

Auftragnehmer
Eugen Helmel
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Ellenberger Str. 14
34587 Felsberg
Telefon 01709935421
Eugen.Helmel.SfI@gmail.com

erstellt am 15.10.2023



WERTGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

Zweck:	Zwangsversteigerungssache
AZ:	23 K 14/22
Objektart:	Zweifamilienhaus
Ort:	34302 Guxhagen, Berliner Str. 4
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) **462.000,00 €**

(in Worten: vierhundertzweiundsechzigtausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 1 von 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 114 Seiten im Original: Hierin sind 42 Seiten Anlagen, davon 17 Seiten Fotodokumentation mit 66 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine Onlineversion und eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten AZ: 23 K 14/22

Seite 1 | 12

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Zweifamilienhaus
Objektadresse:	34302 Guxhagen, Berliner Str. 4
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Melsungen (Hessen) Grundbuch: Guxhagen Blatt: 1106
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Guxhagen Flur: 5 Flurstück: 115/45
Fläche insgesamt:	698 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,1 %
Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Rohertrag):	462.000 € / 18.193 € = 25,39
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Reinertrag):	462.000 € / 13.566 € = 34,06
Verkehrswert pro m²-Wohnfläche:	462.000 € / 251,50 m ² = 1.836,98 €/m ²
Wertermittlungstichtag:	21.07.2023
Qualitätstichtag	21.07.2023

Ergebnis der Bodenwertberechnung gesamt:	57.934 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	462.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	403.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag (rd.):	462.000 €

2 Grundstück

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsrand von Guxhagen.

Guxhagen liegt im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis.

2.2 Zweifamilienhaus

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus zweigeschossig, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach mit einer Flachdachgaube zur Straßenfront, und zwei Flachdachgauben zur Gartenseite
Gebäudetyp:	Gebäude: ca. 100 % NHK 2010 Typ 2.11, Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoß, voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1963
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Die Fassade ist vollverkleidet

2.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	k. A.
Keller:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Massivbauweise Vollziegelbackstein
Geschossdecken:	Beton
Geschosstreppen:	Holztreppen mit Massivholzstufen. Handläufe in Holz.

Dach:

Dachform:	Satteldach mit Flachdachgauben
Dacheindeckung:	Betonpfannen
Dachentwässerung:	außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre in Zink

2.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Außentüren:	Eingangstüre grau aus Aluminium mit Sicherheitsanforderung; Balkontüren mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Innentüren:	EG und OG Türblätter und Holzzargen in Holz in Holzoptik, DG Türblätter und Zargen in Weiß

Bodenbeläge:**Kellergeschoss:**

Kellerräume:	Natursteinfliesen
Treppe:	Stufen aus Holz

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer:	PVC
Küche:	PVC
WC:	Fliesen
Windfang:	Fliesenklinker
Treppenhaus:	Fliesenklinker
Balkon:	gestrichen

Obergeschoss:

Wohnzimmer:	Teppich
Flur:	PVC
Badezimmer:	Fliesen
Schlafzimmern:	PVC
Balkon:	gestrichen

Dachgeschoss:

Wohn- und Essbereich:	Echtholzdielen
Küche:	Echtholzdielen
Schlafräume:	Echtholzdielen
Badezimmer:	gefliest
Balkon:	Folienabdichtung, Kunststoffbelag

Wandbekleidungen:**Kellergeschoss:**

Kellerräume:	weitestgehend gefliest, verputzt
--------------	----------------------------------

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer/	tapeziert, teilweise gestrichen
Küche:	gefliest
WC:	Deckenhoch gefliest
Windfang / Flur:	verputzt, gestrichen
Vorratsraum:	verputzt, gestrichen
Schlafzimmer:	Tapete, gestrichen
Treppenhaus im Haupthaus:	tapeziert

Obergeschoss:

Wohn- und Schlafräume:	Tapete, teilweise gestrichen
Badezimmer:	gefliest
Treppenhaus:	verputzt

Dachgeschoss:

Wohn- und Schlafräume:	verputzt
Badezimmer:	gefliest
Treppenhaus:	verputzt

2.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Kupferleitung, teilweise Aluverbundrohr zum Dachgeschoss
Abwasserinstallation:	soweit erkennbar, Kunststoffrohre
Elektroinstallation:	in ausreichender Zahl in den Räumen vorhanden
Strom:	Schaltkasten mit 4 Zählerplätzen vorhanden, FI- Schutzschalter Teilweise für die Etagen vorhanden
Heizung:	Ölzentralheizung mit zusätzlich 2 Solarkollektoren
Warmwasseraufbereitung:	Über die Heizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Sanitärinstallation/-ausstattung:

Gäste-WC:	Zustand gut, Hänge WC und Handwaschbecken
Badezimmer im OG:	Zustand gut, Hänge WC, Badewanne, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper
Badezimmer im KG:	Zustand sehr gut, Hänge WC, Ebenerdige Dusche, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper
Badezimmer im DG:	Zustand sehr gut, Dusche, WC und Waschtisch in Blackline Design, Handtuchheizkörper

2.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung über die gesamte Haushänge 2 x Warmwasser Solar Kollektoren ca 4m ² PV Anlage mit 12 Kollektoren Gewächshaus Gartenschuppen für Brennholz und Gartengeräte
---------------------	--

2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, die nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere Mängel festgestellt. Gemäß der Baukostentabellen werden für die Beseitigung der Mängel 1.000,00 € Reparaturkosten veranschlagt.

Im Garten wurden ein Gewächshaus und ein Gartenhaus vorgefunden, die beiden Gebäude wurden zusammen auf 2.500,00 € Gesamtwert geschätzt.

2.4 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein massiv gebautes Einfamilienhaus, das ca. 1965 in konventioneller Bauart errichtet wurde. 1992 wurde das Dach angehoben und ein weiteres Treppenhaus von außen angebaut. 2020 wurde das Dach mit Flachdachgauben ausgebaut und zur Wohnfläche erschlossen. Daraus ergibt sich die jetzige Nutzung als Zweifamilienhaus.

© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Anlage 1 Fotodokumentation



Außenansicht vom Eingang (Ansicht von der Berliner Str.)



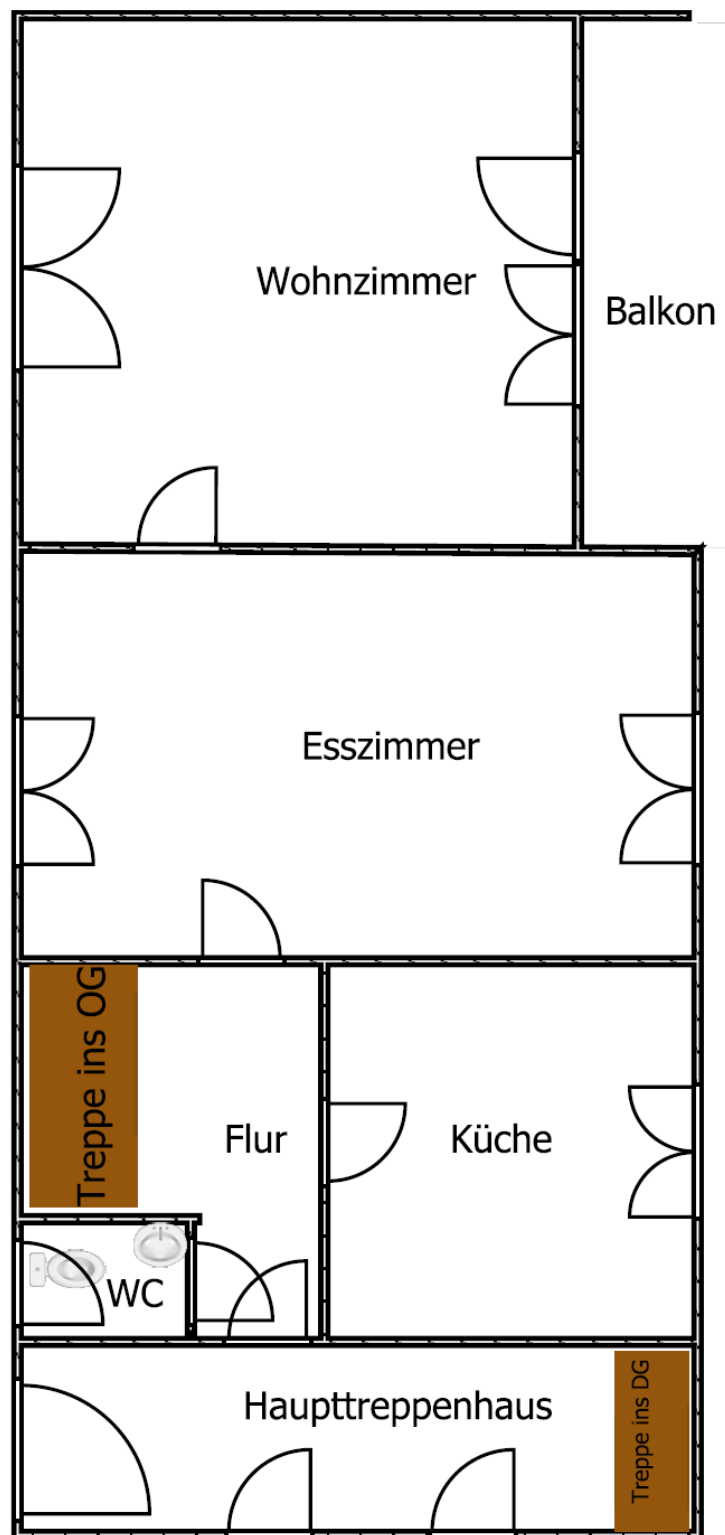
Außenansicht vom Garten

Aussenansicht

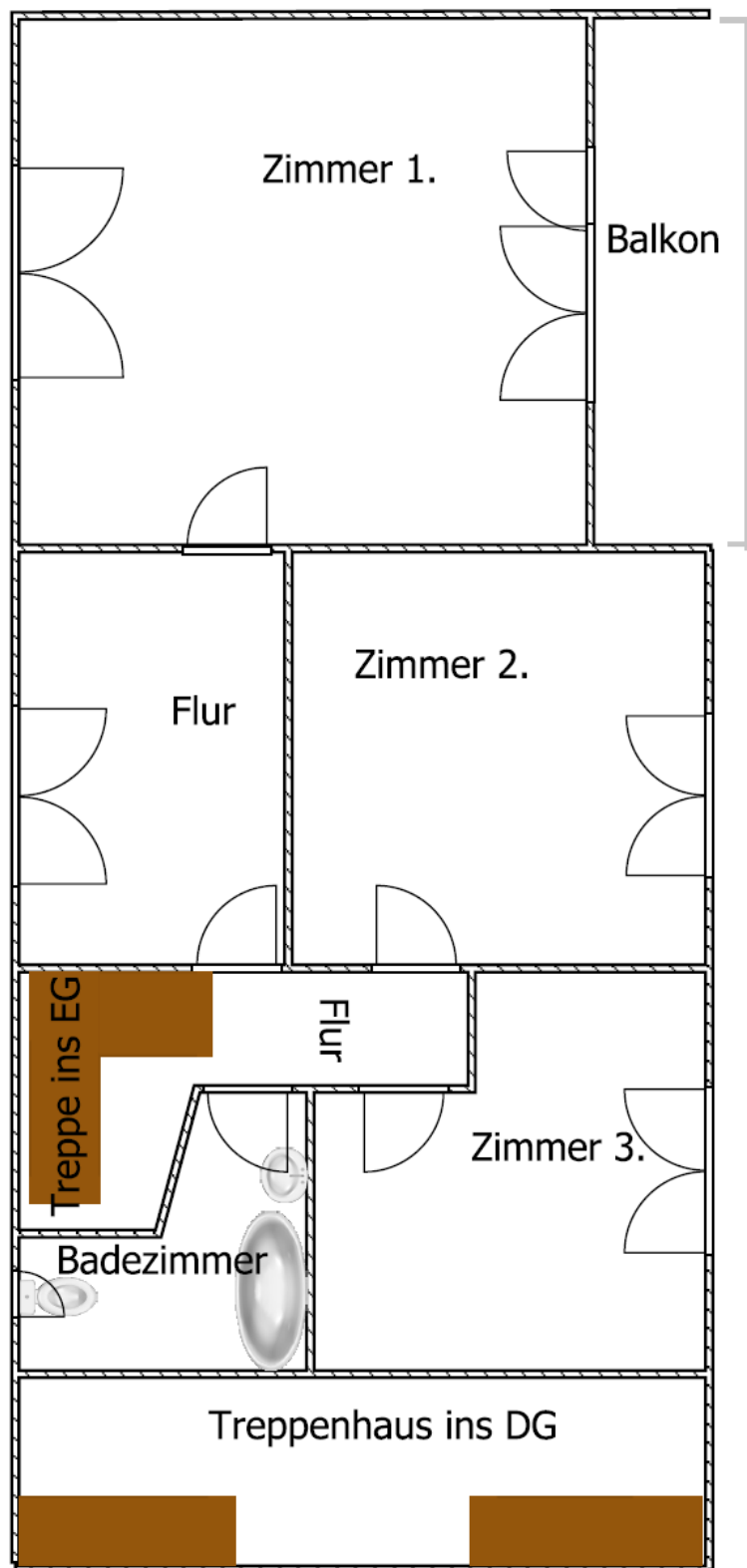
Verkehrswertgutachten AZ: 23 K 14/22

Seite 8 | 12

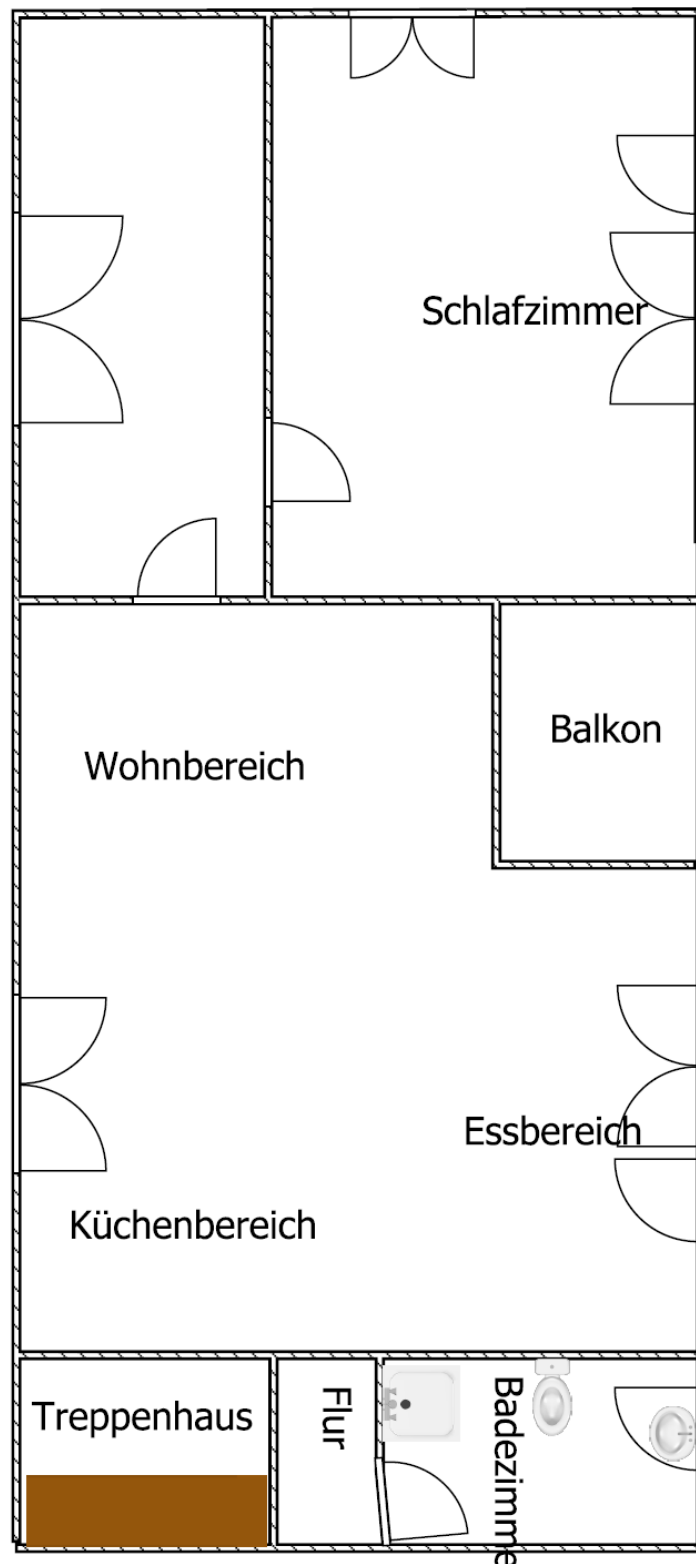
Anlage 5 – Grundriss Skizzen



Grundriss Skizze Erdgeschoss



Grundriss Skizze Obergeschoss



Grundriss Skizze Dachgeschoss



Grundriss Skizze Keller