

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 7/24



Anschrift	Rohrweg 34260 Kaufungen OT Niederkaufungen
Objektart	Gewerbegrundstück, bebaut mit eingeschossigem Gewerbegebäude mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen sowie offene Lagerhalle
Hauptnutzfläche	97,30 m ²
Nebennutzfläche	341,70 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Niederkaufungen Flur 5, Flurstück 70/41
Ermittelter Verkehrswert:	295.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 25.10.2024

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	Gewerbegebäude eingeschossig mit Satteldach, nicht unterkellert	offene Lagerhalle mit Satteldach
Baujahr	ca. 1975	1993
Umbau	1988/89	-
Hauptnutzfläche	97,30 m ²	-
Nebennutzfläche	341,70 m ²	167,70 m ²
Bruttogrundfläche	488 m ²	168 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleinen Gewerbegebiet am äußersten nord-östlichem Ortsrand von Niederkaufungen, einem Ortsteil der Gemeinde Kaufungen. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen sowie weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten ist ca. 1.9 km, die Grundschule ca. 1.0 km, die Gesamtschule ca. 2,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bushaltestelle ist in ca. 900 m und die Haltestelle für die Regiotram, die zwischen Kassel und Hessisch Lichtenau verkehrt, ist in ca. 1,0 km Entfernung vorhanden.

Das Grundstück liegt an der Straße "Rohrweg". Es handelt sich dabei um eine innerörtliche Erschließungsstraße. Das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle ist sehr gering. Das Umfeld ist geprägt von einigen kleineren Gewerbebetrieben, einigen Vereinsgrundstücken (Schützenverein, Sportplatz) sowie von kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Gewerbestandort, der verkehrstechnische nur unterdurchschnittlich angebunden ist und der wegen seiner Lage in der Nähe von mehreren Wohnhäusern nur für Gewerbebetriebe mit geringen Geräuschemissionen geeignet ist.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gewerbegebäudes wiedergegeben.

Windfang, Büro/Empfang, Flur, zwei Büroräume, WC-Vorraum, WC-Herren, WC-Damen, Lagerraum, Lagerhalle, Heizungsraum

von außen zugänglich: Sozialraum, WC-Vorraum, WC-Personal

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gewerbegebäudes wird auf 1975 geschätzt. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1988/89 umgenutzt und umfangreich umgebaut. Aus dieser Zeit stammen die Fenster, der Innenausbau der Büro- und Sozialräume sowie die Heizungsanlage.

Für die offene Lagerhalle an der Südseite wurde die Baugenehmigung im September 1992 erteilt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass diese im Laufe des Jahres 1993 fertiggestellt wurde.

Mit Ausnahme der Errichtung der Brandwand zum Nachbargrundstück (2000) und dem Einbau von Infrarot-Elektrostrahlplatten (2022) wurden keine Hinweise auf weitere bauliche Maßnahmen (Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen) festgestellt.

Insgesamt ist das **Gewerbegebäude** außen und innen in einem gepflegten Zustand und weist an keiner Stelle Mängel oder Schäden auf, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen.

Die Dachrinne der **offenen Lagerhalle** hängt an der Hofseite durch, mit der Folge dass das Regenwasser nicht durch das Regenrohr sondern an der tiefsten Stelle direkt abfließt.

Darüber hinaus weist auch dieses Gebäude keine Mängel oder Schäden auf, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.050 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	129,50 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
2.050 m ² zu 129,50 €/m ²	= 265.475,00 €
Bodenwert, gerundet	265.000,-- €

Ertragswert

Mietwert Büroflächen	6,00 €/m ² *	97,30 m ²	583,80 €
Lagerflächen EG	3,00 €/m ² *	333,20 m ²	999,60 €
Lagerfläche Empore	1,50 €/m ² *	8,50 m ²	12,75 €
Unterstand	2,50 €/m ² *	167,70 m ²	419,25 €
Summe			2.015,40 €
Gebäudeertragswert, rund			32.000,-- €
Bodenwert			265.000,-- €
vorläufiger Ertragswert			297.000,-- €
Wertminderung wegen allgemeinen Reparaturstaus, baulicher Mängel und Bauschäden als Zeitwert, geschätzt (siehe Baubeschreibung)			2.000,-- €
Der Ertragswert beträgt			295.000,-- €

Verkehrswert

Marktanpassung

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

Verkehrswernermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 02.10.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks	Rohrweg				
	34260 Kaufungen				
	Gemarkung	Niederkaufungen			
	Flur		5		
	Flurstück		70/41	Größe	2.050 qm

auf insgesamt

295.000,-- €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend 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 25.10..2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Rohrweg 1
34260 Kaufungen

Fotodokumentation

Gewerbegebäude
Ansicht von Süden



Gewerbegebäude
Ansicht von Süden



Gewerbegebäude
Ansicht von Norden



Gewerbegebäude
Giebelwand von Osten



02-10-24

offene Lagerhalle
Ansicht von Nord-Osten



02-10-24

offene Lagerhalle
Ansicht von Norden



02-10-24