
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 190224/06

EXPOSEE

zum

Anwesen

Vermutliches Zweifamilienhaus mit Brandschaden

Nuhnestr. 20

59969 Hallenberg



Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstr. 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 02.01.2024
Aktenzeichen **5 K 11/23**



Z u s a m m e n s t e l l u n g a l l e r W e r t e

Objekt Vermutliches Zweifamilienhaus
 Nuhnestr. 20
 59969 Hallenberg

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 190224/06 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 02.02.2024
betrugen der/die:

Wohnfläche tlw. geschätzt ca.	225,00 qm
Bodenwert	46.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	110.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	84.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	110.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

1 1 0 . 0 0 0 , - - €

in Worten : einhundertzehntausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten.

Frankenberg/Medebach, den 20.02.2024






Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, vermutliches Zweifamilienhaus am Ortsrand von Hallenberg im Hochsauerland. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, das Objekt ist durch einen Brandschaden im April 2023 stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Entsprechende Unterlagen über den Brandschaden liegen vor.

Die Stadt Hallenberg befindet sich im südlichen Randbereich des Hochsauerlandkreises an den Ausläufern des Rothaargebirges zum Ederbergland in Nordhessen. Die Stadt verfügt über etwa 4.000 Einwohner und ist infrastrukturell entsprechend ausgebildet. Neben einem größere Hersteller von Stuhlmöbeln sind nur noch kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vor Ort vorhanden. Schulen, Poststellen und Banken sind am Ort vorhanden, Gymnasien werden in Winterberg und in Frankenberg zur Verfügung gestellt. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie allgemeine Versorgungseinrichtungen und Geschäfte sind in ausreichendem Maße vorhanden. Wertmindernde Nachteile sind keine bekannt.

Das Anwesen „Nuhnstraße 20“ befindet sich im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Hallenberg. Die vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das direkt an der Bundesstraße liegende Grundstück besteht aus zwei stark unterschiedlich großen Flurstücken, zusammen ist eine Fläche von 2589 m² vorhanden. Der Zuschnitt des Grundstücks ist stark unregelmäßig, die östliche Grundstückshälfte ist relativ steil und stark verbuscht. Eine Nutzung dieses Teilbereiches ist nur sehr eingeschränkt möglich. Nach Auskunft der Stadtverwaltung in Hallenberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich vor 1950, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude ist in konventioneller Bauweise erstellt worden, es sind eine vollständige Unterkellerung, zwei Vollgeschosse und ein ausbaufähiges Dachgeschoss vorhanden. Den vorliegenden Unterlagen folgend befinden sich in dem Objekt zwei Wohnungen mit etwa 125 m² im Erdgeschoss und vermutlich etwa 100 m² im Obergeschoss. Der Ausbau des Dachgeschosses soll sich zum Zeitpunkt des Brandereignisses in einem baustellenartigen Zustand befunden haben. Das Brandereignis ist im April 2023 eingetreten, dem vorliegenden Gutachten folgend sind starke Schäden an der Dachkonstruktion und an der Eindeckung erfolgt, der Dachgeschossausbau wurde weitestgehend zerstört, im Obergeschoss sind Brandschäden und Schäden durch Löschwasser aufgetreten. Ebenfalls zu vermuten sind löschwasserbedingte Schäden im Erdgeschoss. Ein Überblick über die aktuelle Schadenssituation vor Ort war mangels Innenbesichtigung nicht möglich, die vorgenommenen Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf dem äußeren Objekteindruck und den vorliegenden Unterlagen zum Objekt und zum Brandereignis.

Unter Berücksichtigung einer weitgehenden Instandsetzung und damit gleichzeitig verbundenen Modernisierung im Erdgeschoss und Obergeschoss ist mit erheblichen Kosten zur Sicherung einer nachhaltigen Objektnutzung zu rechnen. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen wurde ein Ausbau des Dachgeschosses nicht in Erwägung gezogen. Die im Gutachten vorgenommenen Einschätzungen sind theoretischer Natur, in der Praxis können sich hiervon signifikante Abweichungen ergeben.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

1 1 0 . 0 0 0 , - - €

für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen
59969 Hallenberg, Nuhnestr. 20



12.01.2024 | 02448643 | © Bezirksregierung Köln Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2024





Straßenseite



Rückseite



Ansicht von Norden

