

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Kurzexposee zum Wertgutachten

06 K 1/22



Anschrift	An der Linde 4 34295 Edermünde, OT Besse		
Objektart	Bauernhof mit zwei Wohnungen, Wirtschaftsgebäude mit Hofladen, einer Verkaufsfläche, Betriebsgebäude, Unterstand sowie Räucherammer		
Aufteilung	Wohnhaus	Wohnfläche	290 m ²
		Nutzfläche	44 m ²
	Wirtschaftsgebäude	Hauptnutzfläche	501 m ²
		Nutzfläche	120 m ²
	Betriebsgebäude	Nutzfläche	245 m ²
	Unterstand	Nutzfläche	80 m ²
	Räucherammer	Nutzfläche	26 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Besse, Flur 12, Flurstück 7/2		
Grundstücksgröße	5.104 m ²		



Ermittelter Verkehrswert:
430.000,-- €

Harald Werner

Lohfelden, den 04.10.2022

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Objektangaben



Lage der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück

Nr. Objekt	Baujahr	Wieder- aufbau	Wohn- fläche	Hauptn.- fläche	Nutz- fläche	BGF
A) Wohnhaus	1650	-	290 m ²	-	44 m ²	596 m ²
B) Wirtschaftsgebäude	1923	1989	-	501 m ²	120 m ²	862 m ²
C) Betriebsgebäude	unbek.	1990	-	-	245 m ²	276 m ²
D) Unterstand	1961	-	-	-	80 m ²	84 m ²
E) Räucherammer	unbek.	-	-	-	26 m ²	32 m ²
Gesamtsummen			290 m ²	467 m ²	549 m ²	

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Besse, einem Teilort der Gemeinde Edermünde mit ca. 3.500 Einwohnern. In der Ortslage sind ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten in geringem Umfang in fußläufiger Entfernung vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Gudenberg (7,1 km), Guxhagen (9,2 km) und Fritzlar (13,8 km) vorhanden, eine Busanbindung (240 m) besteht. Der nächstgelegene Bahnhof mit Verbindungen nach Kassel, Neuental und Frankfurt befindet sich in Grifte (5,9 km).

Das Grundstück liegt an der Straße "An der Linde". Es handelt sich hierbei um die innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durch seine ruhige Lage im Ortskern eines kleinen Ortes mit geringer Infrastruktur als durchschnittlich anzusehen ist.

Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung des Grundstücks handelt es sich um einen klassischen Bauernhof mit Wohnhaus, Stall, Scheune sowie weiteren Nebengebäuden, dessen Ursprünge auf die Zeit um 1650 zurückgehen. Das heutige Erscheinungsbild der Anlage entstand durch Umbau, Erweiterung und Ergänzung der Bebauung.

Die Bebauung besteht im Einzelnen aus folgenden Gebäuden:

A) Wohnhaus

zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus, Satteldach, Dachgeschoss nicht ausgebaut, überwiegend Fachwerkbauweise, Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen, Sockel Sandsteinsichtmauerwerk, Baujahr 1650 (Angabe des Eigentümers).

B) Wirtschaftsgebäude

zweigeschossiges, nicht unterkellertes landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Satteldach, Massivbauweise mit unverputztem Ziegelmauerwerk, Nordfassade im Erdgeschoss Natursteinsichtmauerwerk, ursprüngliches Baujahr 1923, Wiederaufbau nach Brandschaden 1989.

C) Betriebsgebäude

eingeschossiges, nicht unterkellertes Betriebsgebäude mit Satteldach, Stahlkonstruktion mit Ziegeldeckung und Holzverschalung. Nach Brandschaden des Vorgängergebäudes 1990 errichtet.

D) Unterstand

eingeschossiges, nicht unterkellertes Betriebsgebäude mit Pultdach, Rückwand und Giebelwände massiv gemauert, nach vorne mit Plane geschlossen, Baujahr 1961

E) Räucherammer

eingeschossiges, nicht unterkellertes Betriebsgebäude mit Satteldach, massiv gemauert, Baujahr unbekannt.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

A) Wohnhaus

Das Ursprungsgebäude wurde nach Angabe des Eigentümers um 1650 errichtet und in der Folgezeit mehrfach umgebaut. Im Jahr 1992 wurde die Dachdeckung erneuert und die Fassade incl. der Giebelverkleidung grundrenoviert. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurden auch einige Fenster erneuert. Ein kleiner Teil der Fenster stammt noch aus der Zeit um 1970, bei dem überwiegenden Teil der Fenster handelt es sich um Kunststoffisoliertglasfenster, die zwischen 2006 und 2022 eingebaut wurden.

Die Dachdeckung und die Dachentwässerung machen einen nahezu neuwertigen Eindruck.

Die Fassaden zeigen an der Straßen kleinere und an der Giebelseite nach Süd-Westen größere Anstrichschäden am Sichtfachwerk sowie kleinere Putzschäden am Gefacheputz.

Der Zustand des Innenausbau ist etagenweise sehr unterschiedlich:

Im Kellergeschoss ist der Innenausbau von einfacher Qualität und zeigt alterstypische Verschleißspuren, zusätzlich wurden am Sockel der Treppe zum Erdgeschoss Putzschäden festgestellt und im Windfang blättert der Anstrich stellenweise ab.

Im Erdgeschoss waren zum Zeitpunkt der Besichtigung Umbauarbeiten im Gange: so waren neu hergestellte Tür- und Wanddurchbrüche noch unverputzt bzw. unverkleidet.

Der Innenausbau im 1. Obergeschoss weist bis auf eine Beschädigung an einer Innentür und einem Riss an dem gemauerten und verputzten Grundofen in der Wohnküche keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt überwiegend über Nahwärme, die aus einer Bio-Gasanlage auf dem Nachbargrundstück gespeist wird. Als Zusatzheizung ist eine Gas-Brennwert-Therme neueren Baujahres vorhanden.

B) Wirtschaftsgebäude

Dieser Teil des Gebäudes wurde nach einem Brandschaden 1989 grundlegend neu aufgebaut. Die Dachdeckung und die Fassaden weisen bis auf eine verwitterte Holzschalung an der Giebelwand nach Süd-Osten keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf. Gleiches gilt auch für den Innenausbau. Lediglich zwei Räume im Erdgeschoss sind derzeit im Umbau: der Kühlraum ist bis auf die Verlegung der Fliesen und der Deckenverkleidung fertiggestellt. Beim Vorraum zum Kühlraum fehlen noch die Boden- und Wandbeläge sowie die Deckenverkleidung.

D) Betriebsgebäude

Das Betriebsgebäude wurde nach einem Brandschaden 1990 komplett neu aufgebaut und weist insgesamt keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

C) Unterstand

Bei dem Unterstand handelt es sich um ein Pultdach mit teilweise geschlossenen Seitenwänden, das eher einen provisorischen Eindruck macht.

D) Räucherammer

Die Räucherammer befindet sich in einem Massivgebäude älteren Baujahres, das seit längerer Zeit nicht mehr instand gehalten wurde. Die Dachdeckung ist noch intakt, die Giebelwand nach Südosten weist verschiedene Schadstellen auf, die die Funktion des Gebäudes allerdings nicht beeinträchtigen.

Bodenwert

Grundstücksgröße			5.104 m ²
davon:			
Bauland (Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft)			2.924 m ²
Gartenland			2.180 m ²
Bodenrichtwert für gemischte Baufläche (erschließungsbeitragsfrei)			75,00 €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	±	0 €/m ²
angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			75,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:			
- Wertanpassung für Lage	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	- 10%	-	7,50 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	± 0 %	±	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Orientierung	± 0 %	±	0,00 €/m ²
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei) somit:			67,50 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit			
- für das Bauland:	2.924 m ² zu 67,50 €/m ²		197.370,-- €
- für das Gartenland:	2.180 m ² zu 6,00 €/m ²		13.080,-- €
Summe			210.450,-- €
Bodenwert, rund			210.000,-- €

Ertragswert**Mietertrag**

Wohnhaus - Wohnung EG	115 m ²	* 4,75 €/m ²	=	546,25 €
- Wohnung OG	118 m ²	* 4,75 €/m ²	=	560,50 €
- Wohnfläche KG	57 m ²	* 3,00 €/m ²	=	171,00 €
Zwischensumme Wohnhaus				1.277,75 €
Wirtschaftsgebäude - Hofladen	77 m ²	* 2,80 €/m ²	=	215,60 €
- Fahrradladen OG	261 m ²	* 2,00 €/m ²	=	522,00 €
- Fahrradladen DG	163 m ²	* 1,60 €/m ²	=	260,80 €
- Nutzfläche	120 m ²	* 1,25 €/m ²	=	150,00 €
- Garage	1 Stellplatz	* 30,00 €	=	30,00 €
Zwischensumme Wirtschaftsgebäude				1.178,40 €
Betriebsgebäude Nutzfläche	245 m ²	* 1,25 €/m ²	=	306,25 €
Unterstand	pauschal		=	100,00 €
Räucherammer	pauschal		=	50,00 €
Gesamtsumme Mietertrag/Monat			=	2.912,40 €

Jahresrohertrag 2.912,40 € * 12 = 34.948,80 €

davon entfallen auf

A) Wohnhaus	1.277,75 € * 12 =	15.333,00 €	das sind	43,9 %
B) Wirtschaftsgebäude	1.178,40 € * 12 =	14.140,80 €	das sind	40,5 %
C) Betriebsgebäude	306,25 € * 12 =	3.675,00 €	das sind	10,5 %
D) andere Nebengebäude	150,00 € * 12 =	1.800,00 €	das sind	5,1 %

Gebäudeertragswert, rund	232.000,-- €
Bodenwert	210.000,-- €
vorläufiger Ertragswert	442.000,-- €
abzgl. Wertanteil der Bauschäden	12.000,-- €
Der Ertragswert beträgt	430.000,-- €

Verkehrswert

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 16.08.2022, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

An der Linde 4
34295 Edermünde
OT Besse

lfd. Nr. 11

Gemarkung
Flur 12

Besse
Flurstück 7/2

Größe 5.104 qm

auf insgesamt

430.000,-- €

in Worten: vierhundertunddreißigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 04.10.2022

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
An der Linde 4
34295 Edermünde



Wohnhaus
Straßenansicht von Nord-Osten



Wohnhaus
Straßenansicht von Westen



Wohnhaus
Giebel von Süd-Westen



Wohnhaus
Ansicht von Süden



Wirtschaftsgebäude
Ansicht von Süd-Westen



Wirtschaftsgebäude
Giebel von Süd-Osten



Betriebsgebäude
Ansicht von Nord-Westen



Betriebsgebäude
Giebel von Nord-Osten



Betriebsgebäude
Ansicht von Osten



Räucherkammer
Ansicht von Norden



Räucherkammer
Ansicht von Süd-Osten