

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus und Doppelgarage
Im Kleinen Felde 20, 34346 Hann. Münden



Im Auftrag: Amtsgericht Hann. Münden
Aktenzeichen 12 K 5/22
Schlossplatz 9, 34346 Hann. Münden

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Tag der Ortsbesichtigung: 11. Februar 2022
Bewertungstichtag: 11. Februar 2022

Wohnungsgrundbücher von Blätter Hann.Münden
7416 und 7417
Lfd.Nr. 1
Gemarkung Münden
Flur / Flurstücke 25 | 88/61
Fläche 1.087 m²

Verkehrswert 427.000 €

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück

Ortstermin



Nordseite



Südseite



Westgiebel

Außenbesichtigung und teilweise Innenbesichtigung. Die Wohnung im Untergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Rechtliche Situation

Grundbuch Blatt 4716

Bestandsverzeichnis

Lfd Nr. 1:

1/2 (einhalb) Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
Münden	25	88/61	Hof- und Gebäudefläche, Über dem Königshofe Bohnenbrunnenweg 13

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoß, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Münden Blatt 7417. Gemäß Bewilligung vom 27. März 1981 eingetragen am 24. Juni 1981. *Harwane*

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsbelegungs-/Wohnungsbesetzungsrecht, Auflösend bedingte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB)

Grundbuch Blatt 4717

Bestandsverzeichnis

Lfd Nr. 1.:

1/2 (einhalb) Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
Münden	25	88/61	Hof- und Gebäudefläche, Über dem Königshofe Bohnenbrunnenweg 13

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 7416. Gemäß Bewilligung vom 27. März 1981 eingetragen am 24. Juni 1981. *Harwane*

Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 17 C „Kleeberg“ 1. Änderung:
 WR reines Wohngebiet
 I eingeschossig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 TU talseitig UG für Wohnzwecke (kein Vollgeschoss)
 0,3 GFZ
 0,2 GRZ

Baulasten

Keine Eintragungen

Altlasten

Keine Eintragungen

Mietsituation

Keine Vermietung, Eigentüternutzung, aktuell Leerstand

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
 Beitrags- und
 Abgabensituation

Baureifes Land
 Abgabenbeitragsfrei

Lage

Landkreis
 Verwaltung
 Ort / Gemeinde
 Verkehrsanbindung

Göttingen
 Hann. Münden
 Stadt Hann. Münden

- Göttingen ca. 25 km
- Kassel ca. 15 km
- Hannover ca. 109 km

Lage im Ort
Erreichbarkeit

Umgebungsbebauung
Einwohner

Autobahnen

- A 7, Anschlussstelle Hann. Münden

Bundesstraßen

- B 3, B 80, B 496

Im südöstlichen Stadtgebiet

Direkt von der Erschließungsstraße,
befriedigende verkehrliche Anbindung

Ein- und Zweifamilienhäuser

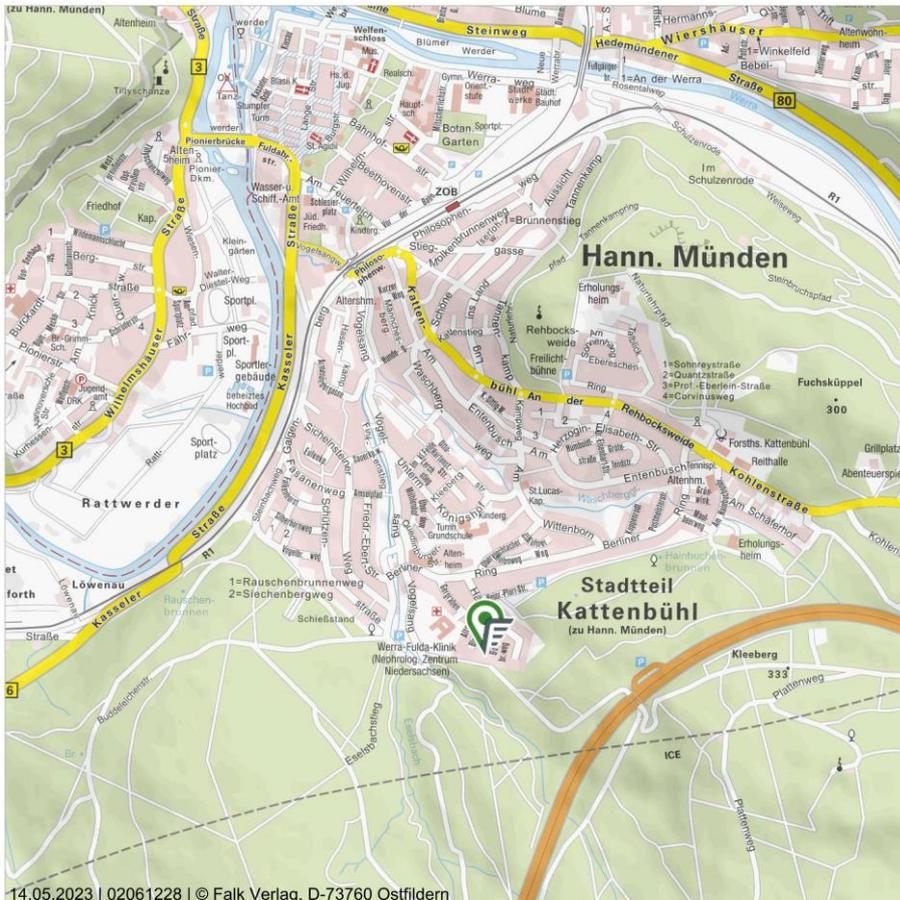
Kernstadt:

16.284

Hann. Münden gesamt

24.254

Stand: 12/2022



14.05.2023 | 02061228 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßig

topografische Grundstückslage:

Hanggrundstück, Gefälle in Süd-Nord-
Ausdehnung

Höhenlage zur Straße:

ins Grundstück steigend

Straßenlänge:

ca. 11 m

Grundstückstiefe (im Mittel):

ca. 45 m


**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

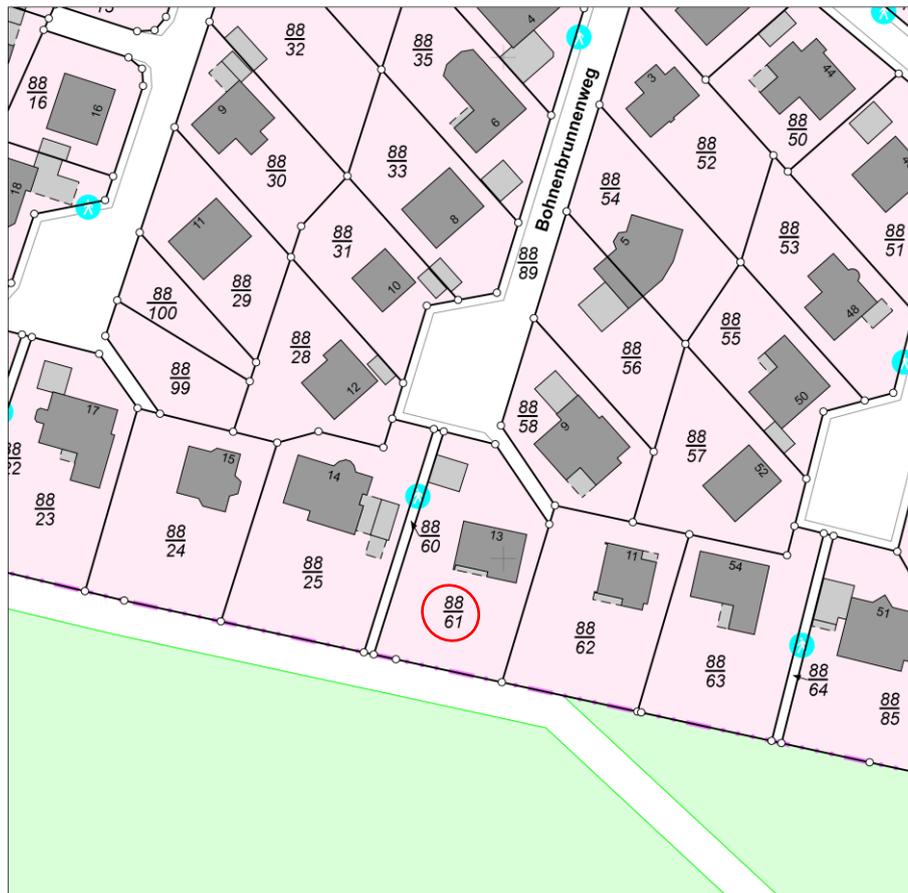
 Gemeinde: Hann. Münden, Stadt
 Gemarkung: Münden
 Flur: 25 Flurstück: 88/61

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

 Erstellt am 01.02.2023
 Aktualität der Daten 28.01.2023

N = 5694310



Erschließung

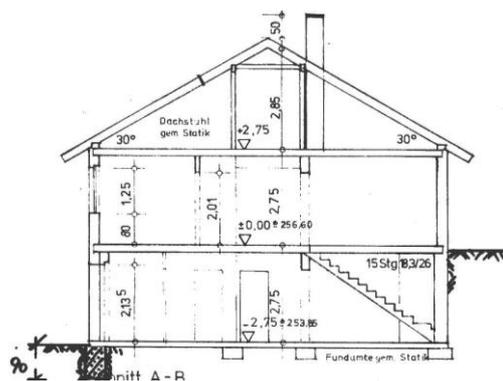
 Straßenart
 Straßenausbau
 Anschlüsse,
 Versorgung

 Gemeindestraße, Sackgasse, Wendehammer,
 Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege
 - Schmutz- und Regenwasseranschluss
 - Stromanschluss
 - Frischwasseranschluss
 - Gasanschluss

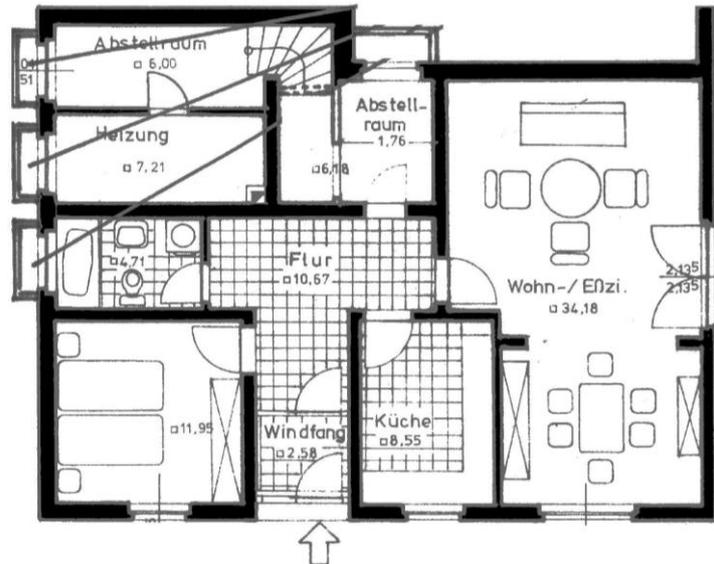
Grenzsituation

Freistehendes Wohnhaus, Garage mit Grenzbebauung.

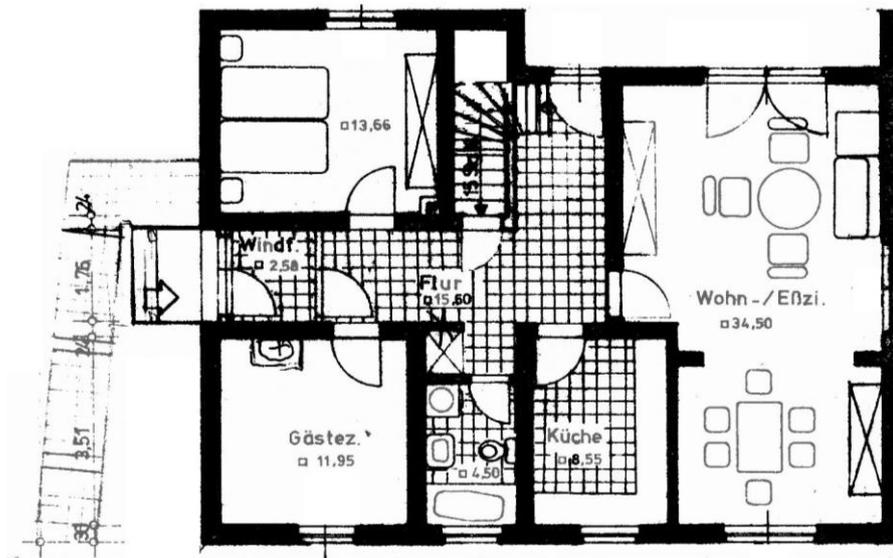
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN



SCHNITT

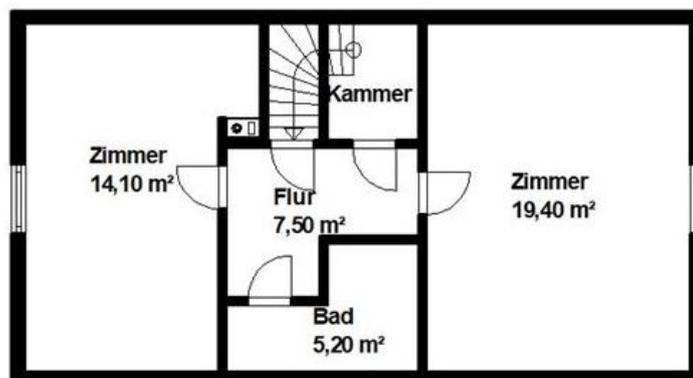


GRUNDRISS WOHNUNGSEIGENTUM NR 1 - KELLER/UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNGSEIGENTUM NR 2 - ERDGESCHOSS

Gartenseite



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Art des Gebäudes	Zweigeschossiges Zweifamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss, talseitig offenes Untergeschoss, Teilkeller und Doppelgarage	
Baujahr	vor 1981 ca. 1962	Wohnhaus Garage
Modernisierungen	2006 2010 2017	Erneuerung Bad im EG Ausbau Dachgeschoss Erneuerung Bad im UG
Gründung	Massiv Beton	
Kelleraußenwände	Massiv Mauerwerk	
Außenwände	Massiv, Mauerwerk	
Innenwände	Holzfachwerk, leichte Ständerwände	
Geschossdecke	Massiv, Stahlbeton	
Dach	Satteldach	
Dachdeckung	Betondachsteine, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Kunststofffallrohre	
Fassade	Putzfassade, kleiner Klinkersockel	
Fenster / Türen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Hauseingangstüren: Kunststofftüren mit Glasfüllungen und feststehenden Elementen	
Treppen	DG-Treppe: massiv, Beton, steil Kellertreppe: massiv, Beton	
Garage	Massiv, Mauerwerk, Flachdach: Holzkonstruktion, 2-lagige Teerpappe mit Bekiesung, Putzfassade, zwei Stahlschwingtore	
Elektroinstallation	Durchschnittlicher Standard, getrennte Verbrauchsmessung der Wohnungen	
Heizung	Gasheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr: vor 2006, Standort: Keller Heizkörper mit Thermostatventilen, ein Edelstahlschornstein über zwei Etagen (UG, EG), je ein Festbrennstoffofen im EG und UG, ein Edelstahlschornstein am Ostgiebel über eine Etage (EG), ein zweiter Festbrennstoffofen im EG keine getrennte Verbrauchsmessung der Wohnungen	
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung, keine getrennte Verbrauchsmessung der Wohnungen	
Sanitärinstallation	UG	WC, Badewanne oder Dusche, Handwaschbecken
	EG	Wandhängendes WC, Badewanne, Handwaschbecken
	DG	Anschlüsse vorgerichtet
Zustand allgemein	Durchschnittlich, modernisiert, entspricht modernen Wohnansprüchen	
Energetische Qualität	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Ein Energiepass und Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.	
Bau- und Unterhaltungszustand	Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel,	

Außenanlagen

Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhandener Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes notwendigerweise aufgewandt werden müssen. Aufwendige Geländestützungen, Rasen, wenig Pflanzen, unterhalten,

TECHNISCHE DATEN

Grundstücksfläche gesamt			1.087,00 m² 1.087,00 m ²
	Flurstück	88/61	
Bruttogrundfläche			371,00 m²
	Wohnhaus	KG, EG, DG	81,00 m ²
	Wohnhaus	UG, EG, DG	290,00 m ²
Wohnfläche			212,10 m²
		UG	72,60 m ²
		EG / DG	140,50 m ²
Nutzfläche			
		KG	
		Garage	

WERTERMITTLUNG

Bodenwert		94.569 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		42 Jahre
Wertminderung wegen Schäden		-5.000 €
Abschlag objektspezifische Merkmale Wohnungsrecht UG-Wohnung		-106.000 €
Sachwert (unbelastet) ca.		427.000 €
Vergleichswert (unbelastet) ca.		443.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.