harald werner
A R C H I T E K T

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 14/24

Anschrift	Hohlweg 3 34582 Borken OT Nassenerfurth
Objektart	Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert Walmdach nicht ausgebaut, sowie Garage
Wohnfläche	99,60 m²
Nutzfläche	91 m²
Flurbezeichnung	Gemarkung Nassenerfurth Flur 12, Flurstück 22/1
Grundstücksgröße	1.001 m²

Ermittelter Verkehrswert: 166.000,-- €

Immobilienbewertungen (Euro-Zert)
Euro Zert Certification
Überwacht durch:
SVG Euro-Zert GmbH
Dipl.-Ing. Architekt Harald Werner
DIN EN ISO/IEC 17024:2012
ZN-2023-12-04-2021
Gültig bis 04/2028
Personenzertifizierter Sachverständiger

Lohfelden, den 21.01.2025

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	Einfamilienhaus eingeschossig, unterkellert Walmdach nicht ausgebaut	Betonfertiggarage eingeschossig mit Flachdach
Baujahr	1983	1983
Wohnfläche	99,60 m²	-
Nutzfläche	91 m²	ca. 15 m²
Bruttogrundfläche	350 m²	17 m²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Nassenerfurt, einem Teilort der Stadt Borken mit ca. 550 Einwohnern. Eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine AST-Haltestelle sind fußläufig erreichbar. Der Kindergarten ist ca. 160 m, die Grundschule sowie eine weiterführenden Schule sind ca. 5,6 km vom Objekt entfernt in Borken vorhanden.

Das Grundstück liegt in einer Wohnerschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es handelt sich somit um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Borken angebunden ist. Durch seine Lage an einer ruhigen Straße am Ortsrand ist der Standort insgesamt als durchschnittlich anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, WC, Flur, Küche, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad
Dachgeschoss	ungeteilter Dachboden
Kellergeschoss	Waschküche/Flur, Heizung/-Öllagerraum, Lagerraum, Fitnessraum

Baulicher Zustand

Das Wohngebäude wurde 1983 fertiggestellt. Mit Ausnahme des Einbaus von einem neuen Ölheizkessel im Jahr 2014 wurden keine Hinweise auf bauliche Veränderungen oder Modernisierungen festgestellt.

Die Dachdeckung aus Betondachsteinen stammt aus der Bauzeit und weist keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf. Die Holzbalkendecke zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ist entsprechend den Standards aus dem Baujahr wärmegedämmt.

Der Anstrich an der unterseitigen Traufschalung des Dachüberstandes ist teilweise abgewittert

Die Fassaden weisen kleine Putzrisse an den Stoßfugen der Unterkonstruktion auf.

Die Fenster im Erdgeschoss sind von guter Qualität und weisen keine Verwitterungsspuren auf.

Der Zustand des Innenausbaus zeigt vereinzelt Mängel, die über alterstypische Gebrauchsspuren hinausgehen. So ist ein Türblatt stark verschlissen, an einer anderen Innentür ist die Glasfüllung beschädigt. Insgesamt ist der Zustand des Innenausbaus jedoch gepflegt und annähernd mangelfrei. Selbst alterstypische Verschleißspuren sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Im Kellergeschoss wurden keine über die alterstypische Abnutzung hinausgehende Schäden festgestellt.

Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 2014 und ist somit zum Zeitpunkt des Ortstermins 10 Jahre alt. Er weist keine erkennbaren Schäden auf.

Die Außenanlagen sind in einem ungepflegten Zustand, ohne jedoch verwildert zu wirken. Die befestigten Flächen weisen keine Mängel oder Schäden auf.

Die Garage wurde ebenfalls 1983 errichtet. Im Rahmen des Ortstermins war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Von außen wurden keine Hinweise festgestellt, die auf Mängel, Schäden oder einen erhöhten Verschleiß hindeuten.

Bodenwert

Grundstücksgröße	1.001 m²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	29,40 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
1.001 m² zu 29,40 €/m²	29.429,40 €
Bodenwert, gerundet	**29.000,-- €**

Sachwert

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

Wohnhaus	173.000 €	82,8 %
Garage	3.000 €	1,4 %
Außenanlagen	4.000 €	1,9 %
Bodenwert	29.000 €	13,9 %
Der Sachwert beträgt	**209.000** €	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 sich auf ca. - 3 % 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 2024 und gibt die Marktverhältnisse bis zum November 2023 wieder.

vorläufiger Sachwert	209.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 3 % 209.000 € * 3/100 = 6.270,-- €, rund	- 6.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 8.000,-- €
Zwischensumme	195.000,-- €

Da seit der Veröffentlichung des obengenannten Marktberichts 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 % 195.000 € * 15 / 100 = 29.250 € , das sind rund	- 29.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	**166.000,-- €**

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 29.11.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Hohlweg 3
34582 Borken

	Gemarkung	Nassenerfurth		
	Flur	1		
lfd. Nr. 12	Flurstück	22/1	Größe	1.001 qm

auf insgesamt

166.000,-- €

in Worten: einhundertsechsundsechzigtausend 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 21.01.2025

Harald Werner

Immobilienbewertungen (Euro-Zert)
Euro Zert Certification
Überwacht durch:
SVG Euro-Zert GmbH
Dipl.-Ing. Architekt Harald Werner
DIN EN ISO/IEC 17024:2012
ZN-2023-12-04-2021
Gültig bis 04/2028
Personenzertifizierter Sachverständiger

Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Hohlweg 3
34582 Borken
OT Nassenerfurth

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Osten

Straßenansicht
von Süd-Osten

Gartenansicht
von Süd-Westen

Gartenansicht
von Westen

Ansicht Garage
von Norden

Ansicht Schuppen
von Norden