

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 31/23



Anschrift	Holzgrabenweg 37 34314 Espenau
Objektart	Doppelhaushälfte eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut sowie Garage
Wohnfläche	82,70 m ²
Nutzfläche	45,90 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Mönchehof Flur 3, Flurstück 203/15
Grundstücksgröße	700 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	202.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 27.05.2024

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 eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut	Garage eingeschossig mit Satteldach
Baujahr	1963	1994
Wohnfläche	82,70 m ²	-
Nutzfläche	45,90 m ²	22,20 m ²
Bruttogrundfläche	175 m ²	53 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichem Ortsrand von Mönchehof, einer der beiden Teilorte von Espenau, einer Gemeinde ca. 12 km nördlich von Kassel mit insgesamt 5.265 Einwohnern. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen etwa 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächstgelegene weiterführende Schulen befindet sich in Vellmar, ca. 3,5 km entfernt. Eine Busanbindung existiert.

Das Grundstück liegt an der Straße "Holzgrabenweg". Es handelt sich um eine Wohnerschließungsstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Espenau angebunden ist. Durch seine Lage am Übergang zur unbebauten Landschaft ist der Standort insgesamt als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben, soweit in der Bauakte dargestellt:

Erdgeschoss	Windfang, Gäste-WC, Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer
Dachgeschoss	Flur, Bad, drei Zimmer
Kellergeschoss	Flur, Abstellraum, Heizungsraum, Werkstatt, Waschküche mit Ausgang zum Garten

Baulicher Zustand

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

Das Gebäude wurde 1963 errichtet und in der Folgezeit mehrfach punktuell modernisiert. So wurden die Fenster in den 1980er Jahren und der Heizkessel 1996 erneuert. Der derzeitige Eigentümer hat das Objekt 2015 erworben und kurz danach den Innenausbau, die Innentüren sowie den Brenner der Zentralheizung erneuert. Weitere Angaben zum Baualter einzelner Bauteile lagen nicht vor.

Die **Dachdeckung** stammt möglicherweise aus dem Baujahr, zeigt nur geringe Hinweise auf Undichtigkeiten: So ist die Vermörtelung der Firstziegel teilweise abgefallen und die Blechanschlüsse an Dachgauben und Schornsteinkopf sind teilweise korrodiert.

Die **Putzfassaden** weisen keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Die **Kunststofffenster** sind ebenfalls ohne erkennbare Mängel oder Schäden.

Der **Innenausbau** weist überwiegend keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf. Lediglich der Laminatboden im Dachgeschoss zeigt leichte Schäden an den Stoßfugen, eine Innentür ist im Schlossbereich beschädigt und der Schornstein weist Versottungsspuren auf.

Die **Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallation** ist nur teilweise modernisiert. So sind im Kellergeschoss noch alte Abwasserleitungen aus Gußeisen vorhanden und der Heizkessel aus 1996 ist ebenfalls am Ende seiner technischen Lebensdauer angekommen. Auch die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Bodenwert

Grundstücksgröße	700 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	126,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
700 m ² zu 126,00 €/m ²	88.200,-- €
Bodenwert, gerundet	88.000,-- €

Sachwert

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

Wohnhaus	76.000 €	42,0 %
Garage	12.500 €	6,9 %
Außenanlagen	4.500 €	2,5 %
Bodenwert	88.000 €	48,6 %
Der Sachwert beträgt	181.000 €	100,0 %

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

Marktanpassung

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 Anpassungsnotwendigkeit 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. + 40 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Kassel von 2024.

vorläufiger Sachwert	181.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 40 % 181.000 € * 40/ 100 = 72.400,-- €, rund	+ 72.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (pauschal)	- 15.000,-- €
Zwischensumme	238.000,-- €

Die oben zitierte Auswertung des Gutachterausschusses ist auf der Grundlage von Verkaufspreisen aus den Jahren 2022 und 2023 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 % 238.000 € * 15 / 100 = 35.700 €, das sind rund	- 36.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	202.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 02.05.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Holzgrabenweg 37
Mönchehof
34314 Espenau

lfd. Nr. 3	Gemarkung	Mönchehof		
	Flur	3		
	Flurstück	203/15	Größe	700 qm

auf insgesamt

202.000,-- €

in Worten: zweihundertundzweitausend 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 27.05.2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Holzgrabenweg 37
34314 Espenau

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Norden



Giebelansicht
von Osten



Gartenansicht
von Süden





Garage
Ansicht von Norden



Garage
Ansicht von Westen



Garage
Ansicht von Süden