

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 62/20



Anschrift

Am Sandberg 10
34253 Lohfelden
OT Ochshausen

Objektart

freistehendes Einfamilienhaus
eingeschossig, unterkellert,
Dachgeschoss ausgebaut sowie Garage

Wohnfläche

ca. 145 m²

Nutzfläche

ca. 80 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Ochshausen
Flur 4, Flurstück 32/154

Grundstücksgröße

504 m²

Ermittelter Verkehrswert:

335.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 04.07.2023

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	freistehendes Einfamilienhaus eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut	Garage eingeschossig mit Flachdach
Baujahr	1985	1985
Wohnfläche	ca. 145 m ²	-
Nutzfläche	ca. 80 m ²	ca. 15 m ²
Bruttogrundfläche	313 m ²	17 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am südöstlichen Rand des Ortsgebiets von Ochshausen, einem Ortsteil der Gemeinde Lohfelden. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule. Eine Busanbindung zu den anderen Ortsteilen von Lohfelden und nach Kassel besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Am Sandberg". Es handelt sich hierbei um eine Wohnerschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. 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 Lohfelden angebunden ist und der wegen seiner Lage in einem ruhigen Wohngebiet als gut zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend wird die Gebäudeaufteilung aus der Bauakte wiedergegeben.

Erdgeschoss	Diele, Gäste-WC, Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Esszimmer, Zimmer
Dachgeschoss	Flur, vier Zimmer, Bad und Abstellraum
Kellergeschoss	Flur, WC, Zimmer, zwei Kellerräume, Waschküche/Heizung mit Ausgang zum Garten

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude wurde 1985 errichtet. Nach eigener Aussage haben die heutigen Eigentümer nach dem Erwerb im Jahr 2010 die Bäder im EG und DG einschließlich eines Dachflächenfenster sowie die Bodenbeläge in den Wohnräumen im EG und DG erneuert. Außerdem wurde ein Raum im Kellergeschoss mit einem neuen Heizkörper, einem neuen Fenster und neuem Laminatboden ausgestattet.

Die Gasbrennwerttherme wurde angabegemäß 2011 eingebaut.

Die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigt von außen abgesehen von einigen kleinen Putzrissen keine Mängel oder Schäden.

Ansonsten zeigen weder die Garage noch das Wohnhaus über den altertypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden.

Eine Beurteilung des Innenausbaus ist nicht möglich, da das Gebäude 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 ungepflegt und verwildert.

Bodenwert

Grundstücksgröße	504 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	164,80 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
504 m ² zu 164,80 €/m ²	83.059,20 €
Bodenwert, gerundet	83.000,-- €

Sachwert

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

Wohngebäude	210.000 €	69,3 %
Garage	4.000 €	1,3 %
Außenanlagen	6.000 €	2,0 %
Bodenwert	83.000 €	27,4 %
Der Sachwert beträgt rund	303.000 €	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 sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 30 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Landkreises Kassel von 2023.

vorläufiger Sachwert	303.000,- €
----------------------	-------------

- Marktanzugungszuschlag 30 %	
303.000 € * 30 / 100 = 90.900 € , das sind rund	+ 91.000,- €

Zwischensumme	394.000,- €
---------------	-------------

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 %	
394.000 € * 15 / 100 = 59.100 € , das sind rund	- 59.000,- €

Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	335.000,- €
--	--------------------

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 30.05.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Am Sandberg 10
Ochshausen
34253 Lohfelden

Ifd. Nr. 2	Gemarkung	Ochshausen		
	Flur	4		
	Flurstück	32/154	Größe	504 qm

auf insgesamt

335.000,- €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend 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 04.07.2023

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Am Sandberg 10
34253 Lohfelden

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Osten



Außenwand
von Süd-Osten



Gartenansicht
von Süd-Westen



Gartenansicht
von Westen



Gartenansicht
von Norden



Kellerausgang
Nordseite