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 24/25



Anschrift	Dumen 3 34593 Knüllwald OT Rengshausen
Objektart	Wohneigentumseinheit Nr. W 1 in einer Gesamtanlage mit 8 Wohneinheiten sowie Carport
Wohnfläche	168,80 m²
Nutzfläche	56,50 m²
Größe des Miteigentumsanteils	198/1000
Lage der Wohneinheit	einseitig angebautes Wohngebäude
Flurbezeichnung	Gemarkung Rengshausen, Flur 3, Flurstück 22
Grundstücksgröße	2.700 m²

Ermittelter Verkehrswert: 104.000,-- €

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

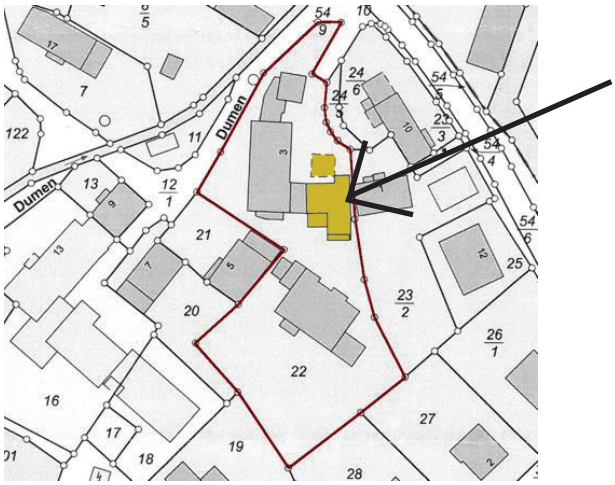
Lohfelden, den 26.05.2026

Nach EN ISO 17024-2012 zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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	Sondereigentum an dem Wohnhaus Nr. W 1 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Freifläche sowie Carport
Baujahr	vor 1800
Wohnfläche	168,80 m²
Nutzfläche	56,50 m²
Stellplätze	2

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Rengshausen, einem Teilort der Gemeinde Knüllwald mit ca. 700 Einwohnern. In der Ortslage sind ein Kindergarten und eine Grundschule in fußläufiger Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich ca. 8 km entfernt im Hauptort Remsfeld. Ein Anbindung über ein Anruf-Sammel-Taxi besteht.
Das Grundstück liegt an der Straße "Dumen", einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner ruhigen Lage im Ortskern einerseits und des unterdurchschnittlichen Infrastrukturangebots andererseits als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes innerhalb der Gesamtanlage

Auf dem Grundstück sind drei Einzelgebäude mit insgesamt acht Wohnungen, einem Garagengebäude und einem Carport angeordnet.

Das Wohnungseigentum W 1 umfasst ein einseitig angebautes Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss sowie Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses sind außerdem die Gemeinschaftsräume wie Heizungsraum und Öllagerraum für die gesamte Anlage angeordnet.

Das Wohnungseigentum Nr. W 1 weist folgende Räume auf:

EG:	Eingangsflur mit Treppe zum OG, Flur, Gäste-WC, Küche, Speisekammer, Esszimmer, Waschküche, Werkstatt, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Gäste-Zimmer, Bad
1. OG:	Etagenflur, drei Zimmer, Bad, zwei Balkone
DG:	Dachboden
KG (zu W 1):	von Außen zugänglich: Vorraum, zwei Kellerräume
für die Gesamtanlage:	von Außen zugänglich: Vorraum, Heizungsraum und Öllagerraum

Baulicher Zustand

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

Gebäude insgesamt

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof, der im Jahr 1999 in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt wurde.

Die Fenster stammen aus der Zeit zwischen 1980 und 1986, im Jahr 2023 wurde nach Angabe durch den Schornsteinfeger ein neuer Brennwert-Ölheizkessel eingebaut. Weitere Hinweise zum Zeitpunkt von späteren Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen lagen nicht vor.

Die Dachdeckung ist augenscheinlich bereits deutlich über 40 Jahre alt, zeigt allerdings in der Fläche keine Hinweise auf Schäden oder Undichtigkeiten. Lediglich die Anschlussbleche zu aufgehenden Wänden und Schornsteinköpfen sind stark korrodiert, sodass es hier möglicherweise zu Undichtigkeiten kommt. Die Dachrinne an der Nordseite ist leicht verformt, sodass hier möglicherweise kein ausreichendes Gefälle in

Richtung des Regenrohrs mehr vorhanden ist.

Die **Fassaden** sind ringsum entweder verputzt oder mit gestrichenen Profilbrettern verkleidet. Hinweise auf Mängel oder Schäden wurden nicht festgestellt.

Der Anstrich des Balkongeländers an der Südseite des Wohngebäudes Nr. 1 ist stark verwittert.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststoffisolierglasfenster, diese weisen keine erkennbaren Schäden auf.

Wohnungseigentum Nr. W 1

Der Innenausbau in dieser Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und weist keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf. Lediglich der Fliesenbelag im Flur und der Natursteinbelag der Kellertreppe sind stellenweise beschädigt.

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.700 m²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	25,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
2.700 m² zu 35 €/m²	67.500,00 €
für den Miteigentumsanteil der Teileigentumseinheit Nr. 1 von 198/1000	
67.500 € * 0,198 = 13.365,00 € , das sind rund	**13.400,00** €

Ertragswert

Mietertrag	Wohnung	168,80 m² * 4,80 €/m²	=	810,24 €
	Stellplätze	2 * 30,00 €	=	60,00 €
Summe, Mietwert			=	870,24 €
Jahresrohertrag		12 * 870,24 €	=	10.442,88 €
Jahresrohertrag, rund				10.443,00 €

Gebäudeertragswert, rund	**95.500,--** €
Bodenwertanteil	13.400,-- €
Zwischensumme	**108.900,--** €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (pauschal)	- 5.000,-- €
Zwischensumme	103.900,-- €
Ertragswert der Teileigentumseinheit Nr. W 1 rund	**104.000,--** €

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 Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 16.04.2026, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 198/1000 an dem Grundstück

Dumen 3
34593 Knüllwald

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Rengshausen		
	Flur	3		
	Flurstück	22	Größe	2.700 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnräumen mit der Nr. 1
sowie Carport-Stellplätzen des Aufteilungsplans

auf insgesamt

104.000,-- €

in Worten: einhundertundviertausend 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 26.05.2026

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
Dumen 3
Wohnung Nr. 1
34593 Knüllwald
OT Rengshausen

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Norden



Fassade
von Norden



Giebelwand
Westseite



Gartenansicht
von Süden



Ansicht
von Süd-Westen