

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 12/24



Anschrift	Auf dem Hollunder 39 34327 Körle
Objektart	Einfamilienhaus zweigeschossig, unterkellert, Spitzboden ausgebaut sowie Carport
Wohnfläche	225,60 m ²
Nutzfläche	98,60 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Körle Flur 17, Flurstück 121
Grundstücksgröße	565 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	281.0000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 13.05.2025

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 zweigeschossig, unterkellert, Spitzboden ausgebaut	Carport eingeschossig mit Pultdach
Baujahr	2005	2005
Wohnfläche	225,60 m ²	-
Nutzfläche	98,60 m ²	27 m ²
Bruttogrundfläche	393 m ²	30 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Körle, einer Gemeinde ca. 23 km südlich von Kassel mit insgesamt 3.070 Einwohnern. Kindergarten und Grundschule sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen etwa 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächstgelegene weiterführende Schulen befindet sich in Guxhagen, ca. 8 km entfernt. Eine Busanbindung existiert.

Das Grundstück liegt an der Straße "Auf dem Hollunder". Es handelt sich um eine Wohnerschließungsstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Auf dem Hollunder" der Gemeinde Körle, rechtskräftig seit 18.04.2000 und ist dort als allgemeines Gebiet ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen für das Grundstück lauten: offene Bauweise, maximal 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, max Traufhöhe 5,5 m und Dachneigung 22° - 48° .

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an die Infrastruktureinrichtungen von Körle angebunden ist. Durch seine ruhige Lage am Übergang zur unbebauten Landschaft ist der Standort insgesamt als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben, soweit in der Bauakte dargestellt:

Erdgeschoss	Flur, Diele, Wohn-/Esszimmer, Zwischenflur, Zimmer, WC, Küche
Dachgeschoss	Etagenpodest Diele, vier Zimmer, zwei Bäder, Balkon
Spitzboden	zwei Zimmer
Kellergeschoss	Flur, Diele, Waschküche, Hobbyraum, zwei Zimmer, Heizungsraum, Bad

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude mit dem angebauten Carport wurde 2005 errichtet. Seitdem wurden keine baulichen Veränderungen an dem Gebäude mehr vorgenommen.

Die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigt von außen kleinere Mängel: so ist die Verkleidung des Sockels stellenweise abgefallen und der Anstrich der Holzschalung an der Giebelfassade ist abgewittert.

Die Dachdeckung ist augenscheinlich in Ordnung, lediglich der Anstrich der Ortgangsparren ist abgewittert.

Die Fenster sind ebenfalls ohne erkennbare Mängel oder Schäden, lediglich ein Rollladen ist defekt und einzelne Außenfensterbänke sind ausgebrochen.

Der Innenausbau besteht zum größeren Teil aus hochwertigen Materialien und Bauteilen, allerdings weisen einzelne Bauteile erhöhte Verschleißspuren auf.

So wurden beim Bodenbelag im Schlafzimmer einige Macken festgestellt, einzelne Türblätter sind stark verschlissen und die Drückergarnituren sind teilweise schadhaft.

Im Spitzboden ist der Innenausbau nicht fertiggestellt und als Zugang zum Spitzboden ist nur eine unterdimensionierte Nottreppe vorhanden.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist einfach, die Fläche zur Gartenseite wirkt tendenziell ungepflegt.

Ein gravierender Mangel besteht im Kellergeschoss:

Hier wurden nahezu an allen Innen- und Außenwänden starke Spuren aufsteigender Feuchtigkeit festgestellt, teilweise verbunden mit Putzschäden oder Schimmelbefall.

Das vorgefundene Schadensbild deutet auf einen Mangel in der Abdichtung der Bodenplatte und des Kellermauerwerks bei der Bauausführung hin.

Die genaue Ursache für die Durchfeuchtung konnte im Rahmen der hier durchzuführenden Wertermittlung nicht festgestellt werden. Daher können nur Mutmaßungen über die voraussichtlichen Kosten eine Sanierung angestellt werden.

Es wird dringend empfohlen, hierzu ein Sanierungsgutachten in Auftrag zu gegen, um eine fundierte Einschätzung der zu erwartenden Sanierungskosten zu erhalten.

Solange ein solches Gutachten nicht vorliegt, können die Kosten nur grob geschätzt werden. Die tatsächlich anfallenden Kosten können erheblich von diesem Ansatz abweichen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	565 m ²
davon Wohnbauland	565 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	80,00 €/m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	76,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
565 m ² zu 76,00 €/m ²	42.940,-- €
Bodenwert, gerundet	43.000,-- €

Sachwertermittlung

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

Wohnhaus	536.500 €	89,3 %
Carport	12.500 €	2,1 %
Außenanlagen	9.000 €	1,5 %
Bodenwert	43.000 €	7,1 %
Der Sachwert beträgt	601.000 €	100,0 %

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 bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. - 30 % 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.

vorläufiger Sachwert	601.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 30 % 601.000 € * 30/ 100 = 180.300,-- €, rund	- 180.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 140.000,-- €
Summe	281.000,-- €

Hinweis

Der Werteeinfluss des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Wohnungsrechtes wird durch das Amtsgericht ermittelt und ggfs. gesondert mitgeteilt.

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 10.04.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Auf dem Hollunder 39
34327 Körle

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Körle		
	Flur	17		
	Flurstück	121	Größe	565 qm

auf insgesamt

281.000,-- €

in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend 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 13.05.2025

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Auf dem Hollunder 39
34327 Körle

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Süden



Straßenansicht
von Westen



Gartenansicht
von Norden





Ansicht von Osten



Carport