

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 13/23



Anschrift	Steinstraße 52 34385 Bad Karlshafen OT Helmarshausen
Objektart	Dreigeschossiges Längsdielenhaus mit Speicherobergeschoss sowie zwei Nebengebäude, zweigeschossig mit Pultdach
Wohnfläche	unbekannt
Nutzfläche	unbekannt
Flurbezeichnung	Gemarkung Helmarshausen Flur 8, Flurstück 143/4
Grundstücksgröße	503 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	1,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 15.07.2024

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	Längsdielenhaus dreigeschossig mit Satteldach	Nebengebäude 1 zweigeschossig mit Pultdach	Nebengebäude 2 zweigeschossig mit Pultdach
Baujahr	1645	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	unbekannt	-	-
Nutzfläche	unbekannt	unbekannt	Unbekannt
Bruttogrundfläche	ca. 477 m ²	ca. 82 m ²	ca. 114 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe des historischen Ortskerns von Helmarshausen, einem Teilort der Stadt Bad Karlshafen mit rund 1.450 Einwohnern. In der Ortslage sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ein Kindergarten fußläufig erreichbar. Im ca. 3,5 km entfernten Stadtzentrum von Bad Karlshafen befinden sich erweiterte Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen sowie eine Grundschule und eine weiterführende Schule.

Das Grundstück liegt an der Steinstraße, einer Erschließungsstraße innerhalb des Ortskerns mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die nächstgelegene Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz ist der Bahnhof in Bad Karlshafen, der in ca. 6 min per Bus erreichbar ist, die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 180 m vom Grundstück entfernt.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit gelten die Vorschriften des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner beengten Lage einerseits und dem knapp ausreichenden Angebot an Versorgungseinrichtungen andererseits als durchschnittlich zu bewerten ist.

Bauart und Baujahr

Freistehendes, dreigeschossiges Längsdielenhaus mit Speicherobergeschoss, Fachwerkbauweise. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei Nebengebäude, zweigeschossig in Massivbauweise, vorhanden. Da der Zugang zum Gebäude nicht möglich war, ist eine Aussage darüber, ob die Gebäude unterkellert sind, nicht möglich.

Eine Inschrift an der Straßenfassade gibt das Jahr 1645 als Baujahr an

Aufteilung des Gebäudes

Eine Angabe zur inneren Aufteilung der einzelnen Gebäudeteile ist an dieser Stelle nicht möglich, da keine Bauakte vorlag und keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Baulicher Zustand

Längsdielenhaus

Die **Dachdeckung** ist nach augenscheinlicher Einschätzung mehr als 40 Jahre alt. Anhand der Drohnenfotos konnte festgestellt werden, dass sowohl am First als auch in der Fläche einzelne Dachziegel fehlen, sodass davon ausgegangen werden muss, dass Folgeschäden an der Konstruktion im Inneren vorliegen.

An der **Sichtfachwerkfassade an der Straßenseite** ist an einigen Fachwerkfeldern der Putz abgefallen und der Anstrich der Fachwerkkonstruktion ist stellenweise abgewittert.

Die Trauffassade nach Osten zeigt ebenfalls Schäden am Gefacheputz, eine genaue Begutachtung der Fachwerkkonstruktion war nicht möglich, da kein direkter Zugang zu diesem Bauteil möglich war.

Die Trauffassade nach Westen wurde augenscheinlich vor nicht allzulanger Zeit saniert. Hier sind keine Mängel oder Schaden festgestellt worden.

Die Hoffassade konnte nur über die Drohnenbefliegung von oben begutachtet werden. Auch hier wurden Putz- und Anstrichschäden an den Gefachen festgestellt, inwieweit auch die konstruktiven Fachwerkteile schadhaft sind konnte auf diesem Weg nicht festgestellt werden.

Bei den **Fenstern** handelt es sich durchgehend um einfach verglaste Holzfenster, die überwiegend erhebliche Anstrichschäden aufweisen, mitunter sind auch bereits Teile der Blend- bzw. Flügelrahmen verwittert.

Eine Beurteilung der **Tragkonstruktion im Inneren**, des **Innenausbaus** und der **Haustechnik** ist nicht möglich, da das Gebäude von innen nicht zugänglich war.

Für die weitere Bewertung wird daher von einem durchschnittlichen, nicht modernisierten Standard und einem ungenügenden Erhaltungsgrad ausgegangen.

Nebengebäude 1 und 2

Die **Dachdeckung** eines Nebengebäudes aus Dachpappe ist stark abgewittert, an einer Stelle nach des Pultfirstes fehlt diese komplett. Die Ziegeldeckung des angrenzenden Nebengebäudes wurde stellenweise ausgebessert. Hinweise auf Undichtigkeiten liegen hier nicht vor.

Eine weitere Begutachtung der Nebengebäude, insbesondere der Fassaden war auch mithilfe der Drohnensfotos nicht möglich, da der Bewuchs auf der Hoffläche die Fassaden bis zur Traufe komplett verdeckt.

Auch diese Gebäude konnten nicht von Innen besichtigt werden, sodass auch hier keine Aussagen zu Standard oder Zustand der Innenausstattung möglich sind.

Für die weitere Bewertung wird daher von einem einfachen, nicht modernisierten Standard und einem ungenügenden Erhaltungsgrad ausgegangen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	503 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	30,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
503 m ² zu 30,00 €/m ²	15.090,00 €
Bodenwert, gerundet	15.000,00 €

Sachwertermittlung

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

Längsdielenhaus	109.000 €	72,2 %
Nebengebäude 1	10.000 €	6,6 %
Nebengebäude 2	14.000 €	9,3 %
Außenanlagen	3.000 €	2,0 %
Bodenwert	15.000 €	9,9 %
Der Sachwert beträgt	151.000 €	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 - 34 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel von 2024.

Sachwert		151.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 34 %		
151.000 € * 0,34 = 51.340,-- €, rund		- 51.000,-- €
Zwischensumme	100.000,-- €	
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)		- 218.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert		- 118.000,-- €

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 13.06.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Steinstraße 52
34385 Bad Karlshafen

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Helmarshausen		
	Flur		8	
	Flurstück	143/4	Größe	503 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 15.07.2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Steinstraße 52
34385 Bad Karlshafen

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Westen



Giebel
von Süd-Osten



Gesamtansicht
von Süden

