

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

640 K 7/23



Anschrift	Harleshäuser Str. 24 34246 Vellmar OT Obervellmar
Objektart	Doppelhaushälfte, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut sowie eingeschossiger Anbau, nicht unterkellert mit ausgebautem Satteldach
Wohnfläche	ca. 208 m ²
Nutzfläche	ca. 38 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Obervellmar Flur 1, Flurstück 51/7
Grundstücksgröße	640 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	381.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 21.03.2024

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	Doppelhaushälfte zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut	Anbau, eingeschossig nicht unterkellert mit ausgebautem Satteldach
Baujahr	1961	1992
Wohnfläche	ca. 81 m ²	ca. 127 m ²
Nutzfläche	ca. 38 m ²	-
Bruttogrundfläche	224 m ²	211 m ²

Besonderheiten

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Objekt nicht zugänglich. Es konnte nur von außen begutachtet werden. Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

In der Bauakte zu dem Objekt sind u.a. die Grundrisse für EG, DG, KG und Schnitt enthalten. Da eine Innenbesichtigung des Objekts nicht möglich war, wurden die vorliegenden Grundrisse als zutreffend unterstellt. Die dort angegebenen Abmessungen der einzelnen Räume wurden für die Berechnungen für die hier durchzuführende Wertermittlung zugrundegelegt.

Im Rahmen des Ortstermin wurde festgestellt, dass der angebaute Wintergarten ohne den baurechtlich erforderlichen Grenzabstand errichtet wurde. Da für dieses Bauteil keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass es sich um ein nicht genehmigten Anbau handelt, der ggfs. zurückgebaut werden muss. Daher wird dieses Bauteil bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der Südhälfte von Obervellmar, einem Ortsteil der Stadt Vellmar. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Grundschule und Bahnhof. Die Gesamtschule ist 2,1 km vom Bewertungsobjekt entfernt, eine Busanbindung besteht.

Das Grundstück liegt an der Harleshäuser Straße. Es handelt sich hierbei um die Hauptstraße innerhalb des Ortsteils, die als Hauptverbindung zu den Kasseler Stadtteilen Jungfernkopf und Harleshäuser dient. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend erhöht. Das Umfeld ist geprägt von ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, freistehend, als Doppel- oder Reihenhäuser.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an die Infrastruktureinrichtungen von Vellmar angebunden ist und der wegen seiner Lage an einer stark befahrenen innerörtlichen Straße als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend wird die Gebäudeaufteilung aus der Bauakte wiedergegeben.

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss	Treppenhaus Flur, drei Zimmer, Diele mit Verbindung zum Anbau
Obergeschoss	Treppenhaus Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon, Schlafzimmer
Dachgeschoss	Boden
Kellergeschoss	Treppenhaus Flur, zwei Kellerräume, Waschküche/Heizungsraum mit Ausgang zum Garten

Anbau

Erdgeschoss	Diele mit Verbindung zum Erdgeschoss der Doppelhaushälfte, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zum Wintergarten, Schlafzimmer
Dachgeschoss	Treppenhaus Flur, Studio, Boden Abstellraum mit Zugang vom OG Doppelhaushälfte

Baulicher Zustand

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

Die Doppelhaushälfte wurde 1961 errichtet. Die Dachdeckung ist nur wenige Jahre alt und macht einen nahezu neuwertigen Eindruck. Dies gilt gleichermaßen für die Dachentwässerung und die Verkleidung des Schornsteinkopfes.

Die Putzfassade weist im Bereich des Balkonanschlusses an der Straßenseite eine Schadstelle auf, die vermutlich auf eine Undichtigkeit beim Anschluss der Balkonabdichtung gegen die Putzfassade zurückzuführen ist. Eine weitere Schadstelle besteht an der Anschlussfuge zum Nachbarhaus (Haus Nr. 26). Außerdem ist der Anstrich der Balkonbrüstung stark abgewittert.

Die Kunststofffenster stammen nach Einschätzung des Unterzeichners aus den 1980er Jahren. Ob hier Mängel vorliegen konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Dies gilt auch für den Zustand im Inneren des Gebäudes, das eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde.

Der Anbau an der Nord- und Westseite wurde gemäß Bauakte 1992 errichtet und im Rahmen des Ortstermin wurden mit Ausnahme des angebauten Wintergartens keine Hinweise über bauliche Veränderungen oder Modernisierungen festgestellt.

Insgesamt weist der Anbau keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf, lediglich im Bereich des Sockels wurde ein leichter Putzschaden festgestellt.

Eine Beurteilung des Innenausbaus ist auch hier nicht möglich, da das Gebäudeteil von innen nicht zugänglich war.

Für die weitere Bewertung wird daher von einem durchschnittlichen, zeitgemäßen Standard und einem einem durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

Die Außenanlagen wirken mit Ausnahme von kleineren Setzungen im Fußweg zum Nebeneingang gepflegt.

Der Wintergarten an der Westseite wurde ohne den erforderlichen Grenzabstand errichtet. Dies stellt einen baurechtlichen Mangel dar, der entweder durch eine nachträgliche Baugenehmigung oder aber durch einen Rückbau behoben werden kann. Da im Rahmen dieses Gutachtens hierzu keine Prognose möglich ist, wird der Wintergarten im weiteren Bewertungsverlauf nicht berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße	640 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt:	175,77 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 640 m ² zu 175,77 €/m ²	112.492,80 €
Bodenwert, gerundet	112.500,-- €

Sachwertermittlung

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

Doppelhaushälfte	102.000 €	25,4 %
Anbau	176.000 €	43,9 %
Außenanlagen	10.500 €	2,6 %
Bodenwert	112.500 €	28,1 %
Der Sachwert beträgt rund	401.000 €	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 primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes im Verhältnis zum Bodenrichtwert, das heißt: ein hoher Sachwert auf einem Grundstück mit niedrigem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Abschlag bzw. ein niedriger Sachwert auf einem Grundstück mit hohem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Zuschlag.

Daran gemessen ist für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen anzubringen, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 11 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Landkreises Kassel von 2023.

vorläufiger Sachwert	401.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 14 % 401.000 € * 14 / 100 = 56.140 € , das sind rund	+ 56.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 9.000,-- €
Zwischensumme	448.000,-- €

Die oben zitierte Auswertung des Gutachterausschusses ist auf der Grundlage von Verkaufspreisen aus den Jahren 2021 und 2022 erfolgt.

Da zwischen dem Redaktionsschluss dieser Erhebung und dem Stichtag dieser Bewertung eine erhebliche Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 15 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 15 % 448.000 € * 15 / 100 = 67.100 € , das sind rund	- 67.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	381.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 13.02.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Harleshäuser Str. 24
Obervellmar
34246 Vellmar

lfd. Nr. 2	Gemarkung	Obervellmar		
	Flur	1		
	Flurstück	51/7	Größe	640 qm

auf insgesamt

381.000,-- €

in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend 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 21.03.2024

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Harleshäuser Straße 24
34246 Vellmar



Gesamtansicht
von Osten



Anbau
Ansicht von Nord-Osten



Anbau
Ansicht von Westen



Gesamtansicht
von Westen