harald werner
A R C H I T E K T

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 19/25



Anschrift	Mühlenstraße 14 34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen
Objektart	Dreifamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, DG ausgebaut sowie Carport mit Abstellraum
Flurbezeichnung	Gemarkung Veckerhagen Flur 13, Flurstück 114/3
Wohnfläche	311 m²
Nutzfläche	65 m²
Grundstücksgröße	1.934 m²

Ermittelter Verkehrswert: 328.000,-- €

Immobilienbewertungen (Euro-Zert)
Euro Zert Certification
Überwacht durch: SVG Euro-Zert GmbH
Dipl.-Ing. Architekt Harald Werner
DIN EN ISO/IEC 17024:2012
ZN-2023-12-04-2021
Gültig bis 04/2028
Personenzertifizierter Sachverständiger

Lohfelden, den 28.05.2026

Nach EN ISO 17024-2012 zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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 mit ausgebautem Satteldach unterkellert	Carport mit Abstellraum Pultdach
Baujahr	1952	2007
Umbau/Anbau	1954, 1961, 1969	-
Wohnfläche	311 m²	-
Nutzfläche	65 m²	12 m²
Bruttogrundfläche	630 m²	70 m²
Stellplätze	2	3

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Ortsmitte von Veckerhagen, einem Ortsteil der Gemeinde Reinhardshagen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf sowie wie ein Kindergarten. Die Grundschule ist ca. 1,2 km und die Gesamtschule in ca. 15 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Busanbindung zu den anderen Ortsteilen von Reinhardshagen besteht.

Das Grundstück liegt an der Mühlenstraße. Es handelt sich hierbei um eine Wohnerschließungsstraße mit geringen Verkehrsaufkommen. Das Umfeld ist geprägt von überwiegend 2-geschossigen Wohngebäuden.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an das Veckenhagener Ortszentrum angebunden ist und der wegen seiner Lage an einer ruhigen Anliegerstraße insgesamt als gut zu bewerten ist.

Aufteilung der Gebäude

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben.

Wohnhaus

Erdgeschoss	Windfang, Gäste- WC, Treppenhaus
	abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Zwischenflur, zwei Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse
1. Obergeschoss	Treppenhaus, separater Raum
	abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Zwischenflur, fünf Zimmer, Balkon
Dachgeschoss	Treppenhaus
	abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, drei Zimmer
Spitzboden	Boden
Kellergeschoss	Treppenhaus
	Flur, Heizungsraum, Vorratsraum, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Kellerraum überlange Doppelgarage

Carport

Abstellraum, drei Stellplätze

Baulicher Zustand

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

Vorderhaus

Das Wohnhaus wurde gemäß den Angaben in der Bauakte 1952 errichtet. In den Jahren 1954 und 1969 wurden die Anbauten an der Ost- und Westseite hergestellt.

Nach Angabe der Eigentümer wurden alle drei Wohnungen einschließlich der Sanitärinstallationen zwischen 2004 und 2007 modernisiert, in der Wohnung im 1. OG wurde in diesem Zusammenhang auch die Elektroinstallation erneuert.

Zwei der drei Thermen für die Gasetagenheizung wurden 2004 (1. OG) bzw. 2007 (DG) erneuert, der Heizkessel für die EG-Wohnung stammt aus 1995, der dazugehörige Brenner aus 2007.

Die Kunststofffenster wurden nach und nach im Zeitraum zwischen 1980 und 2011 erneuert.

Weitere Angaben zu datierbaren Maßnahmen lagen nicht vor.

Die Dachdeckung und die Gaubenverkleidung zeigen alterstypischen Verschleiß und darüber hinaus keine Hinweise auf Undichtigkeiten, lediglich die Blecheinfassung des Schornsteinkopfes ist stärker korrodiert.

Die Putzfassaden sind überwiegend gepflegt. Kleinere Schäden finden sich am Übergang zum Garagenvordach, im Bereich des Treppenhauses im 1.OG sowie an der Stützmauer der Garagenzufahrt.

Die Kunststofffenster weisen keine erkennbaren Mängel oder Schäden auf.

Der Innenausbau der Wohnungen ist durchweg in einem gepflegten Zustand. Mängel oder Schäden, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen wurden nicht festgestellt. Ausnahmen hiervon sind

der Technikraum im 1. OG:
Hier fehlt die Verkleidung der Rohdecke, der Wandputz ist teilweise schadhaft

Wohnung im Erdgeschoss:
hier ist die Verglasung der Wohnungseingangstür schadhaft und einzelne Fliesen im Bad sind gerissen.

Im Kellergeschoss sind diverse Putzschäden erkennbar, die vermutlich auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen sind.

Bodenwert

Grundstücksgröße	1.934 m²
davon:	
Bauland	1.934 m²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	48,75 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich somit	
1.934 m² zu 48,75 €/m² =	94.282,50 €
Bodenwert, rund	**94.000,00 €**

Ertragswert

Mietertrag

Mietwert Wohnung EG	131 m² * 5,35 €/m²	=	700,85 €
Mietwert Wohnung OG	119 m² * 5,46 €/m²	=	650,00 €
Mietwert Wohnung DG	61 m² * 6,10 €/m²	=	372,10 €
Garagen-Stellplätze	2 * 50,00 €	=	100,00 €
Carport-Stellplätze	3 * 30,00 €	=	90,00 €
Summe monatlicher Mietwert			1.912,95 €
Jahresrohertrag	12 * 1.912,95 €	=	**22.955,40** €

Gebäudeertragswert, rund		**249.000,-- €**
zzgl. Bodenwert, rund		94.000,-- €
Zwischensumme		**343.000,-- €**
abzgl. Wertanteil der Bauschäden (pauschal geschätzt)	-	15.000,-- €
Zwischensumme		**328.000,-- €**

Der Ertragswert beträgt rund **328.000,-- €**

Verkehrswert

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 29.04.2026, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Mühlenstraße 14
34359 Reinhardshagen

	Gemarkung	Veckerhagen		
	Flur	13		
lfd. Nr. 2	Flurstück	114/3	Größe	1.934 qm

auf insgesamt

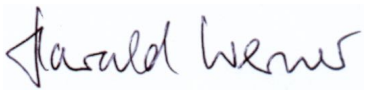
328.000,-- €

in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend 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 28.05.2026





Anlage zum Verkehrswertgutachten
Mühlenstraße 14
34359 Reinhardshagen



Straßenansicht
von Süd-Westen



Straßenfassade
von Süden



Straßenansicht
von Osten



Gesamtansicht
von Osten



Gartenansicht
von Nord-Osten



Gartenansicht
von Norden



Carport
Ansicht von Süden



Carport
Ansicht von Westen