



Exposé

Auftrags-Nr. 3426 G-22

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Wohngebäude mit Anbau

PLZ, Ort	34431 Marsberg Sauerland
Straße	Gärtner Str. 3
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Brilon Bahnhofstr. 32 59929 Brilon ZV 010 K 003/22
Gutachter/in	Christian Abeler öбуv Sachverständiger CIS HypZert (F)
Objektbesichtigungstag	09.09.2022
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	09.09.2022



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

1 EUR

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein leerstehendes, abbruchreifes, zweigeschossiges Wohngebäude mit Teilunterkellerung mit Satteldach, einem Anbau und einer Garage mit rd. 161 m² WFL auf einem 258 m² großen Grundstück in Volleigentum. Das Objekt befindet sich in Ortslage von Marsberg-Essenthö.

Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, vermutlich wurde das Gebäude ca. 1920 erbaut. Im Jahre 1950 erfolgte die erste Dokumentation in den Bauakten bezüglich eines Umbaus. Das Wohngebäude steht seit ca. 10 Jahren leer und befindet sich in einem unbewohnbaren Zustand.

Aus sachverständiger Sicht kommt lediglich eine Freilegung des Grundstücks (Abriss der baulichen Anlagen) in Betracht. Eine evtl. Sanierung würde die Kosten eines Neubaus übersteigen, so dass die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung nicht gegeben ist.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Geographische Zuordnung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Marsberg, im Ortsteil Essentho.

Einwohner und demographische Entwicklung

Insgesamt leben 19.377 Menschen im Stadtgebiet von Marsberg (Stand 31.12.2021).

Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Marsberg ein Bevölkerungsrückgang von -13,5 %, Hochsauerlandkreis -11,6 %, Nordrhein-Westfalen -2,7% prognostiziert.

Wirtschaftsstruktur, Bildung, Tourismus

Die Marsberger Wirtschaftsstruktur ist gekennzeichnet durch die Herstellung und Verarbeitung von Glas, Holz, Kunststoff und Metall. In der Vergangenheit waren der Bergbau und die Glasbläserei dominierend.

Daneben sind in den Bereichen Kunststoff, Papier, Schutzbekleidung oder Stahlbetonfertigteile große und zum Teil international agierende Unternehmen angesiedelt. Eine Brauerei sowie zahlreichen Handwerks- und mittelständische Betriebe sind ansässig.

Im Bereich Gesundheit ist Marsberg mit den Kliniken des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe und dem St. Marien-Hospital ebenfalls gut aufgestellt.

Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote sind ebenfalls vorhanden. Kindergarten, Grundschule, Sekundarschule, Gymnasium sind vorhanden. Der nahegelegene Diemelsee bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Überregionale Verkehrsanbindung

Die A 44 (Dortmund – Kassel) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Marsberg verfügt über einen eigenen Bahnhof und somit über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Paderborn/Lippstadt ca. 35 km bzw. Kassel-Calden ca. 49 km.

Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

Erläuterungen zur Mikrolage

Ortsteil

Der Ortsteil Essentho mit rd. 1.500 Einwohnern liegt ca. 6 km nördlich vom Zentrum der Stadt Marsberg entfernt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum.

Objektfeld

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Ein Kindergarten ist ca. 400 m entfernt.

Umwelteinflüsse

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf Immissionen (z.B. Lärm, Geruch etc.) festgestellt werden.

ÖPNV-Anbindung

Es besteht eine durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes. Der Bahnhof in Marsberg befindet sich in ca. 6 km Entfernung.

Straßennetz

Durch den Ort führt die L 549. Die B 7 befindet sich in ca. 5 km und die Anschlussstelle zur A44 (Marsberg) in ca. 12 km Entfernung.

Parkplatzsituation

Auf dem Bewertungsgrundstück kann ein PKW abgestellt werden. Die Garage ist wegen Bauschäden nicht zugänglich.

Einkaufsmöglichkeiten

Lebensmittelgeschäfte und die weitere Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der Stadt Marsberg.

Beurteilung

Die Wohnlage wird als unterdurchschnittlich Wohnlage in der Region Marsberg an einer Anliegerstraße im Ortszentrum von Essentho eingestuft.

Erläuterungen zum Grundstück**Grundstück**

Die Gebäude- und Freifläche des Grundstücks umfasst insgesamt 258 m², die Parzelle Flur 3 Nr. 494 ist 257 m² groß, die Parzelle Flur 3 Nr. 491 ist 1 m² groß. Die Bewertungsgrundstücke sind als eine wirtschaftliche Einheit zu sehen.

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt an einer Anliegerstraße im Ortskern von Essentho.

Die Straßenfront beträgt ca. 15 m². Das Grundstück ist ca. 10 m tief.

Baurecht

Gemäß der Auskunft der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Sonstige Satzungen bestehen für diesen Bereich nicht.

Bauakten

Die Bauakten der Stadt Marsberg wurden eingesehen. Es fanden sich folgende Genehmigungen:

- Bauschein vom 15.08.1950 Nr. 71/1950 – Umbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- Bauschein -Bauordnungsverfügung vom 07.11.1972 – Einbau einer Warmwasserheizungsanlage mit Ölfeuerung
- Baugenehmigung vom 27.10.1997 – Einbau einer Treppenanlage mit Überdachung- (erloschen mit Schreiben vom 14.11.2000)

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.08.2022 besteht für das zu bewertende Objekt kein Baulastenblatt.

Denkmalschutz

Gemäß Schreiben der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 stehen zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben mehr aus. Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen hat sich die Stadt Meschede nicht geäußert. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 f. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben

- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

Das Grundstück wird verkehrs- und versorgungstechnisch (Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon) erschlossen.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.08.2022 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

Erläuterungen zum Gebäude

Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die vorliegende Bauakte. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus mit Anbau

- zweigeschossiges Wohngebäude, Dachboden, mit Anbau und Garage
- teilweise unterkellert (Gewölbe) Bruchstein/Ziegelmauerwerk
- Ursprungsbaujahr unbekannt (vermutlich ca. 1920)
- erste Dokumentation über einen Umbau 1950
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, Giebel an Frontseite in Holzverkleidung
- Fassade Putz, abblätternd
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
- Ölheizung mit Öltanks, Rippen/Flachheizkörper
- Eingangstür aus Kunststoff
- Terrasse im OG zugewachsen
- baufällige Decken, teilweise Holzverkleidung
- abgeplatzter Innenputz
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Holztreppe ins OG
- nicht ausgebauter Dachboden (Spitzboden)

Wohnfläche

Wohnung 1 Erdgeschoss rd.	76 m ²
Wohnung 2 Obergeschoss rd.	85 m ²
insgesamt rd.	161 m²

Nutzfläche

Der Kellerraum ist der Zugänglichkeit wegen der Wohnung 1 zugeteilt, der Dachbodenraum aus gleichen Gründen der Wohnung 2.

Flächenangaben

Es wurde eine Flächenaufstellung vom 21.04.1997 vorgelegt und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart,- Größe und -bauweise plausibel.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem sehr verwilderten und ungepflegten Zustand.

Zustand der baulichen Anlagen:

Insgesamt macht das Objekt einen heruntergekommenen und nicht mehr bewohnbaren Eindruck. Im rückwärtigen Bereich ist es an das Nachbarhaus angebaut. Das Grundstück ist verwahrlost, die Garage ist baufällig. Eine wirtschaftliche Restnutzung der baulichen Anlagen ist nicht gegeben.

Eine Sanierung der baulichen Anlagen ist theoretisch möglich, allerdings würden die Sanierungskosten die evtl. Neubaukosten deutlich übersteigen, so dass eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn macht. Von daher kommt lediglich eine Freilegung des Grundstücks in Betracht. Somit ermittelt sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten.

Bodenwert**Erläuterungen zum Bodenwert**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Hochsauerlandkreises hat zum Stichtag 01.01.2022 für Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertkarte einen Bodenwert von 30 €/m², inkl. Erschließungskosten (Dorfgebiet, offene Bauweise, GFZ I-II, Tiefe 40 m veröffentlicht).

Die Lage und das Baurecht des Bewertungsgrundstücks entsprechen weitgehend den Kriterien des Bodenrichtwertes. Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Ergebnis**Marktwert**

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert Sachwert	7.740 -17.860
--------------	-----------------------	------------------

Marktwert	Ableitung vom Sachwert	1
------------------	------------------------	---