

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 53/23



Anschrift	Kasseler Straße 37 3434277 Fuldabrück		
Objektart	Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune sowie Werkstattgebäude mit Seitenflügel		
Aufteilung	Wohnhaus	Wohnfläche	ca. 320 m ²
		Nutzfläche	ca. 100 m ²
	Scheune	Nutzfläche	ca. 640 m ²
	Werkstatt	Nutzfläche	ca. 110 m ²
	Seitenflügel	Nutzfläche	ca. 80 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Bergshausen Flur 7, Flurstücke 142/73, 143/75 und 73/1		
Grundstücksgröße	3.618 m ²		

Ermittelter Verkehrswert: 288.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 18.04.2024

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



Lage der einzelnen Gebäude

Nr. Objekt	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	Brutto- grundfläche
A) Wohnhaus	vor 19750	ca. 320 m ²	ca. 100 m ²	628 m ²
B) Scheune	unbekannt		ca. 640 m ²	1.116 m ²
C) Werkstatt	Wiederaufbau 1960		ca. 110 m ²	122 m ²
D) Seitenflügel	unbekannt		ca. 80 m ²	186 m ²
Gesamtsummen		ca. 320 m ²	ca. 930 m ²	

Besonderheiten

Im Rahmen des Ortstermins war nur eine Innenbesichtigung des Werkstattgebäudes sowie einer Teilfläche der Scheune möglich. In diesen Räumen wurde ein grobes Aufmaß durchgeführt. Die aufgrund dieses Ausmaßes erstellten Berechnungen werden der hier durchzuführenden Wertermittlung zugrundegelegt.

Das Wohnhaus, der Seitenflügel und die restlichen Räumlichkeiten der Scheune konnte nur von außen begutachtet werden. Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

In der Bauakte sind nur Unterlagen über das Werkstattgebäude und einer Wiederinstandsetzung eines Pferdestalles vorhanden. Für das Wohnhaus und die Scheune lagen keine Bauzeichnungen vor.

Das zum Zeitpunkt der Begehung vorhandene Inventar wird nicht mitbewertet.

Grundstücksbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke liegen am westlichem Ortsrand von Bergshausen, einem Teilort der Gemeinde Fuldabrück. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, die Grundschule und andere Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule ist ca. 4 km vom Objekt entfernt in Kassel-Waldau vorhanden. Eine Busverbindung besteht.

Eine große Teilfläche des Grundstücks liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser).

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits gut an die Infrastruktureinrichtungen von Bergshausen und Kassel angebunden ist. Andererseits wird der Nutzungswert durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes stark eingeschränkt, sodass die Lage insgesamt als maximal durchschnittlich anzusehen ist.

Aufteilung der Gebäude

B) Scheune	Erdgeschoss	Lagerflächen, WC
	Obergeschoss	Lagerflächen
C) Werkstattgebäude	Werkstatt, Teeküche, Büro	

Für die übrigen Gebäude können keine Angagen gemcht werden, da keine Planunterlagen hierzu vorlagen und keine Innebesichtigung möglich war

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der Hinweise in der Denkmaltopographie wird die Bauzeit des Ursprungsgebäudes auf die ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts geschätzt. Hinweise auf Modernisierungen in den letzten 20 Jahren wurden nicht festgestellt.

Auch die weiteren Gebäude auf dem Grundstück zeigen keine Hinweise auf Modernisierungen in diesem Zeitraum

Wohnhaus

Die Dachdeckung, die Blecheinfassungen und die Dachrinnen sind von außen ohne erkennbare Mängel oder Schäden, lediglich ein Ortgangziegel ist verschoben. Ob dadurch Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere eindringen kann, konnte nicht festgestellt werden. An einer Dachseite sind Kollektorflächen, vermutlich zur Erwärmung von Brauchwasser, vorhanden

Die Fachwerkfassade an der Nordostseite macht einen gepflegten Eindruck und zeigt keine Mängel oder Schäden.

Die Holzverkleidungen an den übrigen Fassaden sind stark abgewittert, Hinweise auf Undichtigkeiten wurden jedoch nicht festgestellt.

Die Holzfenster sind überwiegend stark verwittert.

Weitere Aussagen zum Zustand im Inneren können nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem durchschnittlichen Standard und einem durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

Scheune

Die Dachdeckung aus Bitumenwellplatten ist an diversen Stellen schadhaft und weist eine Vielzahl von Löchern und anderen Fehlstellen auf. Dies hat zur Folge, dass großflächig Niederschlagswasser ins Gebäudeinnere eindringen kann. Die Mieter der davon betroffenen Flächen haben versucht, durch provisorisch eingezogene Planen, Hilfsdächer und -rinnen Schaden von den darunterliegenden Bauteilen abzuwenden, allerdings gilt dies nicht für alle Teilflächen.

Darüber hinaus ist das Sichtmauerwerk und die Ausmauerungen der Gefache stellenweise schadhaft bzw. weist ausgewaschene Fugen auf. Der gesamte Innenausbau ist stark verschlissen und insgesamt von geringer Qualität.

Werkstattgebäude

Die Dachdeckung konnte nicht von außen eingesehen werden. An der innenseitigen Deckenverkleidung wurde ein größerer Wasserfleck festgestellt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Dachdeckung zumindest an dieser Stelle undicht ist. Die Außenwand aus unverputztem Ziegelmauerwerk zeigt einen diagonalen Riss an einer Gebäudeecke sowie ausgewaschene Fugen. Ausblühungen am Innenputz deuten darauf hin, dass der Witterungsschutz durch die Fassade nicht mehr gewährleistet ist.

Der Innenausbau entspricht einem einfachen Standard und weist alterstypische Verschleißspuren auf.

Seitenflügel des Werkstattgebäudes

Die Dachdeckung aus Well-Asbest-Dachplatten zeigt keine Hinweise auf Schäden. Die Fassaden aus Kalksandsteinsichtmauerwerk waren ohne erkennbare Mängel oder Schäden.

Weitere Aussagen zum Zustand im Inneren können nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem einfachen Standard und einem durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

Bodenwert

Grundstücksgröße 3.618 m²

Eine große Teilfläche des Grundstücks liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser).

- Flächenanteil im Abflussgebiet 1.130 m²

- Flächenanteil der potentiellen Überflutung 1.967 m²

- unbeeinträchtigte Grundstücksfläche 521 m²

Baulandwert für das unbeeinträchtigte Grundstück,
sachverständig ermittelt: 137,70 €/m²

Als Bodenwert ergibt sich somit

Anteil in Zone A): 1.130 m² zu 137,70 €/m² * 1/3 = 51.867,00 €

Anteil in Zone B): 1.967 m² zu 137,70 €/m² * 2/3 = 180.570,60 €

Anteil in Zone C): 521 m² zu 137,70 €/m² = 71.741,70 €

Summe 304.179,30 €

Bodenwert, gerundet 304.000,00 €

Ertragswert**angesetzte Mieterträge**

Wohnhaus	ca. 320 m ² Wohnfläche	* 5,20 €/m ²	= 1.664,00 €	58,8 %
Scheune		pauschal	= 500,00 €	17,7 %
Werkstatt	ca. 110 m ² Nutzfläche	* 3,50 €/m ²	= 385,00 €	13,6 %
Seitenflügel	ca. 80 m ² Nutzfläche	* 3,50 €/m ²	= 280,00 €	9,9 %
monatlicher Rohertrag			2.829,00 €	100,0 %
Jahresrohertrag			33.948,00 €	

Gebäudeertragswert, rund 144.000,-- €

zzgl. Bodenwert, rund 304.000,-- €

Zwischensumme 448.000,-- €

Wertminderung wegen allgemeinen Reparaturstaus,
baulicher Mängel und Bauschäden als Zeitwert, geschätzt
(siehe Baubeschreibung) 160.000,-- €

Der Ertragswert beträgt rund 288.000,-- €

Verkehrswert

Marktanpassung

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

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 23.02.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Kasseler Straße 37
34277 Fuldabrück

Gemarkung Bergshausen
Flur 7

lfd. Nr. 8	Flurstück	142/73	Größe	1.660 qm
lfd. Nr. 9	Flurstück	143/75	Größe	426 qm
lfd. Nr. 13	Flurstück	73/1	Größe	1.532 qm
			Summe	3.618 qm

auf insgesamt

288.000,-- €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend 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 18.04.2024

Anlage zum Ver-
kehrswertgutachten
Kasseler Straße 37
34277 Fuldabrück

Fotodokumentation

Wohnhaus
Ansicht
von Norden



Wohnhaus
Giebel
von Nord-Osten





23-02-24

Wohnhaus
Ansicht von Osten



23-02-24

Wohnhaus
Giebel von Süd-Westen



Scheune
Ansicht von Norden



Scheune
Fassade Nordseite



Scheune
Giebelansicht von Nord-Osten



Scheune
Giebel Süd-Westseite



Scheune - Giebel Süd-Westseite
Ausmauerung der Gefache schadhaft



Werkstattgebäude
von Ansicht von Osten



Werkstattgebäude
von Ansicht von Süden



Werkstattgebäude
Ansicht von Westen



Werkstattgebäude - Hausecke Süd-Westen
starker Setzungsrisse



Seitenflügel
Giebel von Nord-Osten



Seitenflügel
Fassade von Süden