

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 3/23



Anschrift

Kirchweg 1  
34632 Jesberg  
OT Elnrode-Strang

Objektart

Wohnhaus, eingeschossig, unterkellert  
mit teilausgebautem Satteldach  
sowie Scheunenanbau

Wohnfläche

131 m<sup>2</sup>

Flurbezeichnung

Gemarkung Elnrode-Strang  
Flur 7, Flurstück 76/4

Grundstücksgröße

148 m<sup>2</sup>

**Ermittelter Verkehrswert:**

**26.000,-- €**



*Harald Werner*

Lohfelden, den 14.02.2024

**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**

Objekt	Wohnhaus eingeschossig, unterkellert mit teilausgebautem Satteldach	Scheunenanbau zweigeschossig mit Satteldach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	267 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>

**Besonderheiten**

Das Objekt ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt nach Angabe der Mieterin 430,-- € incl. Nebenkosten.

**Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Elnrode-Strang, einem Ortsteil der Gemeinde Jesberg mit ca. 260 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten und eine Grundschule sind in ca. 6 km entferntem Hauptort Jesberg vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule liegt in Borken (22 km). Eine Busanbindung besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Kirchweg". Es handelt sich hierbei um eine Erschließungsstraße im Ortskern mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Umfeld ist ländlich geprägt.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits weniger gut an die Infrastruktureinrichtungen von Jesberg angebunden ist und der andererseits aufgrund seiner beengten Lage im Ortskern insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

## Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, Flur, Schlafzimmer, Kammer, zwei Kinderzimmer, Küche, Zwischenflur, Bad, WC
Obergeschoss	Flur, Zimmer, Kammer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad Scheune: Boden
Dachgeschoss	Kinderzimmer Dachboden
Kellergeschoss	unter Windfang/Küche: Flur, zwei Kellerräume unter Schlafzimmer: zwei Kellerräume Scheune: Garage

## Baulicher Zustand

Eine Angabe zum Baujahr liegt nicht vor. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen schätzt der Unterzeichner das Baujahr auf ca. 1900.

Hinweise auf Modernisierungen in den letzten 30 Jahren liegen nicht vor.

Die **Dachdeckung und die Dachentwässerung des Gebäudes** zeigen von außen keine Mängel oder Schäden. Lediglich die Ausbildung der Traufe des Scheunenbaus ist nicht witterungssicher ausgebildet, sodass hier Flugschnee oder Schlagregen eindringen kann.

Sowohl an der PVC-Fassade des Erdgeschosses als auch an der Eternitverschalung am Giebel des Scheunenbaus wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt. Lediglich die Eckausbildung der Eternitfassade zeigt stellenweise kleinere Bruchstellen.

Die Fachwerkfassade des Scheunenbaus weist umfangreiche Putzschäden an den Gefachen sowie kleinere Anstrichschäden an den konstruktiven Holzteilen auf. Am Verputz des Sockelgeschosses fällt der Verputz stellenweise großflächig ab.

Die einfach verglasten **Holzfenster** weisen erhebliche Schäden auf: durch die Mängel am Anstrich sind nahezu alle Rahmenteile stark verwittert, teilweise sind auch Schäden durch Schimmelbefall erkennbar. Die beiden Kunststoffisoliertglasfenster sind augenscheinlich ca. 40 Jahre alt und weisen somit keinen zeitgemäßen Wärmeschutz auf. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft.

Der **Innenausbau** weist einen äußerst einfachen Standard auf, der festgestellte Verschleiß geht erheblich über das alterstypische Maß hinaus. Dies zeigt sich in Schäden an den Bodenbelägen und Türanlagen sowie Schimmel- und Putzschäden an

den Wänden. Darüber hinaus ist der Fußboden im Flur und Bad/OG abgesackt - vermutlich als Folge eines Wasserschadens.

Die **Elektroinstallation** ist in mehreren Räumen nicht funktionsfähig.

Zur **Beheizung** des Gebäudes sind zwei Elektrospeicheröfen vorhanden, die allerdings nicht genutzt werden, ein Kohleofen im Schlafzimmer ist nicht fachgerecht angeschlossen und kann somit ebenfalls nicht genutzt werden.

Die **Sanitärinstallation** weist einen einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Standard auf und ist zudem im Bad/OG teilweise demontiert.

**Aufgrund der vorgefundenen Mängel und Schäden entspricht das Gebäude nicht den Mindestanforderungen, die ein Wohngebäude erfüllen muss. Eine Beseitigung dieser Mängel führt zwangsläufig zu einer Modernisierung, da eine Reparatur oder der standardgleiche Ersatz der veralteten Bauteile teurer wäre als der Einbau eines heute verfügbaren Bauteils.**

Daher wird für den weiteren Berechnungsgang folgende Hilfsüberlegung angestellt:

Die Mängel, insbesondere im Bereich des Fenster und der Beheizung werden auf einfache aber zeitgemäße Art beseitigt, auch wenn dadurch der Standard des Gebäudes steigt. Aus diesen fiktiv angesetzten Maßnahmen ergibt sich eine technische Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

### **Bodenwert**

Grundstücksgröße	148 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	25,20 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
148 m <sup>2</sup> zu 25,20 €/m <sup>2</sup>	3.729,60 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>4.000,-- €</b>

### **Sachwertermittlung**

Wohnhaus	93.000 €	80,9 %
Scheunenanbau	15.000 €	13,0 %
Außenanlagen	3.000 €	2,6%
Bodenwert	4.000 €	3,5 %
<b>Der Sachwert beträgt</b>	<b>115.000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

## Marktanpassung

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Anpassungsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes im Verhältnis zum Bodenrichtwert, das heißt: ein hoher Sachwert auf einem Grundstück mit niedrigem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Abschlag bzw. ein niedriger Sachwert auf einem Grundstück mit hohem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Zuschlag.

Daran gemessen ist für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen anzubringen, deren Höhe sich auf ca. + 10 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises von 2023 und gibt die Marktverhältnisse bis einschließlich Dezember 2022 wieder.

vorläufiger Sachwert	115.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 10 % 115.000 € * 10/100 = 11.500,-- €, rund	12.000,-- €
Zwischensumme	127.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (pauschal)	- 96.000,-- €
<b>Marktangepaßter Sachwert</b>	<b>31.000,-- €</b>

Da seit dem Dezember 2022 eine erhebliche Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 15 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 15 % 31.000 € * 15 / 100 = 4.650 €, das sind rund	- 5.000,-- €
<b>Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag</b>	<b>26.000,-- €</b>

## Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 10.11.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Kirchweg 1  
Elnrode-Strang  
34632 Jesberg

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Elnrode-Strang		
	Flur	7		
	Flurstück	76/4	Größe	148 qm

auf insgesamt

**26.000,-- €**

in Worten: sechszwanzigtausend 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 14.02.2024

*Harald Werner*



Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
Kirchweg 1  
34632 Jesbeg

Fotodokumentation

Straßenansicht  
von Nord-Osten



Straßenansicht  
von Süden



Straßenansicht  
von Nord-Westen

