprüche gegenseitig auf.

Brandwand

Die Trennwand und die vom vorbeschriebenen Überbau betroffenen Deckenflächen sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht feuerbeständig ausgeführt. Nach den vorliegenden Bauakten wurde dieser Sachverhalt von der Bauaufsicht bisher nicht beanstandet.

Durch die bevorstehende Zwangsversteigerung ist ein Eigentümerwechsel des Grundstücks zu erwarten. Somit müssen die Eigentümer der beiden Grundstücke davon ausgehen, dass sie verpflichtet werden, eine feuerbeständige Trennung zwischen den beiden Haushälften herzustellen.

Der Aufwand hierfür wird geschätzt auf 18.000,-- €

Davon entfallen die Hälfte auf den Eigentümer des Grundstücks Haus Nr. 17, die andere Hälfte ist vom Erwerber des Bewertungsgrundstück zu tragen.

Somit beträgt der Werteinfluss aus der fehlenden Brandwand für das Bewertungsgrundstück 9.000,-- €

Verkehrswert Wohngrundstück

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. - 20 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts für den Landkreis Kassel von 2022

vorläufiger Sachwert	47.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 20 % 47.000 € * 20 / 100 = 9.400,-- € , das sind rund	- 9.000,-- €
Zwischensumme	38.000,-- €

Baumängel und -schäden

Der Wertanteil der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden (siehe Baubeschreibung)

beläuft sich auf	- 84.000,-- €
------------------	---------------

Wertminderung aufgrund der unvollständig vorhandenen Brandwand

(sh. Kapitel 7)	- 9.000,-- €
-----------------	--------------

Marktangepaßter Sachwert (rechnerisch)	- 55.000,-- €
---	----------------------

Garagengrundstück

Marktanpassung

Für Garagengrundstücke liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses vor. Somit wird keine Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts vorgenommen

vorläufiger Sachwert	30.000,-- €
----------------------	-------------

Baumängel und -schäden

Der Wertanteil der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden (siehe Baubeschreibung)

beläuft sich auf	- 3.000,-- €
------------------	--------------

Marktangepaßter Sachwert	27.000,-- €
---------------------------------	--------------------

Zusammenfassung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 14.12.2022, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Wohngrundstücks

Neustadtstr. 15
34399 Wesertal

	Gemarkung	Gieselwerder		
	Flur	8		
lfd. Nr. 1	Flurstück	304/110	Größe	120 qm

auf insgesamt

1,-- €

in Worten: ein Euro

sowie des Garagengrundstücks

Neustadtstraße (ohne Hausnummer)
34399 Wesertal

	Gemarkung	Gieselwerder		
	Flur	8		
lfd. Nr. 3	Flurstück	382/109	Größe	320 qm

auf insgesamt

27.000,-- €

in Worten: siebenundzwanzigtausend 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 02.02.2023

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Neustadtstr. 15
34399 Wesertal

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Osten



Gartenansicht
von Süd-Westen



Detailansicht Fassade
von Süd-Westen





14-12-22

Garagegebäude
Ansicht von Nord-Osten



14-12-22

Garagegebäude
Giebel von Süden