

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Belegenheit	Bahnhofstr. 94 19075 Holthusen	
Gemarkung	Holthusen	
Flur / Karte	7	
Flurstück	46/1	
Größe	1.600 m ²	
Grundbuch von Blatt Miteigentumsanteil	<u>1. Wohnung 1 im EG</u>	<u>1. Büro B im Anbau</u>
	Holthusen	Holthusen
	10021	10023
	3.750 / 10.000	2.829 / 10.000
Kurzbeschreibung	Die Wertermittlung erfolgte nach dem äußeren Anschein. Das in ländlicher Lage liegende Grundstück ist mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebaut, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist (2 WE + 1 Büro). Das Gebäude wurde 2014 errichtet. Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach altersgemäß normal bis tlw. unbefriedigend. Bezüglich der Ausstattung wurden zunächst ein annähernd durchschnittlicher Standard als Vorgabe angenommen und bei der Ableitung der Verkehrs- / Marktwerte jeweils Sicherheitsabschläge berücksichtigt. Bewertungsobjekte sind die Wohnung im EG und das Büro im Anbau. Sie werden vermutlich eigengenutzt.	
Wohn- / Nutzfläche (lt. Bauunterlagen) rd.	118 m ²	89 m ²
Ertragswerte	198.000 €	90.000 €
Verkehr- / Marktwerte	170.000 €	80.000 €
	(ableitet von den Ertragswerten unter Berücksichtigung jeweils eines zusätzlichen Abschlags wegen der Bewertung nach dem äußeren Anschein)	
Bemerkungen / Vorgaben	In Abteilung II d. Grundbücher sind Zwangsversteigerungsvermerke verzeichnet. Sie wurden am 03.02.2026 bzw. am 05.12.2025 in die Grundbücher eingetragen u. sind auftragsgemäß bei d. Wertermittlung nicht zu berücksichtigen. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, beruht die Wertermittlung tlw. auf Annahmen (u.a. bzgl. des Innenausbaus und der nicht überprüfbaren Maße). Wegen der damit verbundenen Unsicherheiten waren zusätzliche Sicherheitsabschläge zu berücksichtigen. Auskünfte bzgl. der Verwaltung, wertrelevanter Beschlüsse der Eigentümerversammlung und zur Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb als Vorgabe unterstellt, dass es keine wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümerversammlung gibt, aber dass auch keine angemess. Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Hier ermittelte Werte ergeben sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt die Wertermittlung ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist die Wertermittlung diesbezüglich ggf. anzupassen.	

3.3. Baubeschreibung

3.3.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur äußere Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. konnte nicht geprüft werden. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

3.3.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohn- / Geschäftshaus freistehend I-geschossig unterkellert (mit Ausnahme des Anbaus) Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	2014
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Wohn- und Bürogebäude Wohnung im EG: 118 m ² – Bewertungsobjekt 1 Wohnung im DG 108 m ² – nicht zu bewerten Büro im Anbau: 89 m ² – Bewertungsobjekt 2
Flächen-Plausibilisierung:	Die Flächen wurde den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und konnten wegen des verwehrteten Zugangs nicht überprüft werden
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung

3.3.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamentplatte
Umfassungswände / Fassade:	Mauerwerk / Verblendmauerwerk bzw. Flachverblender
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbau
Decken:	Erdgeschoss: vermutlich Massivdecke Dachgeschoss: vermutlich Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Satteldach Eindeckung: Doppelbiber (glasiert) Entwässerung: Zinkblech

3.3.4. Ausbau / Zustand

Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Innenausbau::	konnte nicht in Augenschein genommen werden
Heizung:	Zentralheizung
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Gebrauchsspuren / Verschleiß Fassadenverkleidung unfertig u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach altersgemäß normal bis tlw. unbefriedigend. Bezüglich der Ausstattung wird zunächst ein annähernd durchschnittlicher Standard als Vorgabe unterstellt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	vermutlich überwiegend 3 bis tlw. 4

3.3.5. Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wegebefestigungen übliche Einfriedungen übliche Gartenanlagen / Pflanzungen
-----------------------------	---

3.3.6. Nebenrechnung Restnutzungsdauer – Wohnung / Hauptgebäude

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
ursprüngliches Baujahr	2014
Gebäudealter zum Stichtag	12 Jahre
Restnutzungsdauer	68 Jahre

3.3.7. Nebenrechnung Restnutzungsdauer – Büro / Anbau

übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
ursprüngliches Baujahr	2014
Gebäudealter zum Stichtag	12 Jahre
Restnutzungsdauer	48 Jahre

ANLAGE 6

