

Dipl.-Ing. (FH)
Freischaffende Architektin
und Bausachverständige

ANNETT BENDFELDT

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt · Gärtnerweg 2 · 34359 Reinhardshagen

Gesch.-Nr.: 11 K 7/24
Amtsgericht Korbach

Gärtnerweg 2 • 34359 Reinhardshagen
Tel. 05544/1092 + 10 26
Fax 05544/10 25
buero-bendfeldt@t-online.de
www.buero-bendfeldt.de

ARCHITEKTURBÜRO

- Planung
- Ausführung
- Bauleitung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Erstellung von Gutachten:

- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Schäden an Gebäuden

VOR-ORT-ENERGIEBERATERIN

zertifiziert, KfW-Expertenliste

INTERNET- EXPOSÉ

ZUM

WERT- GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Mehrfamilienhaus-
Grundstückes Gartenstraße 6 b und 6 c in
34519 Diemelsee OT Adorf,
Waldeck-Frankenberg

ZERTIFIZIERT • Geprüftes Mitglied in dem Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
ZERTIFIZIERT • Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatorin (SiGeKo) nach § 3 Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998

Bankverbindung: Kasseler Bank eG · IBAN DE32 5209 0000 0064 3191 08
Deutsche Bank · IBAN DE90 5207 0024 0342 4546 00

Steuer-Nr. 30/016/60214

1. Grundstück

1.1 Bezeichnung: Gartenstraße 6 b und 6 c
34519 Diemelsee OT Adorf
Landkreis Waldeck-Frankenberg

1.2 Katasterbez.: Gemarkung Adorf
Flur 1
Flurstück 151/12

1.3 Größe : 2.326 qm
(Grundstücksbreite überwiegend ca. 23,0 m)

1.4 Besonderheiten : 1.
Unterhalb der Gebäude und über das zu bewertende Grundstück verlaufen zwei Schmutzwasser-Hauptabflussrohre der Gemeinde mit DN 300 und DN 400. Ebenfalls kreuzt im Westen ein öffentliches Regenwasserrohr, DN 1000, das Flurstück. Diese Verlegung von Hauptwasserleitungen der Gemeinde auf privatem Grund ist nicht dinglich abgesichert. Diesbezüglich besteht deutlicher Handlungsbedarf mit ggfs. Entschädigungszahlungen (die jedoch aufgrund der Imponderabilien nicht berücksichtigt werden können).

2.
Lt. Bauantragsunterlagen erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers direkt in den angrenzenden Fluss 'Rhene'. Lt. Entsorgungsplan der Gemeinde ist dieses nicht vermerkt.

3.
Die Wohnungen auf dem Grundstück unterliegen noch bis mind. 01.01.2029 der Sozialbindung.

4.
Für das zu bewertende Grundstück besteht lediglich ein rechtlich abgesichertes Wegerecht. Sowohl die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Nachbargrundstück als auch die Nutzung dieser Fläche als Fahrweg kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht als dauerhaft gesichert bezeichnet werden.

2. Mehrfamiliengebäude mit mittigem Treppenbau

- 2.1 Der aus drei Baukörpern bestehende, miteinander verbundene Gebäudekomplex ist nicht unterkellert, zweigeschossig und im Dachgeschoss der Wohngebäude ausgebaut.

Das Baujahr ist lt. Aktenlage 1996, somit beträgt das Alter 29 Jahre, mit einer Restnutzungsdauer, nach den berücksichtigten Sanierungen, von 51 Jahren.

Die Gesamtkonzeption der beiden Wohnbaukörper mit dem mittigen Treppenbau, der den Aufzug, das Treppenhaus und die Technikräume beinhaltet sowie über brückenähnliche Zugänge die Trakte miteinander verbindet, ist ansprechend.

Pro Wohngebäude werden 10 Wohneinheiten (4 Stck 2-Zimmer-Wohnungen, 4 Stck 1-Zimmer-Wohnungen und 2 Stck 4-Zimmer-Wohnungen) über jeweils 2 Eingänge pro Geschoss erschlossen.

Die grenzständigen Vorbauten beinhalten die Abstellräume der Vollgeschoss-Wohneinheiten.

Eine gelbe Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem, ein graufarbener Sockelbereich, weiße Kunststofffenster und rote Dachziegel bestimmen das äußere, von diversen Vor-/Rücksprüngen aufgelockerte Erscheinungsbild, das jedoch von nicht unerheblichen Schäden durch Ausführungsmängel beeinträchtigt wird.

- 2.2 Der umbaute Raum umschließt, nach DIN 277/1978:

Für die Mehrfamiliengebäude	ca.	4.844,0	cbm
Für die Abstellraum-Vorbauten	ca.	324,5	cbm
Für den 'Treppenturm'	ca.	372,0	cbm

Die Wohnflächen betragen insgesamt: ca. 1.256,5 qm

- 2.3 Der optische äußere und innere Eindruck des Gebäudekomplexes kann aufgrund der vorherrschenden Schäden infolge massiver Ausführungsmängel während der Bauzeit nicht mehr mit zufriedenstellend bzw. durchschnittlich bezeichnet werden.

Die Grundrisse der einzelnen Wohneinheiten sind zweckmäßig und gut geschnitten, die Schlafräume ausreichend groß konzipiert.

Für eine freie Vermietung kann die Größe der Wohnräume mit rd. 17 - 22 qm einschränkend wirken.

Fortsetzung s. Seite 4

Fortsetzung der Ziff. 2.3:

Die Lösung der einzelnen Außenzugänge zu den Wohnungen, mit jeweils lediglich 2 bis 3 zu erschließenden Wohneinheiten pro Eingangsflur, ist ansprechend.

Ebenfalls positiv zu beurteilen sind die auf gleichem Geschoss befindlichen Abstellräume in den Vorbauten. Lediglich die Abstellräume der DG-Wohnungen sind in dem zentralen Treppenhaus-Baustrakt angeordnet. Die DG-Wohnungen verfügen jedoch jeweils über den großflächigen, gedämmten, mit GK-Platten verkleideten Spitzbodenraum oberhalb der Wohnungen.

Durch den mittigen 'Treppenhausturm' mit dem Aufzug, der die zentrale Erschließung der Wohneinheiten in den oberen Geschossen über seitliche Laubengänge in die jeweiligen seitlichen Wohngebäude darstellt, wirkt der Gesamtkomplex aufgelockert, und ein zweites Treppenhaus wird dadurch eingespart. Die Obergeschosse verfügen stirnseitig zusätzlich jeweils über eine Metall-Außentreppe.

Die allgemeine Bauausführung der eigentlich guten Ausstattung (Parkett, Badewanne, etc.) wurde fachlich unzureichend umgesetzt. Die Oberfläche des Innenputzes ist generell nicht akzeptabel.

Auch nach bzw. während der Sanierung der unter Ziff. 5.5 genannten und bewerteten Mängel an der Wärmedämmverbund-Fassade kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere Mängel auf der Fassadenfläche ergeben und beseitigt werden müssen (z.B. ablösendes Armierungsgewebe, Dämmung).

Die Sachverständige kann nicht mit Bestimmtheit erklären, dass das als luftdichte Ebene in der Dachfläche verwendete Material für diesen Zweck zugelassen ist.

Die Hauseingangstüren sind weder innen luftdicht noch außen schlagregendicht verwahrt. Dieser Mangel wird im Folgenden nicht berücksichtigt, da die Sanierungskosten unverhältnismäßig wären.

Besonders zu erwähnen ist sowohl die lediglich rechtlich abgesicherte Zuwegung (kein Fahr- und Leitungsrecht) über das straßenseitig belegene Nachbargrundstück als auch die über das zu bewertende Grundstück verlaufenden Haupt-Entsorgungsleitungen ohne dingliche Absicherung.

- 2.4 Die Kosten für Mängel/Schäden an allen Bauteilen sowie innerhalb der Wohneinheiten ermittelte die Sachverständige, incl. Regiekosten, auf **€ 815.000,--**.

3. Verkehrswert
(§ 3 ImmoWertV)

3.1 Der berechnete Ertragswert ergibt € 979.000,--

Der ermittelte Sachwert beträgt € 1.503.000,--

3.2 Unter Würdigung der Ertragswertermittlung sowie des Anpassungszuschlages, beziffere ich den Verkehrswert des Grundstückes Gartenstraße 6 b und 6 c in 34519 Diemelsee OT Adorf, Landkreis Waldeck-Frankenberg, auf

€ 1.100.000,--

(i. W. einmillioneneinhunderttausend Euro)

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Vollständigkeit übernommen wird.

Das vollständige Verkehrswertgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Aufgestellt:
Reinhardshagen, den 21.02.2025

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt
Gärtnerweg 2

34359 Reinhardshagen