

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

23 K 2/23



Anschrift	In der Ecke 2 34587 Felsberg OT Hilgershausen
Objektart	Wohnhaus, zweigeschossig, unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut sowie zweigeschossiger Scheunenanbau
Wohnfläche	unbekannt
Nutzfläche	unbekannt
Flurbezeichnung	Gemarkung Hilgershausen Flur 6, Flurstück 111/2
Grundstücksgröße	548 m <sup>2</sup>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>1,-- €</b>



*Harald Werner*

Lohfelden, den 24.10.2023

**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 zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut	Scheunenanbau zweigeschossig mit Satteldach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Anbau	1948	-
Wohnfläche	unbekannt	-
Nutzfläche	unbekannt	-
Bruttogrundfläche	460 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>

**Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Hilgershausen, einem Ortsteil von Felsberg mit ca. 230 Einwohnern. In der Ortslage sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arztpraxen sowie weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs sind in Felsberg (5 km), vorhanden. Eine Busanbindung besteht nicht. (Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Beuern, ca. 1,9 km entfernt)

Das Grundstück liegt an der Einmündung der Straße "In der Ecke" in die Raiffeisenstraße. Die Straße "In der Ecke" ist eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die Raiffeisenstraße ist die Hauptstraße innerhalb der Ortslage. Dennoch ist das Verkehrsaufkommen auch hier gering. Das Umfeld ist geprägt von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angegliederten Wohnhäusern. Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der nur unterdurchschnittlich an die Infrastruktureinrichtungen von Felsberg angebunden ist. Durch seine Lage im dicht bebauten Ortskern ist der Standort insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen.

## Aufteilung des Gebäudes

Eine Angabe zur Aufteilung des Gebäudes ist an dieser Stelle nicht möglich, da die Angaben in der Bauakte unvollständig sind und keine Innenbesichtigung möglich war.

## Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gebäudes und der Zeitpunkt von eventuell durchgeführten Modernisierungen sind nicht bekannt. Aufgrund der vorgefundenen Bauteile und Materialien wird jedoch davon ausgegangen, dass seit mindestens 25 Jahren keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in dem Gebäude durchgeführt wurden.

Augenscheinlich steht das Gebäude bereits seit vielen Jahren leer.

Die **Dachdeckung des Hauptgebäudes** zeigt in der Fläche, abgesehen von teilweise starkem Moosbewuchs, keine Mängel und keine offenkundigen Fehlstellen. Allerdings weisen die an mehreren Stellen stark schadhafte Dachkästen darauf hin, dass Undichtigkeiten vorliegen, die zu einer Durchfeuchtung und letztlich zu einer Schädigung der Holzverkleidung in diesem Bereich geführt haben.

Die **Dachdeckung des angebauten Windfangs** an der Ostseite des Gebäudes ist augenscheinlich stark beschädigt. Hier muss davon ausgegangen werden, dass schon seit mehreren Jahren Niederschlagswasser in das Gebäude eindringen konnte und es dort bereits zu Folgeschäden an feuchtigkeitsempfindlichen Bauteile wie z.B. Deckenbalken gekommen ist.

Die **Dachentwässerung** aus Zinkblech bzw. PVC ist teilweise verformt, teilweise schadhaft, die Regenrohre fehlen teilweise komplett. Das führt je nach Stärke des Niederschlages zu einer Durchfeuchtung der angrenzenden Fassaden. Da es sich hier um Fachwerkwände handelt, liegt die Vermutung nahe, dass hier mit verdeckten Schäden an der Fachwerkkonstruktion zu rechnen ist.

Die **Sichtfachwerkfassaden** zur Hofseite weisen eine Vielzahl von Putz- und Anstrichschäden an den Gefachen auf, die Verkleidung der übrigen Fassaden mit Eternitschindeln zeigt eine größere Anzahl von fehlenden oder gerissenen Schindeln, sodass auch hier kein zuverlässiger Witterungsschutz gegeben ist.

Die **Kunststofffenster** aus dem Jahr 1987 sind ohne erkennbare Mängel oder Schäden, lediglich die im Anbau vorhandenen Holzisolierglasfenster sind stark verwittert.

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 auch hier kein besserer Zustand als bei den sichtbaren Außenbauteilen vorliegt.

**Bodenwert**

Grundstücksgröße	548 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	25,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
548 m <sup>2</sup> zu 25,00 €/m <sup>2</sup>	13.700,-- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>14.000,-- €</b>

**Sachwert**

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

Wohnhaus	69.000 €	67,0 %
Scheune	17.000 €	16,5 %
Außenanlagen	3.000 €	2,9 %
Bodenwert	14.000 €	13,6 %
<b>Der Sachwert beträgt</b>	<b>103.000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. - 20 % 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.

vorläufiger Sachwert	103.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 20 % 103.000 € * 20/100 = 20.600,-- €, rund	- 21.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 150.000,-- €
Summe	- 68.000,-- €

Es zeigt sich hieraus, dass der Instandsetzungsaufwand erheblich höher ist als der Verkehrswert nach erfolgter Sanierung. Im Allgemeinen führt dies dazu, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Abriss des Gebäudes angesetzt wird. Der Verkehrswert ergibt sich dann aus Grundstückswert abzüglich der Abrisskosten.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich allerdings um ein Gebäude, das Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ist. Daher kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass ein Abriss des Gebäudes genehmigt wird.

Somit ergibt sich folgender

<b>Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag</b>	<b>1,-- €</b>
--	---------------

## Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 04.10.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

In der Ecke 2  
Hilgershausen  
34587 Felsberg

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Hilgershausen			
	Flur	6			
	Flurstück	111/2	Größe	548 qm	

auf insgesamt

**1,-- €**

in Worten: ein 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 24.10.2023

*Harald Werner*



Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
In der Ecke 2  
34587 Felsberg

Fotodokumentation



Straßenansicht  
von Süd-Osten



Straßenansicht  
von Süd-Westen



Ansicht  
von Nord-Westen



Außenwand - Hofseite  
Scheunenanbau



Giebelansicht - Wohnhaus  
von Nord-Osten