

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 21/21



Anschrift

Steinstraße 23
34385 Bad Karlshafen
OT Helmarshausen

Objektart

freistehendes Einfamilienhaus,
teilunterkellert, zweigeschossig mit
nicht ausgebautem Dachgeschoss
sowie zweigeschossiges Nebengebäude

Wohnfläche

ca. 120 m²

Nutzfläche

ca. 140 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Helmarshausen
Flur 8, Flurstück 67

Grundstücksgröße

224 m²

Ermittelter Verkehrswert:

28.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 21.03.2022

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	freistehendes Einfamilienhaus zweigeschossig, teilunterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut Satteldach	Nebengebäude zweigeschossig mit Pultdach
Baujahr	um 1900	unbekannt
Wohnfläche	ca. 120 m ²	-
Nutzfläche	ca. 30 m ²	ca. 110 m ²
Bruttogrundfläche	259 m ²	61 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe des historischen Ortskerns von Helmarshausen, einem Teilort der Stadt Bad Karlshafen mit ca. 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. 260 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 ausreichenden Angebot an Versorgungseinrichtungen in einem landschaftlich reizvollen Gebiet andererseits als gut zu bewerten ist.

Besonderheiten

Das Objekt ist nach Angabe des Eigentümers vermietet, allerdings hat er schon seit mehreren Monaten keinen Kontakt mehr zu dem Mieter. Es war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht erkennbar, ob das Gebäude noch bewohnt war.

Da der Eigentümer keinen passenden Schlüssel für das Objekt besitzt, konnte nur eine Besichtigung von außen durchgeführt werden. Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

In der Bauakte zu dem Objekt sind keine Grundrisse enthalten. Daher wurde im Zuge des Ortstermins die Außenmaßen der beiden Gebäude erhoben. So konnte die bebaute Fläche und die Bruttogrundfläche ermittelt werden.

Die Aufteilung des Gebäudes wurde vom Eigentümer beschrieben. Daraus konnten überschlägig geschätzte Werte für die Wohn- und Nutzfläche geschätzt werden.

Aufteilung des Gebäudes

Da keine Grundrisse vorlagen und keine Innenbesichtigung möglich war, basiert die nachfolgende Beschreibung der Aufteilung des Gebäude auf einer mündlichen Auskunft durch den Eigentümer während des Ortstermins.

Eingangsbereich	Der Hauseingang liegt an der westlichen Traufseite des Gebäudes und liegt drei Stufen höher als das Gelände.
Erdgeschoss	Treppenflur, Küche, Zimmer, Bad, Abstellraum
Obergeschoss	Treppenflur, drei Zimmer
Dachgeschoss	ungeteilter Bodenraum
Kellergeschoss	Treppenflur, zwei Abstellräume

Baulicher Zustand

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

Die **Dachdeckung** des Wohnhauses ist nach augenscheinlicher Einschätzung mehr als 40 Jahre alt. Am First ist ein Firstziegel verschoben und an den Anschlüssen zu aufgehenden Bauteilen sind die Blechanschlüsse korrodiert. Ob dies zu Undichtigkeiten führt, konnte im Rahmen der Besichtigung von außen nicht festgestellt werden.

An der **Hoffassade** blättert der Anstrich ab und an der Fachwerkfassade an der südlichen Grundstücksgrenze wurden leichte Putzschäden am Gefacheputz festgestellt.

Die übrigen Fassaden zeigen keine Mängel oder Schäden.

An den **Holzfenstern** im Erdgeschoss an der Ostseite blättert der Anstrich ab, die übrigen Fenster sind Kunststoffisoliertglasfenster älterer Bauart, die nach äußerem Augenschein ohne Mängel sind.

Eine Beurteilung 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 durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

An der Dachdeckung des **Nebengebäudes** sind einzelne Sandsteinplatten verschoben und der Pultfirst ist nicht fachgerecht ausgebildet, sodass hier vermutlich kein zuverlässiger Schutz gegen eindringendes Niederschlagswasser mehr gegeben ist.

An den Putzfassaden blättert der Anstrich ebenfalls ab.

Auch hier wird von einem altersgemäß durchschnittlichen Verschleiß ausgegangen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	224 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	36,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
224 m ² zu 36,00 €/m ²	8.064,00 €
Bodenwert, gerundet	8.000,-- €

Sachwert

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

Einfamilienhaus	59.000 €	78,6 %
Nebengebäude	5.000 €	6,7 %
Außenanlagen	3.000 €	4,0 %
Bodenwert	8.000 €	10,7 %
Der Sachwert beträgt	75.000 €	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. - 20 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für den Landkreis Kassel.

Sachwert		75.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag nach sachverständiger Einschätzung	20 %	
75.000 € * 20 / 100 =		- 15.000,-- €
Zwischensumme		60.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)		- 32.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert		28.000,-- €

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 01.03.2022, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks Steinstraße 23
34385 Bad Karlshafen

lfd. Nr. 1 Gemarkung Helmarshausen
Flur 8
Flurstück 67 Größe 224 qm
auf insgesamt

28.000,-- €

in Worten: achtundzwanzigtausend 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

Harald Werner

Lohfelden, den 21.03.2022



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Steinstraße 23
34385 Bad Karlshafen
OT Helmarshausen

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Süd-Westen



Giebelwand
von Norden



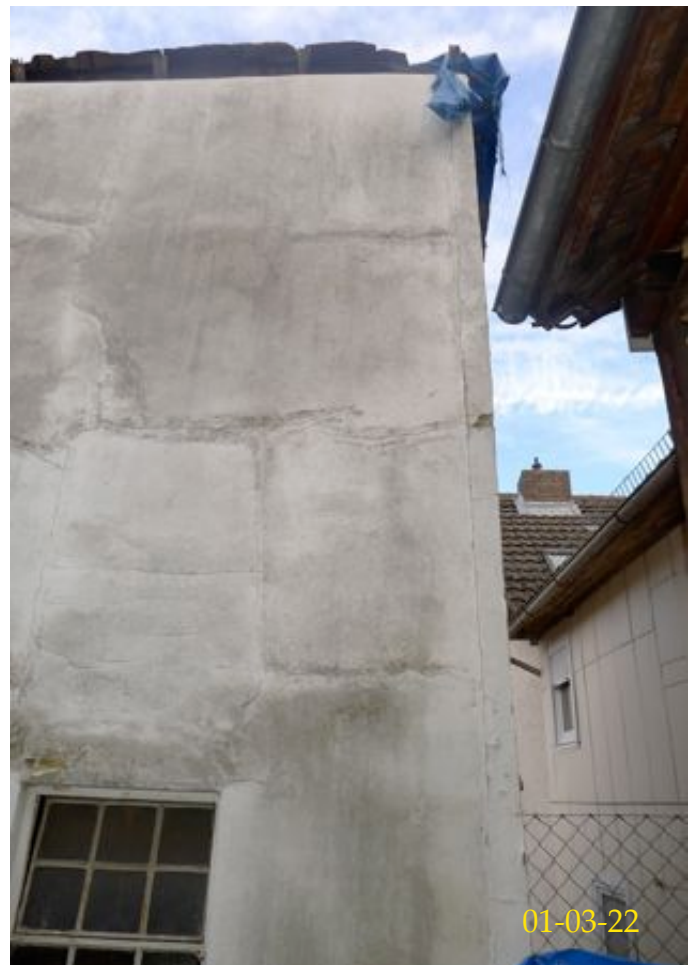
Außenwand
Hofseite (von Nord-Osten)



Gesamtansicht
von Nord-Osten



Nebengebäude
Fassade von Westen



Nebengebäude
Pultfirst nicht fachgerecht ausgebildet