

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 8/24



Anschrift	Heupel 9 34253 Lohfelden OT Vollmarshausen	
Objektart	Vorderhaus mit drei Wohnungen, zweigeschossig, unterkellert, DG und Spitzboden ausgebaut Hinterhaus mit einer Wohnung und separatem Büro, dreigeschossig, nicht unterkellert	
Flurbezeichnung	Gemarkung Vollmarshausen Flur 6, Flurstück 60/1	
Wohnfläche	Vorderhaus: 270 m ²	Hinterhaus: 108 m ²
Nutzfläche	Vorderhaus: 91 m ²	Hinterhaus: 24 m ²
Grundstücksgröße	2.639 m ²	
Ermittelter Verkehrswert:	400.000,-- €	



Harald Werner

Lohfelden, den 01.11.2024

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	Vorderhaus zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach, unterkellert	Hinterhaus dreigeschossig mit Pultdach nicht unterkellert
Baujahr	1904	1904
Umbau/Wiederaufbau	1993	2012
Wohnfläche	270 m ²	108 m ²
Nutzfläche	91 m ²	24 m ²
Bruttogrundfläche	491 m ²	237 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichem Rand von Vollmarshausen, einem Ortsteil der Gemeinde Lohfelden. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen sowie weitere Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten und die Grundschule sind ca. 160 m und die Gesamtschule in ca. 3,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Busanbindung zu den anderen Ortsteilen von Lohfelden und nach Kassel besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Heupel". 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 Vollmarshäuser Ortszentrum angebunden ist und der wegen seiner guten Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln einerseits und der Lage an einer ruhigen Anliegerstraße andererseits als gut zu bewerten ist.

Aufteilung der Gebäude

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben.

Vorderhaus

Erdgeschoss:	Windfang, Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Hof, zwei Zimmer
1. Obergeschoss	Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei Zimmer
Dachgeschoss	Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Diele mit Treppe zum Spitzboden, Küche, Bad, drei Zimmer
Spitzboden	Abstellraum
Kellergeschoss	Treppenhaus Flur, Heizungsraum, drei Abstellräume, Tankraum, Ga- rage

Hinterhaus

Erdgeschoss:	Bürraum, WC
1. Obergeschoss	Flur, Bad, HWR, Wohnküche mit Treppe zum DG
2. Obergeschoss	Galerie, zwei Zimmer
Spitzboden	Boden

Baulicher Zustand

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

Vorderhaus

Das Wohnhaus wurde nach Angabe des Eigentümers 1904 errichtet.

Seit 1993 wurden diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: So wurde der Heizkessel erneuert (1993), Holzisoliertglasfenster eingebaut (1995 - 2001), die Dachdeckung, die Verkleidung der Dachgauben und des Giebeldreiecks erneuert und der Innenausbau sowie die Sanitärausstattung renoviert.

Die Dachdeckung, die Blecheinfassungen und die Dachrinnen sind in einem annähernd neuwertigen Zustand und weisen mit Ausnahme einiger abgefallener

Ortgangbleche und einer abgefallenen Schindel an der Gaubenverkleidung keine Mängel oder Schäden auf.

Die Hoffassade ist am Anschluss zur Überdachung des Eingangs stark durchfeuchtet. Hier ist der Wandanschluss an die Dachfläche nicht fachgerecht ausgeführt.

Außerdem fehlt ringsum der Anstrich am Verputz des Sockelgeschosses.

Der Anstrich der Holzfenster an der Straßenseite und im Treppenhaus ist stark abgewittert, einige Dachflächenfenster sind defekt und lassen sich nicht mehr öffnen.

Die **Wohnung im Erdgeschoss** war zum Besichtigungszeitpunkt nur unvollständig renoviert: so fehlen alle Innentüren incl. der Türfutter, im Flur und Bad sind keine Bodenbeläge vorhanden, im Bad ist darüber hinaus der Unterboden stellenweise morsch. In diesem Raum sind einige Wandfliesen gerissen und die Verfliesung der Objekte ist nicht vollständig fertiggestellt. Außerdem fehlten die Fußleisten allen Räumen.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss war nicht zugänglich

Die Wohnung im Dachgeschoss ist im Prinzip fertiggestellt, weist jedoch einige Mängel oder Schäden auf, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen:

so ist der Bodenbelag an der Schwelle zum Treppenhaus ausgebrochen, eine Türbekleidung fehlt, in einem Raum ist die Elektroinstallation teilweise demontiert,

im Bad ist der Fliesensockel teilweise schadhaft und im Deckenputz wurde einige Risse festgestellt.

Im Kellergeschoss sind stellenweise leichte Putzschäden und kleinere Ausblühungen erkennbar, außerdem ist die Tür zu einem Abstellraum defekt.

Hinterhaus

Hierbei handelt es sich um den Wiederaufbau eines baufällig gewordenen Nebengebäudes das 2011/12 in Massivbauweise auf dem vorhandenen Kellergeschoss aus dem Jahr 1904 errichtet wurde.

Die Abdichtung der Dachfläche ist in der Fläche augenscheinlich dicht, allerdings ist der Pultfirst nicht fachgerecht ausgebildet, sodass hier bei bestimmten Witterungsverhältnissen Schlagregen eindringen kann, außerdem ist die Verkleidung des Ortgangs großflächig abgefallen.

Die Fassaden sind überwiegend mit einer Vorhangfassade aus Dachziegeln ausgeführt. Diese Verkleidung weist mehrere Fehlstellen in der Fläche auf, außerdem sind die Anschlüsse an die Fensteröffnungen nicht fachgerecht ausgebildet.

Die Verkleidung des Sockelgeschosses ist ebenfalls unvollständig ausgeführt, so fehlen stellenweise die Wärmedämmung und der Verputz.

Der Innenausbau ist im Prinzip fertiggestellt, weist jedoch einige Mängel oder Schäden auf, die über den alterstypischen Verschleiß hinausgehen:

So ist die Badinstallation im Erdgeschoss nicht fertiggestellt und die Verkleidung der Decke fehlt. Im Obergeschoss ist der Laminatboden im Schlafzimmer stark verschliffen und der Schornstein weist im Bereich des Dachbodens erhebliche Versottungsspuren auf.

Die Beheizung dieses Gebäudeteils erfolgt derzeit mit einem Pelletofen im 1. OG sowie mit Infraroth Heizkörpern in den Schlafräumen. Die bereits installierten Kompakt Heizkörper sind derzeit ohne Funktion.

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.639 m ²
davon:	
Bauland	463 m ²
Landwirtschaftsfläche	2.176 m ²
Baulandwert für das Bauland, sachverständig ermittelt:	184,00 €/m ²
Baulandwert für die Landwirtschaftsfläche:	2,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit	
Bauland: 463 m ² zu 184,00 €/m ² =	85.192,-- €
Bodenwert Wohnbauland, rund	85.000,-- €
Landwirtschaftsfläche: 2.176 m ² zu 2,00 €/m ² =	4.352,-- €
Bodenwert, Landwirtschaftsfläche rund	4.400,-- €

Ertragswert

Mietwert Vorderhaus 1. OG	94 m ² * 6,12 €/m ²	=	575,28 €
Mietwert leerstehende Wohnungen	284 m ² * 6,50 €/m ²	=	1.846,00 €
Summe monatlicher Mietwert			2.421,28 €
Jahresrohertrag	12 * 2.421,28 €	=	29.055,36 €

Gebäudeertragswert, rund			396.000,-- €
zzgl. Bodenwert Wohnbauland, rund			85.000,-- €
zzgl. Bodenwert Landwirtschaftsfläche, rund			4.400,-- €
Zwischensumme			485.400,-- €
abzgl. Wertanteil der Bauschäden (sh. Baubeschreibung)		-	85.000,-- €
Zwischensumme			400.400,-- €
Der Ertragswert beträgt rund			400.000,-- €

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 01.10.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Heupel 9
34253 Lohfelden
Gemarkung Vollmarshausen
Flur 6
lfd. Nr. 2 Flurstück 60/1 Größe 2.639 qm

auf insgesamt

400.000,-- €

in Worten: vierhunderttausend 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 01.11.2024

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Heupel 9
34253 Lohfelden



Vorderhaus
Straßenansicht von Süd-Westen



Vorderhaus
Straßenansicht von Nord-Westen



Vorderhaus
Giebel von Nord-Osten



Ansicht Verbindungsbauteil zwischen
Vorder- und Hinterhaus von Norden



Vorderhaus
Gartenansicht von Osten



Hinterhaus
Ansicht von Nord-Westen



Hinterhaus
Ansicht von Norden



Hinterhaus
Ansicht von Osten