

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 8/23



Anschrift	Hinter den Höfen 7 34593 Knüllwald OT Wallenstein
Objektart	Wohnhaus, eingeschossig, unterkellert mit Satteldach sowie unterkellerte Garage
Wohnfläche (lt. Bauakte)	ca. 52 m ²
Nutzfläche (lt. Bauakte)	ca. 71 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Wallenstein Flur 2, Flurstück 62
Grundstücksgröße	1.000 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	110.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 27.11.2023

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 Satteldach	Garage unterkellert mit Flachdach
Baujahr	1981	1981
Anbau	1999	-
Wohnfläche	ca. 52 m ²	-
Nutzfläche	ca. 71 m ²	ca. 33 m ²
Bruttogrundfläche	152 m ²	36 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Wallenstein, einem Ortsteil von Knüllwald mit ca. 210 Einwohnern. In der Ortslage sind keine Einkaufsmöglichkeiten oder sonstige Versorgungseinrichtungen vorhanden. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule sowie weitere Versorgungseinrichtungen sind im Hauptort Remsfeld (7 km) vorhanden. Eine Busanbindung besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Hinter den Höfen", einer Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Umfeld besteht aus einem gewachsenen Dorfkern mit überwiegend älteren Fachwerkhäusern und landwirtschaftlicher Prägung.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits weniger gut an die Infrastruktureinrichtungen von Knüllwald angebunden ist und der andererseits aufgrund seiner Lage an einer ruhigen Wohnerschließungsstraße nahe dem Ortsrand insgesamt als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Die nachfolgend wiedergegebene Aufteilung des Gebäudes ist der vorliegenden Bauakte entnommen. Eine Überprüfung im Rahmen einer Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Erdgeschoss	Windfang, Wohnzimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Balkon, Terrasse
Kellergeschoss	Treppenflur, Flur, Vorratsraum, drei Kellerräume, Abstellraum, Sauna/Bad, WC

Baulicher Zustand

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

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses und der Garage wurde im Oktober 1980 erteilt. Unter Zugrundelegung eines geordneten Bauablaufes wird unterstellt, dass das beide Gebäude im Jahr 1981 bezugsfertig waren.

Für die angebaute, unterkellerte Terrasse wird entsprechend den Informationen aus der Bauakte 1999 als Baujahr angesetzt.

Angaben zu eventuell durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor.

Die **Dachdeckung und die Dachentwässerung des Gebäudes** zeigt von außen keine Mängel oder Schäden und zeigt insgesamt keine Spuren, die auf einen über das alterstypische Maß hinausgehenden Verschleiß Schließen lassen.

Sowohl an der Putzfassade des Sockelgeschosses als auch an der Holzverschalung der Erdgeschosswände wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt.

Die **Holzisolierglasfenster** stammen vermutlich aus dem Baujahr und sind ebenfalls ohne von außen erkennbare Mängel oder Schäden.

Da das Gebäude nicht zugänglich war, können keine Aussagen zum **Innenausbau** und zur **Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallation** getroffen werden. Es liegt jedoch die Vermutung nahe, dass hier ein ähnlicher Gesamtzustand vorliegt, wie bei den sichtbaren Außenbauteilen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	1.000 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	20,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 1.000 m ² zu 20,00 €/m ²	20.000,-- €
Bodenwert, gerundet	20.000,-- €

Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus	85.000 €	72,6 %
Garage	9.000 €	7,7 %
Außenanlagen	3.000 €	2,6 %
Bodenwert	20.000 €	17,1 %
Der Sachwert beträgt	117.000 €	100,0 %

Verkehrswert

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 zum Dezember 2022 wieder.

vorläufiger Sachwert	117.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 10 % 117.000 € * 10/100 = 11.700,-- €, rund	12.000,-- €
Zwischensumme	129.000,-- €

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 % 129.000 € * 15 / 100 = 19.350 €, das sind rund	- 19.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	110.000,-- €

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

Hinter den Höfen 7
Wallenstein
34593 Knüllwald

lfd. Nr. 4	Gemarkung	Wallenstein		
	Flur	2		
	Flurstück	62	Größe	1.000 qm

auf insgesamt

110.000,-- €

in Worten: einhundertundzehntausend 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 27.11.2023

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten

Hinter den Höfen 7
34593 Knüllwald
OT Wallenstein

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Süden



Giebelwand
von Süd-Osten



Gartenansicht
von Norden

