

## Schätzungsurkunde

Anwesend:

Herr Wilfried Paul  
Herr Karl-Harald Hesselbein  
Herr Werner Tröller  
Frau Karin Manoury  
Herr Andre' Manoury

Ortsgerichtsvorsteher  
Ortsgerichtsschöffe  
Ortsgerichtsschöffe  
Miteigentümerin  
Miteigentümer

### Gebäudewertermittlung auf den 06.08.2026

für das Objekt "Meierweg 11 + 13" in 34513 Waldeck-Oberwerbe

Gebäude auf eigenem Grund und Boden,  
Grundbuchblätter 215, 216, 217, 218, 219, 221, 222, 225, 226,  
Flur 1 Flurstück 69/14 in einer Größe von 2.054 qm.

**Grund der Wertermittlung:**

Anforderung durch die Eigentümer aus privaten Gründen,  
ggf. wegen einer eventuellen Teilveräußerung.

**Besichtigung:**

Die Liegenschaft wurde am 06.08.2026 durch das Ortsgericht besichtigt.  
Das Ortsgericht Waldeck III ermittelt den Wert des Gebäudes unter sorgfältiger Prüfung der Beschaffenheit, dem Alter und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wie folgt:

**Beschreibung:**

Der Waldecker Ortsteil Ober-Werbe ist mit seinen ca. 160 Einwohnern einer der kleineren Ortsteile. Er ist landwirtschaftlich geprägt und hat keine, den heutigen Anforderungen entsprechende Infrastruktur.

Die Dienstleistungen des täglichen Bedarfs fehlen: Keine Geschäfte, kein Lebensmittelladen, schlechte Telefonverbindungen.....

**Der Ort ist jedoch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.**

Der Gebäudekomplex befindet sich am Rand des Ortskerns und liegt an der Durchgangsstraße des Ortes.

Er besteht aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Baujahren.

Die massiven Gebäude wurde in den Jahren 1986 ( Hs.Nr. 11 ) und in 1992 ( Hs.Nr. 13 ) errichtet.

Von den in den Gebäuden errichteten Eigentumswohnungen bzw.Teileigentum gehören neun den Eheleuten Manoury.

### **Diese sind Bestandteil dieses Gutachtens.**

Die auf diese Wohnungen entfallende Wohnfläche beträgt ausweislich der Mietunterlagen 430 qm, hinzu kommen noch die Wohnflächen der eigengenutzten beiden, zusammengelegten Wohnungen im Dachgeschoss des Hauses Nr. 11 mit einer Wohnfläche von 120 qm. Daneben Nutzfläche in Form einer Werkstatt in einer Größe von 39 qm sowie zwei Garagen.

Die Werkstatt wird vom Vater des Miteigentümers unentgeltlich genutzt. In den letzten Jahren wurden erhebliche wertsteigernde Maßnahmen ausgeführt. Insbesondere wurden in einigen Wohnungen neue dreifach verglaste Fenster eingebaut. Die Heizung wurde erneuert, teilweise auch die Elektrik. In der eigengenutzten Wohnung wurden elektrische Rollos installiert, an den übrigen Fenstern manuell zu betätigende Kunststoffrollos. Bei den folgenden Berechnungen wurden die unterschiedlichen Ausstattungen durch die erfolgten wertsteigernden Maßnahmen durch Zuschläge in Form von Zusatzpunkten berücksichtigt.

Bei den Berechnungen ist auffällig, dass die verschiedenen Arten der Wertermittlungen zu teilweise hohen Differenzen führen. Insbesondere ist der aufgrund der tatsächlich gezahlten Mieten ermittelte Ertragswert der einzelnen Wohnungen relativ niedrig. Die im Vergleichswertverfahren ermittelten Wohnungswerte ergeben hingegen einen besonders hohen Verkehrswert. Da hier die Durchschnittswerte aller im Landkreis Waldeck und dem Landkreis Kassel veräußerten Wohnungen erfaßt sind, liegen diese Werte naturgemäß über denen des kleinen Waldecker Ortsteils ohne die durchschnittliche Infrastruktur.

Die bei den größeren Einheiten zusätzlichen Wertermittlungen im Sachwertverfahren erfassen die bauliche Substanz und insbesondere auch das Alter der Gebäude. Bei einer programmatischen Nutzungsdauer der Wohnungen von in der Regel 80 Jahren, sind die in 1986 bzw. 1992 errichteten Gebäude schon "relativ" alt. Es ergeben sich somit geringere Werte als im Vergleichswertverfahren. Für die kleine "Fewo" von 16 qm gibt es keine Vergleichszahlen des Gutachterausschusses. Hier berechnet das Ortsgericht hilfsweise den Wert nach dem Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung von Sachwertdaten der übrigen Wohnungen.

Auch für die Werkstatt kann das Ortsgericht nicht auf Hilfsdaten des Gutachterausschusses zurück greifen. Hilfsweise wird der Wert daher im Ertragswertverfahren unter Ansatz einer geschätzten Miete / Pacht von 3,50 Euro je qm errechnet. Bei den verbleibenden Wohnungen ermittelt das Ortsgericht die Schätzwerte zunächst im Ertragswertverfahren und im Vergleichsverfahren. Die Verkehrswerte werden dann unter Berücksichtigung der bei den übrigen Wohnungen errechneten Sachwerte geschätzt. Das Ortsgericht hat versucht den unterschiedlichen Wertermittlungen Rechnung zu tragen, indem es die aus seiner Sicht angemessenen Werte unterschiedlich gewichtet hat.

Alle Berechnungen sind in den Anlagen beigelegt. Die einzelnen Wohnungswerte werden hier zusammengefaßt:

|                   |              |              |                     |
|-------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Wohnungen MA      | 173.640 Euro | 1.447,- / qm |                     |
| Wohnungen U + P   | 191.416 Euro | 1.348,- / qm | Bereits im Verkauf! |
| Wohnung BL        | 108.525 Euro | 1.447,- / qm |                     |
| Wohnung HÖ        | 121.548 Euro | 1.447,- / qm |                     |
| Werkstatt         | 39.000 Euro  | 1.000,- / qm |                     |
| Fewo UN           | 23.152 Euro  | 1.447,- / qm | Bereits im Verkauf! |
| Wohnung BU + Fewo | 163.511 Euro | 1.447,- / qm |                     |

**Summe** **820.792 Euro**

Trotz sorgfältigster Recherche und Berechnungen, auch mit Hilfe der Daten des Gutachterausschusses, weist das Ortsgericht darauf hin, das je nach Interessenlage die Werte der Wohnungen um bis zu 20 Prozent nach oben und unten abweichen können.

Weitere Details zum Gebäude : Siehe beigelegtes Bildmaterial.

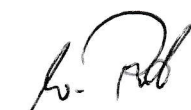
Das Ortsgericht ermittelt den Wert des Grundstücks wie folgt:  
Bodenwert lt. Gutachterausschuss für diesen Bereich 27,-/ qm.

Das Ortsgericht kommt insgesamt zu einem

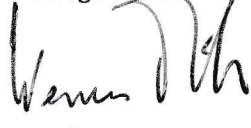
**Schätzwert in Höhe von 820 .000 ,- Euro.**

In Worten: achthundertundzwanzigtausend.

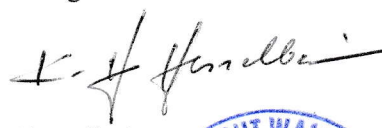
Ortsgerichtsvorsteher

  
Paul

Ortsgerichtsschöffe

  
Tröller

Ortsgerichtsschöffe

  
Hesselbein



Gebühr gemäß Gebührenordnung der Ortsgerichte:

|              |          |
|--------------|----------|
| Schätzgebühr | 649,00 € |
| Auslagen     | 176,00 € |

**Gesamtgebühr** **825,00 €**

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Herr Paul       | 500,50 € |
| Herr Tröller    | 162,25 € |
| Herr Hesselbein | 162,25 € |