

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

64 K 4/21



Anschrift	Schöne Aussicht 7 34369 Hümme
Objektart:	Wochenendhaus, eingeschossig, unterkellert sowie diverse nicht genehmigte Anbauten und Nebengebäude
Wohnfläche	42 m ²
Nutzfläche	21 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Hümme Flur 1, Flurstück 72/1
Grundstücksgröße	468 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 9.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 27. Oktober 2021

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	Wochenendhaus, eingeschossig, unterkellert Dachgeschoss eingeschränkt nutzbar
Baujahr	ca. 1975
Wohnfläche	42 m ²
Nutzfläche	21 m ²
Bruttogrundfläche	128 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande eines Wochenendhausgebietes ca. 2 km südwestlich der Ortsmitte von Hümme, einem Teilort der Stadt Hofgeismar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, die Grundschule sowie Bushaltestelle und der Bahnhof befinden sich in Hümme, eine weiterführende Schule im ca. 8 km entfernten Hofgeismar.

Das Grundstück liegt an der Straße "Schöne Aussicht". Sie ist die Erschließungsstraße innerhalb des Wochenendhausgebiets und endet direkt am Bewertungsgrundstück als Sackgasse. In Hörweite zum Grundstück verläuft die Hofgeismarer Straße, die hier den Rang einer Landesstraße (L3212) hat. Von dieser Straße geht eine Verkehrslärmbelästigung für das Bewertungsgrundstück aus.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26 "Bärengrube" der Gemeinde Hümme vom 28.04.1967 und ist dort als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück lauten: eingeschossige Bauweise, GRZ max. 0,1, maximale Grundfläche der Gebäude: 60 qm, Satteldach 18 - 25°, Ausbau des Untergeschosses nicht zulässig.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich an die Infrastruktur und den öffentlichen Personenennahverkehr in Hümme angebunden ist. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Randlage einerseits und der in Hörweite verlaufenden Landstraße andererseits ist die Lage insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Besonderheiten

Durch die vorhandene Bebauung des Grundstücks sind die zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ deutlich überschritten.

Betrachtet man nur das Hauptgebäude ohne Anbauten so wird deutlich, dass das Hauptgebäude ohne die Anbauten die Festsetzungen des Bebauungsplanes genau einhält. Ob daraus der Schluss gezogen werden muss, dass dem Eigentümer des Grundstücks eine Abbruchverfügung seitens der Bauaufsicht für die Anbauten droht, kann von dieser Stelle aus nicht beurteilt werden, ist jedoch von einem potentiellen Erwerber in seine Überlegungen mit einzubeziehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäude wiedergegeben:

Eingangsbereich	Vorraum Eingang, Vorraum rechts
Erdgeschoss	Flur, zwei Zimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Küche und Bad
Dachgeschoss	Dachboden
Untergeschoss	Wintergarten, Zimmer, Kriechkeller, ein Raum nicht zugänglich
	Anbau: Vorraum, Zimmer und Abstellraum

Baulicher Zustand

Hauptgebäude

Aus der Historie des Baugebiets ergibt sich, dass das Gebäude frühestens 1967 errichtet werden konnte. Die verwendeten Materialien und Detaillösungen deuten auf eine Bauzeit um 1975 hin.

Das Gebäude steht seit 2015 leer.

Weitere datierbare Hinweise auf bauliche Veränderungen wurden nicht festgestellt.

Die **Dachdeckung** aus Well-Eternit-Platten erscheint in der Fläche dicht, allerdings sind die Anschlüsse an den Schornsteinkopf bereits erkennbar korrodiert.

Außenfassaden

Die Holzschalung, mit der die Außenfassaden verkleidet ist, ist an drei Seiten des Gebäudes durch nachträglich angebaute (und nicht genehmigte) Anbauten vor Witterungseinflüssen geschützt, lediglich die Westfassade ist der Witterung direkt ausgesetzt und weist starke Verwitterungsspuren auf. Die übrigen Teile der Außenwände weisen keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Fenster

Die vorhandenen Holzfenster sind überwiegend einfachverglast, zwei Fenster sind isolierverglast. Die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr. Da die meisten Fenster nicht der direkten Witterung ausgesetzt sind, weisen sie kaum Verwitterungsspuren auf. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Innenausbau

Der Innenausbau ist überwiegend von geringer Qualität und stark verschlissen. An der Hauseingangstür ist die Schlosstasche ausgerissen, ansonsten wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt.

Heizung

Die Beheizung erfolgte durch einen Ölheizinsatz im Kachelofen im Wohnzimmer. Dieser Heizeinsatz stammt aus dem Baujahr und wurde nach Auskunft durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger außer Betrieb genommen. Derzeit besteht die einzige Möglichkeit der Beheizung aus elektrischen Heizlüftern bzw. Radiatoren. Eine Wiederinbetriebnahme des Kachelofens mit dem vorhandenen Ölheizinsatz ist nicht zulässig.

Keller

Ein Raum im Keller ist als Wohnraum ausgebaut.

Nebengebäude und Anbauten

Diese Gebäudeteile sind überwiegend aus Altmaterialien und aus einfachsten Baustoffen zusammengebaut. Sie befinden sich in einem verwahrlosten Zustand. Eine Instandsetzung für eine weitere Benutzung ist nur mit großem Aufwand möglich.

Da die Gebäudeteile aufgrund der für dieses Grundstück geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen nicht zulässig sind und in einem nicht genauer zu bestimmenden Zeitraum vermutlich ein Rückbau vorgenommen werden muss, wird für diese Gebäudeteile nur ein Kostenansatz für diesen Rückbau angesetzt.

Bodenwert

Grundstücksgröße	468 m ²
Sachverständig ermittelter Baulandwert	28,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
468 m ² zu 28 €/m ²	13.104,-- €
Bodenwert, gerundet	13.000,-- €

Sachwert

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

Wohngebäude	19.000 €	55,9 %
Außenanlagen	2.000 €	5,9 %
Bodenwert	13.000 €	38,2 %
Der Sachwert beträgt	34.000 €	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 bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. 15 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts für den Landkreis Kassel von 2021

vorläufiger Sachwert	34.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 15 % 34.000,-- € * 15/100 = 5.100,-- €, das sind rund	- 5.000,-- €
Zwischensumme	29.000,-- €

Baumängel und -schäden

Der Wertanteil der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden (siehe Baubeschreibung)

beläuft sich auf	- 20.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert	9.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 06.10.2021, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

Schöne Aussicht 7
34369 Hofgeismar

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Hümme		
	Flur	1		
	Flurstück	72/1	Größe	468 qm

auf insgesamt

9.000,-- €

in Worten: neuntausend 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 27.10.2021

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Schöne Aussicht 7
34369 Hümme

Fotodokumentation

Luftbild
von Süd-Osten



Giebel
von Westen



Straßenansicht
von Norden

