kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

harald werner
ARCHITEKT

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

Verkehrswertgutachten 06 K 24/25



Anschrift	Dumen 3 34593 Knüllwald OT Rengshausen
Objektart	Wohneigentumseinheit Nr. W 1 in einer Gesamtanlage mit 8 Wohneinheiten sowie Carport
Wohnfläche	168,80 m²
Nutzfläche	56,50 m²
Größe des Miteigentumsanteils	198/1000
Lage der Wohneinheit	einseitig angebautes Wohngebäude
Flurbezeichnung	Gemarkung Rengshausen, Flur 3, Flurstück 22
Grundstücksgröße	2.700 m²

Ermittelter Verkehrswert: 104.000,-- €

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
Fachsachverständiger Sachverständiger

Lohfelden, den 26.05.2026

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhalt

1. Allgemeine Angaben
Zweck des Gutachtens ... 3
Grundstücksangaben ... 4
Objektangaben ... 4
Objektbezogene Arbeitsunterlagen ... 5
Besonderheiten ... 5

2. Grundstücksbeschreibung
Lage ... 6
Grundstücksgestalt ... 6
Lasten, Beschränkungen und Rechte ... 6
Erschließungsbeiträge ... 6
Miet- und Belegungsbindung ... 7
Baulasten ... 7
Denkmalschutz ... 7
Altlasten ... 7

3. Baubeschreibung
Allgemeines ... 8
Bauart und Baujahr ... 8
Aufteilung des Gebäudes ... 9
Bauweise und Ausstattung - Wohnung ... 9
Bauweise und Ausstattung - Carport ... 12
Außenanlagen ... 12
Baulicher Zustand ... 13

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 14

5. Bodenwert
Allgemeines ... 15
Bodenwertermittlung ... 15

6. Ertragswert
Allgemeines ... 16
Mietverhältnisse und vertraglich vereinbarte Mieten ... 16
Marktüblich erzielbare Miete ... 16
Liegenschaftszins ... 17
Aufstellung der Gebäudedaten ... 17
Verwalterauskunft ... 17
Ertragswert Wohnung Nr. 1 ... 18

7. Vergleichswertermittlung ... 20

8. Verkehrswert
Gegenüberstellung der Wertansätze ... 21
Marktanpassung ... 21
Verkehrswertermittlung ... 21

Verzeichnis der Anlagen ... 22

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1. Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 26.01.2026 gemäß Beschluss vom 26.01.2026 eingegangen am 09.02.2026
Bewertungsstichtag:	16.04.2026
Datum der Ortsbesichtigung:	16.04.2026
Zur Teilnahme am Ortstermin eingeladen:	Eigentümer des Wohnungseigentums (Name ist dem Gericht bekannt) Land Hessen (Fiskalerbschaften), Frankfurt a/M LBIH, Niederlassung Nord, Kassel
Teilnehmer:	Eigentümer des Wohnungseigentums Der Sachverständige Dipl. Ing. Harald Werner, Lohfelden Mitarbeiterin des Sachverständigen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung

gemäß Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Rengshausen		
	Flur	3		
	Flurstück	22	Größe	2.700 qm

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Fritzlar
Grundbuch von	Rengshausen
Blatt	683

lfd. Nr. des Bestands-verzeichnisses	Flurstück	Lage und Wirtschaftsart
1	22	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Dumen 3

Objektangaben

Objekt	Sondereigentum an dem Wohnhaus Nr. W 1 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Freifläche sowie Carport
Baujahr	vor 1800
Wohnfläche	168,80 m²
Nutzfläche	56,50 m²
Stellplätze	2

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2026
- Teilungserklärung vom 04.11.1999
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.10.2025
- Auskunft über Erschließungsabgaben vom 09.03.2026
- Auskunft über Belegungs- und Mietbindung vom 09.03.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.01.2026
- Auskunft über die Eintragung als Kulturdenkmal vom 06.03.2026
- Auskunft zum Planungsrecht vom 09.03.2026
- Auskunft zur Altlastensituation vom 03.03.2026
- Auszug aus der Bauakte Nr. G-02346-99-14

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anläßlich der Ortsbegehung am 16.04.2026 getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die Annahmen beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Besonderheiten

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Wohnungseigentum W 1 voll möbliert und bewohnt.

Das zum Zeitpunkt der Begehung vorhandene Inventar wird nicht mitbewertet.

Die Grundrisse in der Bauakte sind nicht vollständig. Daher wurde während des Ortstermins ein grobes Aufmaß erstellt. Die basierend auf diesem Aufmaß erstellten Grundrisspläne sind in der Anlage beigefügt. Die für die Berechnungen zugrundegelegten Wohn- und Nutzflächen wurden anhand dieses Aufmasses ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2. Grundstücksbeschreibung

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Rengshausen, einem Teilort der Gemeinde Knüllwald mit ca. 700 Einwohnern. In der Ortslage sind ein Kindergarten und eine Grundschule in fußläufiger Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich ca. 8 km entfernt im Hauptort Remsfeld. Ein Anbindung über ein Anruf-Sammel-Taxi besteht.
Das Grundstück liegt an der Straße "Dumen", einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit gelten die Regelungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner ruhigen Lage im Ortskern einerseits und des unterdurchschnittlichen Infrastrukturangebots andererseits als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Grundstücksgestalt

Es handelt sich um unregelmäßig vieleckiges Grundstück. Es ist zwischen ca. 17 und 40 m breit und ca. 105 m tief. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Areal weist ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf.

Lasten, Beschränkungen und Rechte

Im Bestandsverzeichnis bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen.

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ist folgende Eintragung erfolgt:
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelleitungsrecht) für die Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland EAM, Kassel

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) lagen nicht vor, sind jedoch für die hier durchzuführende Wertermittlung ebenfalls zu vernachlässigen.

Erschließungsbeiträge

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Straße erschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde Knüllwald sind die Erschließungsbeiträge veranlagt worden. Hinweise über ausstehende Beträge wurden nicht mitgeteilt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Miet- und Belegungsbindung

Der Gemeinde Knüllwald liegen keine Erkenntnisse über eine Vereinbarung nach Wohnungsbindungsgesetz bezüglich des Grundstücks vor.

Baulasten

Nach Auskunft des Amtsgerichtes Fritzlar sind bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege ist das Objekt nicht als Kulturdenkmal oder als Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen erfasst.
Jedoch es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bei Maßnahmen an den Objekten **der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals** betroffen sein kann. Dies ist bei einer geplanter Maßnahme zu prüfen.

Altlasten

Eine Nachfrage beim Regierungspräsidium in Kassel ergab, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgelistet ist. Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage:

- eventuelle Altlasten festzustellen
- eventuelle Gefahrenpotentiale abzuschätzen
- anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für die Beurteilung bedeutet dies, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Vermeidung eventueller Schadstoffe nicht gefordert werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

3. Baubeschreibung

Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturanstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluß kann im allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.)

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt. Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturanstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Bauart und Baujahr

Das Wohnungseigentum Nr. W 1 befindet sich in einem einseitig angebauten Wohnhaus, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nach Aussage des Eigentümers ist das Gebäude vor 1800 gebaut worden.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte am 04.11.1999.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Aufteilung des Gebäudes innerhalb der Gesamtanlage

Auf dem Grundstück sind drei Einzelgebäude mit insgesamt acht Wohnungen, einem Garagengebäude und einem Carport angeordnet.

Das Wohnungseigentum W 1 umfasst ein einseitig angebautes Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss sowie Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses sind außerdem die Gemeinschaftsräume wie Heizungsraum und Öllagerraum für die gesamte Anlage angeordnet.

Das Wohnungseigentum Nr. W 1 weist folgende Räume auf:

EG:	Eingangsflur mit Treppe zum OG, Flur, Gäste-WC, Küche, Speisekammer, Esszimmer, Waschküche, Werkstatt, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Gäste-Zimmer, Bad
1. OG:	Etagenflur, drei Zimmer, Bad, zwei Balkone
DG:	Dachboden
KG (zu W 1):	von Außen zugänglich: Vorraum, zwei Kellerräume
für die Gesamtanlage:	von Außen zugänglich: Vorraum, Heizungsraum und Öllagerraum

Bauweise und Ausstattung - Wohnungseigentum Nr. 1

Fundamente	keine Aussage möglich
Außenwände	Fachwerk verputzt, OG Fassade von Norden mit PVC Paneelen verkleidet Sockel Riemchen
Innenwände	Fachwerk, verputzt
Decken	über KG: Stahlsteindecke, unverputzt ab EG: Holzbalkendecken
Innentreppen	massiver Treppenlauf mit Marmorstufen
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung aus Kupferblech
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, drei Holzfenster mit Isolierglas und ein Fenster mit Einfachglas
Heizung	Ölzentralheizung mit Kompaktheizkörpern, im Bad Elektro-Heizkörper

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Elektroinstallation	Steckdosen, Brennstellen sowie Telefonanschlußdosen sind vorhanden. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft.
Türen	Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Ornamentglas Zimmertüren: furnierte Türanlagen mit Futter und Bekleidung bzw. Blockzarge, eine Blechtür mit Stahleckzarge und eine furnierte Türanlage mit Stahlumfassungszarge
Fußböden	**Erdgeschoss**
	- Eingangsflur — Betonwerksteinfliesen
	- Gästezimmer — Laminat
	- Werkstatt — nicht zugänglich
	- übrige Räume — Fliesen
	- überdachte Terrasse — Waschbeton
	Obergeschoss
	- Etagenpodest — Fliesen, Dielen
	- übrige Räume — Dielen
	- Balkon Straßenseite — Estrich gestrichen
	- Balkon Gartenseite — Teppich auf Betonplatte
	Kellergeschoss - Teileigentum W 1
	- alle Kellerräume — Estrich
	Kellergeschoss - Gemeinschaftsräume
	- alle Räume — Estrich
	Dachgeschoss
	- Boden — Dielen
Wandbeläge	**Erdgeschoss**
	- Eingangsflur — Putz gestrichen
	- Flur — Putz gestrichen
	- Gäste-WC — Fliesen
	- Küche — Fliesen
	- Werkstatt — nicht zugänglich
	- Gästezimmer — Rauhfaser
	- Bad — Fliesen
	- übrige Räume — Tapete
	Obergeschoss
	- Etagenpodest — Putz gestrichen, Dekor
	- Arbeitszimmer — Rauhfaser
	- übrige Räume — Dekorpaneele
	- Balkon Gartenseite — Putz gestrichen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	Kellergeschoss - Wohnungseigentum W 1	
	- Vorraum	Mauerwerk roh
	- Keller 1	Mauerwerk geschlemmt, Profilbretter
	- Keller 2	Putz gestrichen
	Kellergeschoss - Gemeinschaftsräume	
	- alle Räume	Mauerwerk geschlemmt
	Dachgeschoss	
	- Boden	Ziegelmauerwerk roh
Decken	**Erdgeschoss**	
	- Gäste-WC	Putz gestrichen
	- Speisekammer	Tapete
	- Wohnzimmer	Rauhfaser
	- Esszimmer	Gipskarton, Tapete
	- Waschküche	Profilbretter
	- Werkstatt	nicht zugänglich
	- Gästezimmer	Rauhfaser
	- übrige Räume	Dekorpaneele
	- überdachte Terrasse	Putz gestrichen
	Obergeschoss	
	- Etagenpodest	Dekorpaneele
	- Durchgangszimmer	Dekorpaneele
	- übrige Räume	Profilbretter
	- Balkon Garten	Dachschalung
	Kellergeschoss - Wohnungseigentum W 1	
	- Vorraum	Beton roh
	- Keller 1	I-Träger mit Ziegeln, roh
	- Keller 2	I-Träger mit Ziegeln, gestrichen
	Kellergeschoss - Gemeinschaftsräume	
	- Vorraum	I-Träger mit Ziegeln, roh
	- Heizungsraum	Beton, roh
	- Öllagerraum	I-Träger mit Ziegeln, roh
	Dachgeschoss	
	- Boden	Dachuntersicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sanitärausstattung	**Erdgeschoss**	
	- Gäste-WC	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken ca. 40 cm, Warm- und Kaltwasseranschluss
	- Küche	Anschluss für Spüle, Warm- und Kaltwasseranschluss
	- Bad	Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtische ca. 70 cm, Warm- und Kaltwasseranschluss
	Obergeschoss	
	- Bad	Eckbadewanne, Eckdusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Design-Waschtisch Warm- und Kaltwasseranschluss

Bauweise und Ausstattung - Carport

Fundamente	keine Aussage möglich
Außenwände	Holzkonstruktion Seitenwände mit Holzverschalung
Decke	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung aus Kupferblech
Fußboden	Betonpflaster

Außenanlagen

Die komplette Fläche vor dem Gebäude einschließlich des Carports ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Die der Wohneinheit zugeordnete Gartenfläche ist mit mit Rasen und Zierbäumen und -sträuchern angelegt. Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baulicher Zustand

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

Gebäude insgesamt

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um einen ehemaligen Bauernhof, der im Jahr 1999 in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt wurde.

Die Fenster stammen aus der Zeit zwischen 1980 und 1986, im Jahr 2023 wurde nach Angabe durch den Schornsteinfeger ein neuer Brennwert-Ölheizkessel eingebaut. Weitere Hinweise zum Zeitpunkt von späteren Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen lagen nicht vor.

Die **Dachdeckung** ist augenscheinlich bereits deutlich über 40 Jahre alt, zeigt allerdings in der Fläche keine Hinweise auf Schäden oder Undichtigkeiten. Lediglich die Anschlussbleche zu aufgehenden Wänden und Schornsteinköpfen sind stark korrodiert, sodass es hier möglicherweise zu Undichtigkeiten kommt. Die Dachrinne an der Nordseite ist leicht verformt, sodass hier möglicherweise kein ausreichendes Gefälle in Richtung des Regenrohrs mehr vorhanden ist.

Die **Fassaden** sind ringsum entweder verputzt oder mit gestrichenen Profilbrettern verkleidet. Hinweise auf Mängel oder Schäden wurden nicht festgestellt.

Der Anstrich des Balkongeländers an der Südseite des Wohngebäudes Nr. 1 ist stark verwittert.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststoffisolierglasfenster, diese weisen keine erkennbaren Schäden auf.

Wohnungseigentum Nr. W 1

Der Innenausbau in dieser Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und weist keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf. Lediglich der Fliesenbelag im Flur und der Natursteinbelag der Kellertreppe sind stellenweise beschädigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Bei der Bewertung von Wohn- und Teileigentum ist der Verkehrswert grundsätzlich vom Ertragswert abzuleiten und gegebenenfalls dem Vergleichswert gegenüberzustellen. Das Sachwertverfahren wird nur in begründeten Einzelfällen angewandt.

Der Vergleichswert hat immer dann eine besondere Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswertes, wenn er sich auf den Vergleich von Objekten mit im wesentlichen übereinstimmenden Wertmerkmalen beziehen kann. Im vorliegenden Bewertungsfall sind indirekte Vergleichswerte verfügbar.

Im folgenden wird das Ertragswertverfahren als das vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Gegenüberstellung mit dem Vergleichswert abgeleitet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5. Bodenwert

Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Richtwertzone mit vergleichbaren Lagemerkmalen und wurde vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kassel zum 01.01.2026 (Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit **25,-- €/m²** bewertet.

Da der Bodenwert nur geringen Einfluß auf den weiteren Bewertungsgang hat, wird auf die Untersuchung der Abweichungen von wertrelevanten Faktoren im folgenden verzichtet und der Bodenrichtwert für das untersuchte Grundstück als zutreffend unterstellt

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.700 m²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	25,00 €/m²

Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt

2.700 m² zu 35 €/m²	67.500,00 €

für den Miteigentumsanteil der Teileigentumseinheit Nr. 1 von 198/1000

67.500 € * 0,198 = 13.365,00 € , das sind rund	**13.400,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6. Ertragswert

Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge von Restfertigstellungsbedarf, unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch insbesondere die ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigen .

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und marktüblich erachteter Rohertrag angesetzt.

Die hier angesetzte ortsüblich und marktüblich erzielbare Miete gilt für vergleichbare Objekte in mängelfreiem Zustand.

Mietverhältnisse und vertraglich vereinbarte Mieten

Der Wohnungseigentum W 1 wird vom Eigentümer bewohnt.

Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für den Ertragswert ist, unabhängig vom möglicherweise vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, von dem man annimmt, dass er bei einem mangelfreien Zustand marktüblich erzielbar ist.
Zur Ermittlung der aktuell marktüblichen Miete wurde eine Abfrage über den Mietwertkalkulator der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH) durchgeführt.

Auf Grundlage der genauen Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung der Wohnungen wurde dort ein **Mietwert von 4,80 €/m² Wohnfläche** für die Wohnung mit 168,8 m² im Bewertungsobjekt ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bei freier Abwägung schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietwert (Nettokaltmiete) der Wohnflächen für das Objekt in einem technisch mangelfreien Zustand daher auf 4,80 €/m².

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wird gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Schwalm-Eder-Kreis von 2025 mit **3,25 %** angesetzt.

Aufstellung der Gebäudedaten	**Teileigentumseinheit Nr. W 1**
Baujahr	vor 1800
Tatsächliches Alter zum Stichtag (Jahre)	ca. 226
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70
Geschätzte Restnutzungsdauer (Jahre) aufgrund - der Art des Gebäudes - der Ausstattung - des Zustandes	20
Wohnfläche	168,80 m²
Nutzfläche	56,5 m²
Anzahl der Stellplätze	2

Anmerkung zur Wohnfläche

Während der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung anhand eines Aufmasses überprüft. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage dieses Aufmasses neu berechnet.

Verwalterauskunft

Da verständige Erwerber von Wohnungseigentum immer mehr dazu übergehen, die Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft zu erfragen und zum Gegenstand ihrer Kaufentscheidung zu machen, ist es übliche Praxis des Unterzeichners, die jeweilige WEG-Verwaltung anzuschreiben und entsprechende Auskünfte einzuholen..

Die Hausverwaltung für das Objekt wird von Miteigentümern der Gesamtanlage erbracht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Das monatliche Hausgeld beträgt nach Angabe durch den Wohnungseigentümer 275,00 € und umfasst auch die Postionen Heizung und Wasser.

Eine Instandhaltungsrücklage wird angabegemäß nicht gebildet. Sollten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich werden, so wird dies über eine Sonderumlage geregelt.

In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass Wände, Dach, Fenster und Installationen innerhalb der Wohnungen absprachegemäß jeweils dem Sondereigentum zugeordnet sind. Das Gemeinschaftseigentum beschränkt sich daher auf die gemeinschaftliche Heizung sowie die gemeinschaftlich genutzten, gepflasterten Erschließungsflächen auf dem Grundstück.

Ob diese Regelung schriftlich fixiert ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Sofern die Gültigkeit dieser Absprache unterstellt wird, bedeutet dies, dass die fehlende Instandhaltungsrücklage in Anbetracht des Gesamtzustandes des Gemeinschaftseigentums keine Wertminderung darstellt.

Ertragswert Wohnungseigentumseinheit Nr. W 1

Wohnung	168,80 m² * 4,80 €/m²	=	810,24 €
Stellplätze	2 * 30,00 €	=	60,00 €
Summe, Mietwert		=	870,24 €
Jahresrohertrag	12 * 870,24 €	=	10.442,88 €
Jahresrohertrag, rund			10.443,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung		
360 €/Wohneinheit	360,00 €	
Mietausfallwagnis		
2,5 % des Jahresrohertrages		
0,025 * 10.443 € =	261,08 €	
Instandhaltung		
Wohnung 168,80 m² * 16,50 €/m²	2.785,20 €	
Carport - Stellplätze 2 * 16,00 €	32,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten	**3.438,28 €**	
abzgl. Bewirtschaftungskosten, rund		- 3.438,-- €
Jahresreinertrag des Miteigentumsanteils		**7.005,-- €**
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag		
3,25 % von 13.400 € =		- 436,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		**6.569,-- €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ermittlung des Ertragswertes

Bei einer Restnutzungsdauer von		20 Jahren	
und einem Zinssatz von		3,25 %	
beträgt der Barwertfaktor		14,539	
Reinertrag	6.569 € * 14,539		95.506,69 €
Gebäudeertragswert, rund			**95.500,-- €**
Bodenwertanteil			13.400,-- €
Zwischensumme			**108.900,-- €**
abzgl. Wertanteil für Baumängel (pauschal)			- 5.000,-- €
Zwischensumme			103.900,-- €
Ertragswert der Teileigentumseinheit Nr. W 1 rund			**104.000,-- €**

(entsprechend rd. 616 € / m²)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7. Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Diese sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung der Wohnung.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises von 2025 wird Objekte in dieser Lage Durchschnittskaufpreis von 1.055 €/m² angegeben.

Aufgrund der dominierenden Eigenschaften des Objekts wird dieser Durchschnittswert als Ausgangswert für die Wertanpassung angesetzt.

Ausgangswert		1.055,00 €/m²
- Wertanpassung für Wohnlage	- 8 %	- 84,40 €/m²
- Wertanpassung für Art des Objekts	± 0 %	± 0,00 €/m²
- Wertanpassung für Baujahr	- 25 %	- 263,75 €/m²
- Wertanpassung für Größe	- 5 %	- 52,75 €/m²
- Wertanpassung für Ausstattung	- 5 %	- 52,75 €/m²
Wertangepasster Vergleichswert je m²		601,35 €/m²

Damit ergibt sich als Vergleichswert für die Wohnungseigentumseinheit

601,35 €/m² * 168,80 m² = 101.507,88 €, das sind rund **101.500 €**

abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)	-	5.000 €
zzgl. Wert der beiden Carport-Stellplätze	+	8.000 €
Summe Vergleichswert		104.500 €

Der Vergleichswert für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 beträgt somit rund 105.000,-- €

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8. Verkehrswert

Gegenüberstellung der Wertansätze

Ertragswert Wohnung Nr. 1	104.000,-- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 1	105.000,-- €

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 Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 16.04.2026, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 198/1000 an dem Grundstück

Dumen 3
34593 Knüllwald

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Rengshausen		
	Flur	3		
	Flurstück	22	Größe	2.700 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnräumen mit der Nr. 1
sowie Carport-Stellplätzen des Aufteilungsplans

auf insgesamt

104.000,-- €

in Worten: einhundertundviertausend 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 26.05.2026

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlagen

Übersichtsplan	1 Seite
Katasterplan	1 Seite
Fotodokumentation	16 Seiten
Bauzeichnungen	3 Seiten

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Objekt:

Dumen 3
34593 Knüllwald

Plangegenstand

Übersichtsplan

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

10

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 01.10.2025
Antrag: 203032054-1
AZ: ZVII 5.10 Heidenreic

Flurstück:	22	Gemeinde:	Knüllwald
Flur:	3	Kreis:	Schwalm-Eder

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage zum Verkehrswertgutachten
Dumen 3
Wohnung Nr. 1
34593 Knüllwald
OT Rengshausen

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Norden



Fassade
von Norden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Giebelwand
Westseite



Gartenansicht
von Süden



Ansicht
von Süd-Westen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Werkstatt
von Süd-Westen



Dachdeckung
von Süden



Dachdeckung
von Norden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Erdgeschoss
Eingangsflur



Erdgeschoss
Flur



EG - Flur
Risse im Fliesenboden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Erdgeschoss
Gäste-WC

Erdgeschoss
Küche

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Erdgeschoss
Wohnzimmer

Erdgeschoss
Esszimmer

Erdgeschoss
Waschküche

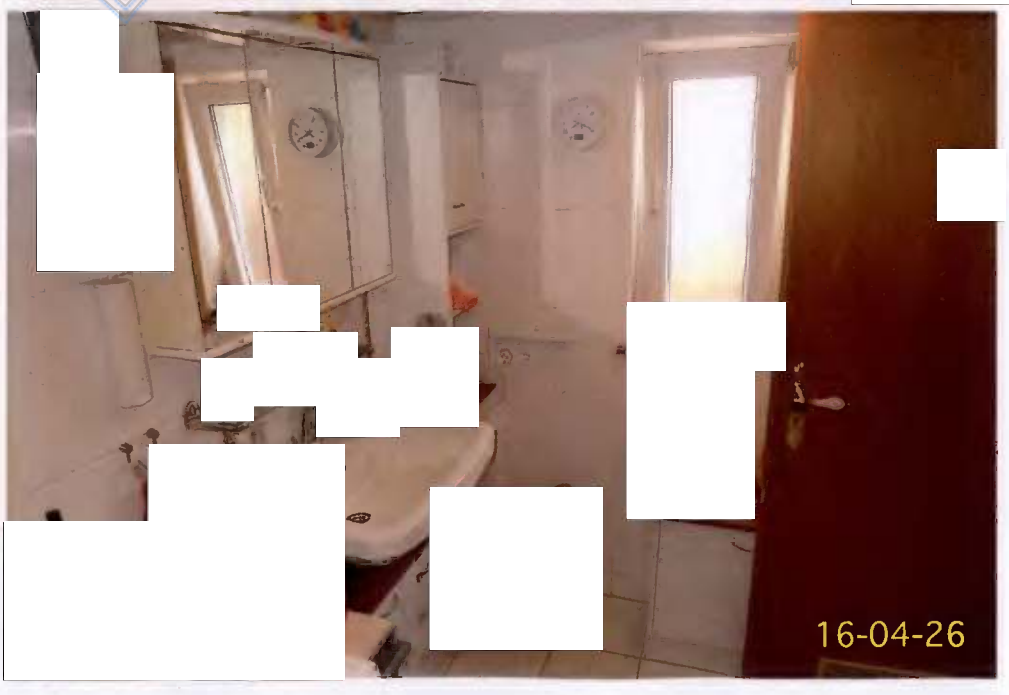
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Erdgeschoss
Gästezimmer



Erdgeschoss
Bad



Erdgeschoss
Bad

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Treppe zum Obergschoss



Treppe zum Obergeschoss
geplatzte Treppenfliesen



Obergeschoss
Etagenpodest

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Obergeschoss
Durchgangszimmer

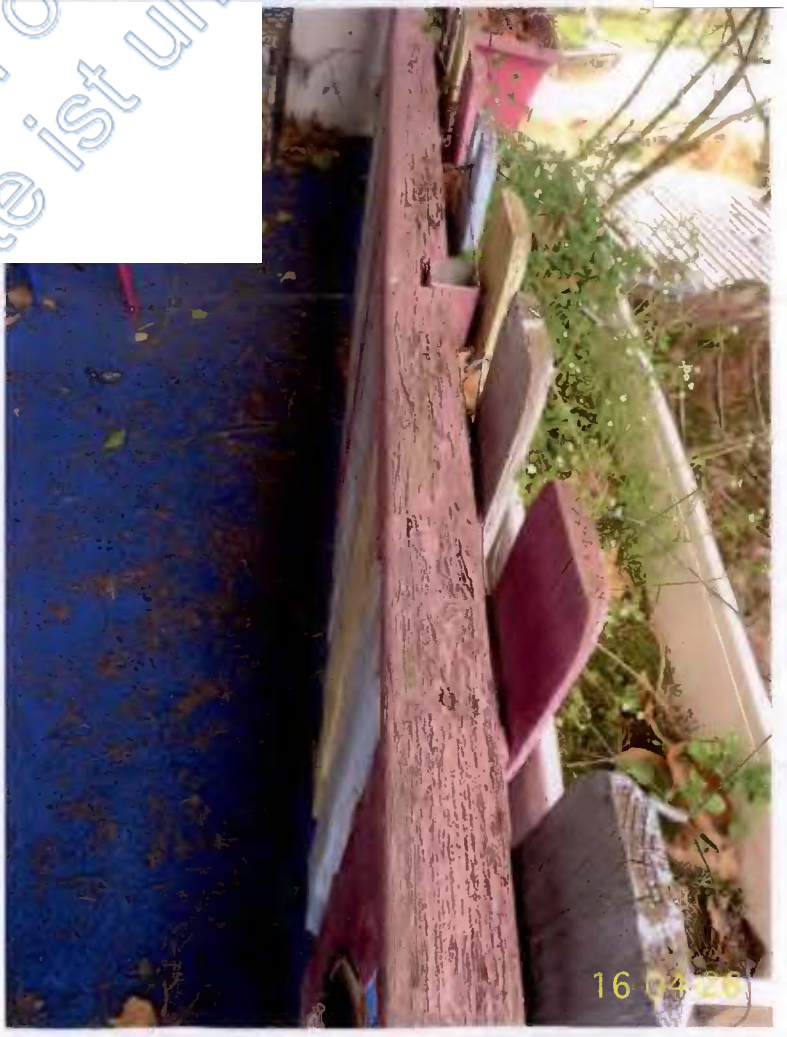


Obergeschoss
Arbeitszimmer

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Obergeschoss
Balkon Gartenseite



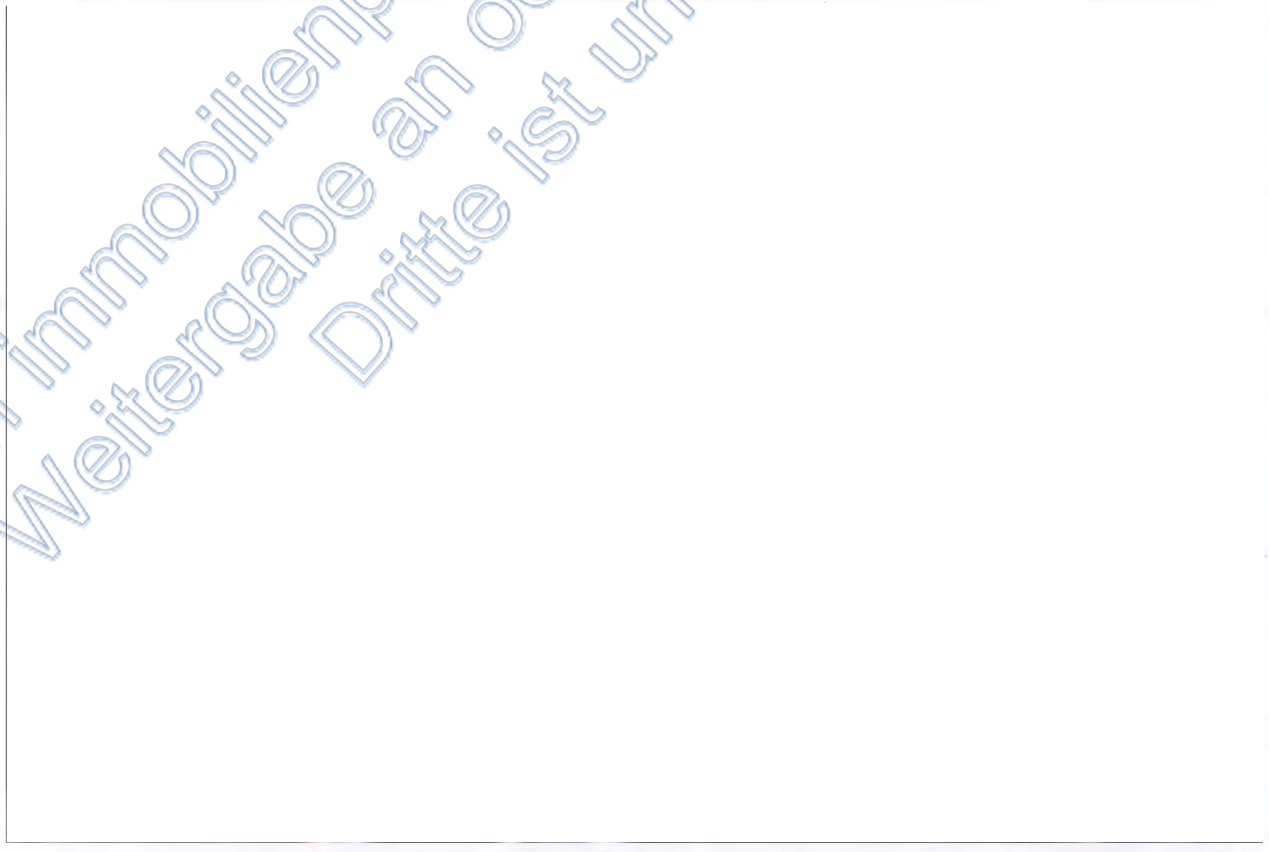
Obergeschoss
Balkon Gartenseite
Anstrich Balkongeländer
stark verwittert

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Obergeschoss
Schlafzimmer

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Obergeschoss
Schlafzimmer



Obergeschoss
Schlafzimmer



Obergeschoss
Bad



Obergeschoss
Bad

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Obergeschoss
Balkon zur Straßenseite



Dachgeschoss
Boden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dachgeschoss
Boden



Kellergeschos
Eingang

Kellergeschoss
Keller 1



Kellergeschoss
Keller 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Gemeinschaftskeller
Vorraum



Gemeinschaftskeller
Heizungsraum



Gemeinschaftskeller
Öllagerraum

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

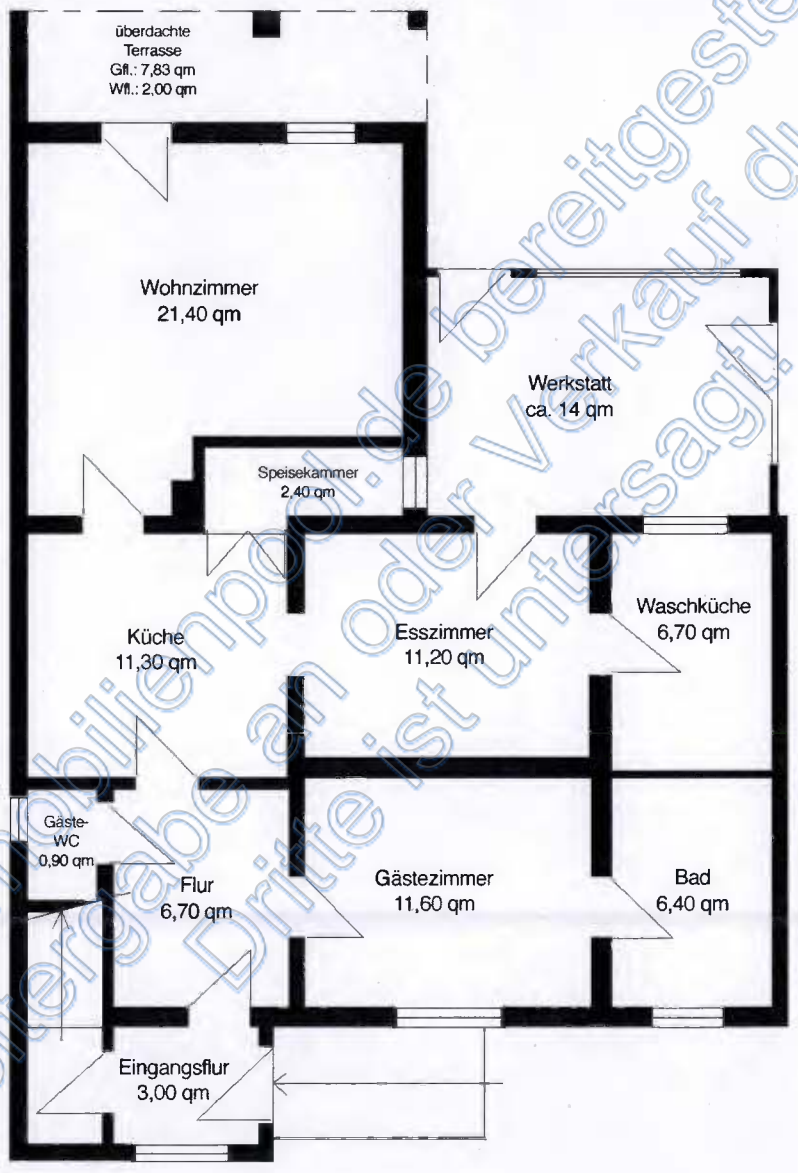


Carport
Ansicht von Nord-Westen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Carport
Stellplatz 1

Carport
Stellplatz 2



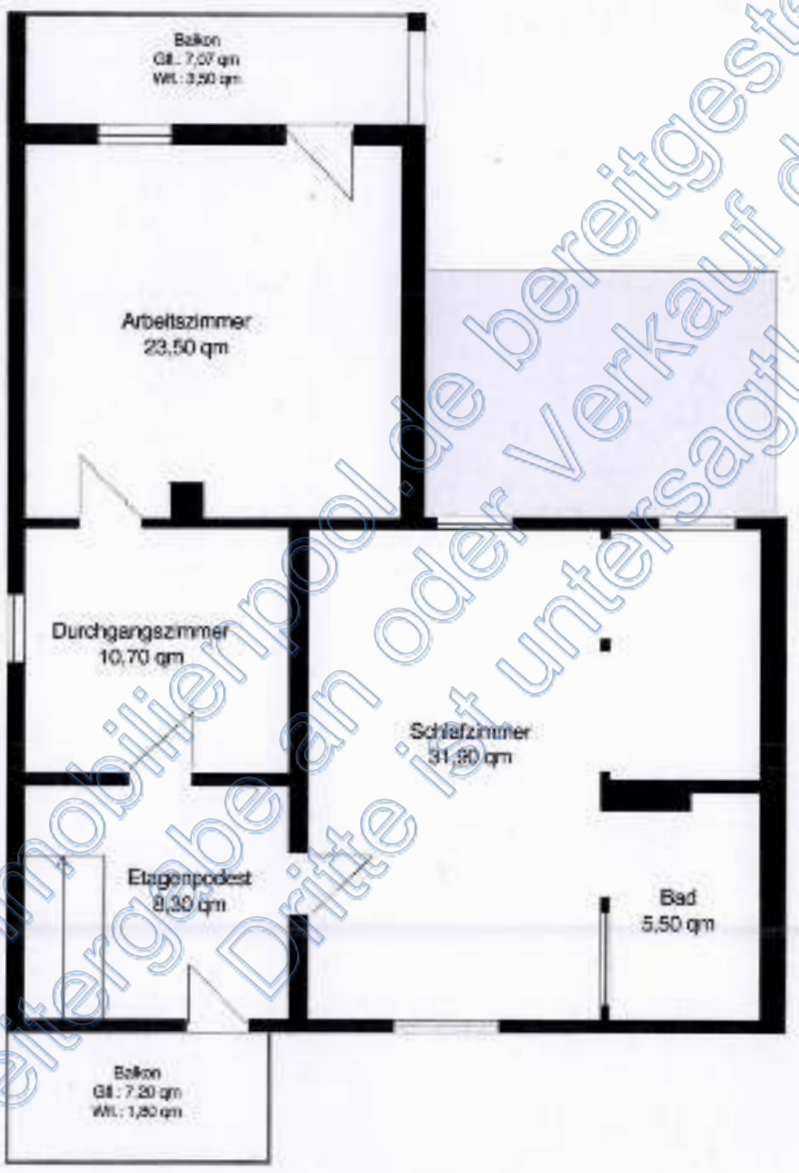
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Objekt:

Dumen 3
34593 Knüllwald

Plangegenstand

Grundriss EG - Whg. Nr 1



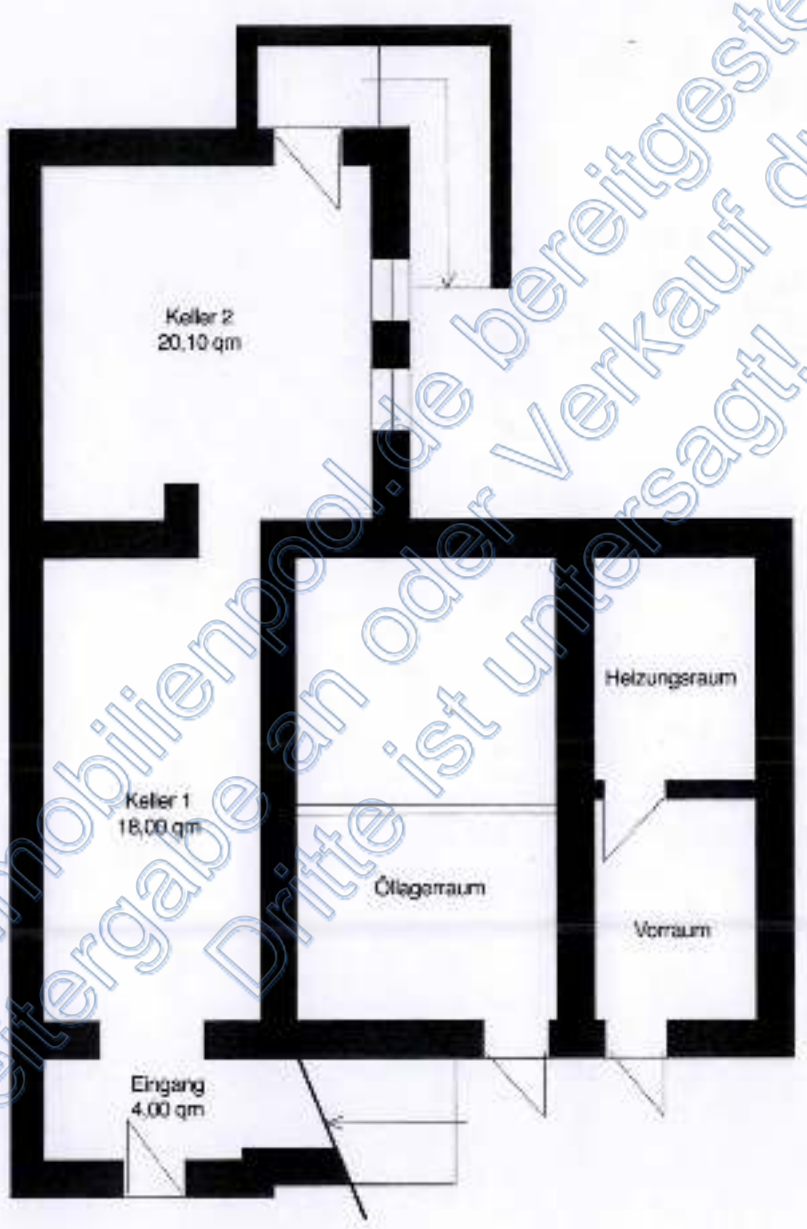
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Objekt:

Dumen 3
34593 Knüllwald

Plangegenstand

Grundriss OG - Whg. Nr 1



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Objekt:

Dumen 3
34593 Knüllwald

Plangegenstand

Grundriss Kellergeschoss