

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

640 K 5/24



Anschrift	Steinäckerstraße 9 34466 Wolfhagen OT Viesebeck
Objektart	mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum Nr. 2 sowie Garagen-Stellplatz Nr. 2
Wohnfläche	105,70 m ²
Nutzfläche	9,50 m ²
Größe des Miteigentumsanteils	278/1000
Lage der Wohnung	1. OG eines Mehrfamilienhauses
Flurbezeichnung	Gemarkung Viesebeck, Flur 8, Flurstücke 43/4 und 43/5
Grundstücksgröße	849 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 50.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 11.09.2024

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	Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. OG eines Mehrfamilienhauses, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 2 sowie dem Garagen-Stellplatz Nr. 2
Baujahr	unbekannt
Wohnfläche	105,70 m ²
Nutzfläche	9,5 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand von Viesebeck, einem Teilort der Stadt Wolfhagen mit ca. 340 Einwohnern. In der Ortslage sind weder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs noch ein Kindergarten oder eine Grundschule vorhanden. Derartige Infrastruktureinrichtungen finden sich jeweils ca. 6 bis 7 km entfernt in Wolfhagen und sind per Bus erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Steinäckerstraße, einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner ruhigen Lage nahe dem Ortsrand von Viesebeck einerseits und des unterdurchschnittlichen Infrastrukturangebots andererseits als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Im Gebäude sind insgesamt vier Wohnungen vorhanden, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind jeweils eine Wohnung vorhanden, im 1. Obergeschoss sind zwei Wohnungen angeordnet. Der Hauseingang liegt ebenerdig zum Straßenniveau.

Die den Einheiten zugeordneten Abstellräume und Gemeinschaftsflächen sind im Kellergeschoss bzw. in dem angebautem Garagengebäude angeordnet.

Die Wohnung Nr. 2 weist folgende Räume auf:
Flur, Küche, vier Zimmer und Bad

Baulicher Zustand

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

Gebäude insgesamt

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus, das zunächst 1964 zu einem "Pensionshaus" umgebaut wurde. Im Jahr 1976/77 wurde durch einen erneuten Umbau die Wohnung im 1. Obergeschoss hergestellt und der Anbau mit Doppelgarage an der Ostseite errichtet. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Fenster und augenscheinlich auch der überwiegende Teil der zum Ortstermin sichtbaren Bauteile erneuert wie z.B. die Dachdeckung, die innere Erschließung mit Treppe, die Sanitärausstattung, die Innentüren, die Heizungsinstallation.

Die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1998.

Der einzige erkennbare Hinweis auf spätere Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen sind die beiden Kunststofffenster im 1. OG, die im Jahr 2007 eingebaut wurden.

Die **Dachdeckung** zeigt in der Fläche keine Hinweise auf Schäden oder Undichtigkeiten. Lediglich die Anschlussbleche zu aufgehenden Wänden und Schornsteinköpfen sind stark korrodiert, sodass es hier möglicherweise zu Undichtigkeiten kommt. Ein Hinweis darauf sind die Wasserflecken an der Decke im Obergeschoss, wo nach Angaben des Mieters bei stärkeren Niederschlägen mehrfach Regenwasser eingedrungen ist.

Die **Fachwerkfassaden** des Hauptbaukörpers zeigen Anstrichschäden am Holzwerk sowie Schäden am Verputz der Gefache an der Nordseite.

Außerdem ist der Sockelputz an der Südseite stark schadhaft.

Am Garagenanbau sind sowohl an der Südseite als auch an der Nordseite kleinere Putzschäden im Sockelbereich erkennbar.

Die noch vorhandenen **Holzfenster** weisen starke Anstrichschäden auf, die übrigen Fenster sind als Kunststoffisolierglasfenster hergestellt und weisen keine erkennbaren Schäden auf. Der Anstrich der Haustür ist ebenfalls stark abgewittert.

Die Gemeinschaftsflächen im Inneren weisen diverse Mängel und Schäden auf: so ist die Korkverkleidung an der Treppenhauswand im Eingangsbereich stark verformt, im Kellergeschoss wurden gerissene bzw. lose Bodenfliesen, Putzschäden an Innenwänden sowie ebenfalls eine verformte Wandverkleidung im Wäschetrockenraum festgestellt.

Außerdem ist die Wärmedämmung der Dachschräge nicht fachgerecht befestigt und hängt teilweise lose bzw. ist bereits komplett herausgefallen. Als Folge davon erfüllt die Dampfsperre ihre Funktion nicht.

Wohnung 2

Der Innenausbau in dieser Wohnung ist teilweise verschlissen: so ist das Laminat stellenweise an den Fugen aufgequollen, einige Türblätter sind leicht beschädigt, einzelne Bodenfliesen sind gerissen und an der Decke im Wohnzimmer sind Spuren eines mittlerweile abgetrockneten Feuchteschadens feststellbar. Darüber hinaus zeigt der Innenausbau keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden.

Bodenwert

Grundstücksgröße	849 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	35,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
849 m ² zu 35 €/m ²	29.715,00 €
für den Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 2 von 278/1000	
29.715 € * 0,278 = 8.260,77 € , das sind rund	8.300,00 €

Ertragswert

Mietwert Wohnung 1. OG	105,70 m ² * 4,10 €/m ²	=	433,37 €
Garagen-Stellplatz	40,00 €	=	40,00 €
Summe, Mietwert		=	473,37 €

Jahresrohertrag	12 * 473,37 €	=	5.680,44 €
Jahresrohertrag, rund			5.680,00 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten, rund - 1.975,-- €

Jahresreinertrag des Miteigentumsanteils 3.705,-- €

Gebäudeertragswert, rund			62.300,-- €
Bodenwertanteil			8.300,-- €

Zwischensumme 70.600,-- €

abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung) - 16.900,-- €

abzgl. Ausgleich für die zu geringe Instandhaltungsrücklage
105,7 m² * 35,00 €/m² = 3.699,50 €, das sind rund - 3.700,-- €

Zwischensumme 50.000,-- €

Ertragswert der Wohnung Nr. 2 rund 50.000,-- €

Vergleichswert

Sachverständig ermittelter Vergleichswert je m² 672,00 €/m²

Damit ergibt sich als Vergleichswert für die Wohnung
672,00 €/m² * 105,70 m² = 71.030,40 €, das sind rund **71.000,00 €**

abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung) - 16.900,00 €

abzgl. Ausgleich für die zu geringe Instandhaltungsrücklage
105,7 m² * 35,00 €/m² = 3.699,50 €, das sind rund - 3.700,00 €

zzgl. Wert des Garagen-Stellplatzes + 4.000,00 €

Summe Vergleichswert 54.400,00 €

Der Vergleichswert für Wohnung Nr. 2 beträgt rund 54.000,00 €

Verkehrswert

Gegenüberstellung der Wertansätze

Ertragswert Wohnung Nr. 2	50.000,-- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 2	54.000,-- €

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Verkehrswernermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 20.08.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 278/1000 an dem Grundstück

Steinäckerstraße 9
34466 Wolfhagen

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Viesebeck		
	Flur	8		
	Flurstück	43/1 + 43/5	Größe	849 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnräumen mit der Nr. 2 sowie Stellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplans

auf insgesamt

50.000,-- €

in Worten: fünfzigtausend 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 11.09.2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Steinäckerstraße 9
Wohnung Nr. 2
34466 Wolfhagen

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Süd-Westen



Ansicht
von Nord-Osten



Hofansicht
von Norden





Gartenansicht
von Nord-Osten



Giebel
von Süd-Osten