

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 67/24



Anschrift	Steinweg 3 34317 Habichtswald
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Wohnfläche	114,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	141,40 m <sup>2</sup>
Flurbezeichnung	Gemarkung Ehlen Flur 20, Flurstück 37/2
Grundstücksgröße	853 m <sup>2</sup>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>305.000,-- €</b>



*Harald Werner*

Lohfelden, den 03.04.2025

**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	zweigeschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert	eingeschossiger Anbau nicht unterkellert
baut	Satteldach nicht ausgebaut	Satteldach nicht ausge-
Baujahr	1789	1958
Umbau	1849, 1929 und 1967	-
Wohnfläche	114,40 m <sup>2</sup>	-
Nutzfläche	112,40 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	325 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
Garagenstellplätze	1	1

**Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt im historischen Ortskern von Ehlen, einem Ortsteil der Gemeinde Habichtswald. In fußläufiger Entfernung sind eine Bushaltestelle, ein Kindergarten, die Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule liegt in Zierenberg, ca. 6,6 km entfernt.

Das Grundstück liegt am Steinweg, einer Wohnerschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die nächstgelegene Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz sind die 290 m entfernte Bushaltestelle sowie der Bahnhof in Zierenberg, der ca. 6 km entfernt liegt.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durch seine ruhige Lage im Kern eines kleinen Ortes mit ausreichender Infrastruktur als durchschnittlich anzusehen ist.

## Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben.

### Wohnhaus

Erdgeschoss	Diele, Raum für Solartechnik, Abstellraum, Garage, Flur mit Warmwasserspeicher der Heizung, Heizungsraum, WC, Flur mit Zugang zum Kriechkeller, zwei Zimmer  von Außen zugänglich: Werkstatt
Obergeschoss	Wohnung: Etagenpodest, Diele, Kinderzimmer, Küche mit Ausgang zum Garten, Speisekammer, Wohnzimmer, Zwischenflur, Bad, Schlafzimmer  vom Etagenpodest zugänglich: Flur, Abstellraum, Räucherzimmer, Wurstkammer
Dachgeschoss	Boden

### Anbau-Westseite

Erdgeschoss	Garage
Dachgeschoss	von Außen zugänglich: Pelletlager

## Baulicher Zustand

Das ursprüngliche Baujahr wurde vom Eigentümer mit 1789 angegeben. Gemäß der vorliegenden Bauakte wurden der Anbau an der Nordseite im Jahr 1927 und der Anbau an der Westseite im Jahr 1958 errichtet. Die Genehmigung für die Errichtung der PV-Anlage wurde 2007 erteilt.

Nach den Feststellungen beim Ortstermin wurden die Fenster zwischen 1982 und 2013 erneuert, der Holzpellet-Heizkessel stammt aus dem Jahr 2013. Das WC im Obergeschoss stammt vermutlich aus 2005. Weitere datierbare Hinweise auf Modernisierungen wurden nicht festgestellt. Nach Auskunft durch den Eigentümer steht das Gebäude seit 2023 leer.

Die **Dachdeckung** ist segmentweise mit unterschiedlichen Materialien ausgeführt (Betondachsteinen und Tondachziegel), die augenscheinlich unterschiedlich alt sind und infolgedessen unterschiedlich starke Verschleißspuren aufweisen. Insgesamt wurden von außen keine Hinweise auf Undichtigkeiten festgestellt. Von innen sind an einigen Stellen kleinere Lücken erkennbar. Ob es hier zu einer Durchfeuchtung

durch Flugschnee oder Schlagregen gekommen ist, konnte nicht festgestellt werden.

### **Außenfassade**

Bei den Fassaden handelt es sich überwiegend um verputzte Fachwerkwände. Diese weisen abgesehen von kleineren Putz- oder Anstrichschäden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

An den Sichtfachwerkfassaden zur Gartenseite blättert der Anstrich des Gefacheputzes stellenweise ab und es liegt hier insgesamt ein leicht höherer Verschleiß vor.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststoffisolierglasfenster sowie einige Holzisolierglasfenster, die keine Mängel oder Schäden aufweisen, lediglich die vereinzelt noch vorhandenen Holzeinfachfenster sind stark verwittert, Anstriche und Verkittung sind größtenteils nicht mehr intakt.

Der **Innenausbau** weist mit Ausnahme der nicht ausgebauten Flächen im Obergeschoss nur geringen Verschleißspuren auf: so ist eine Stufe im Erdgeschoss abgeplatzt, der PVC-Bodenbelag in der Speisekammer ist stark verschlissen und im Schlafzimmer wurde an der Außenecke ein Putzschaden festgestellt.

Die nicht ausgebauten Räume im Obergeschoss befinden sich rechts vom Treppenhause. Hier sind die sichtbaren Flächen stark verschlissen, es ist keine Heizungsinstallation vorhanden, die Innentüren sind als Brettertüren ausgeführt.

Bei dem Heizkessel handelt es sich um einen Brennwert-Pelletheizkessel von 2013, der als Heizung nach dem aktuellen Stand der Technik betrachtet werden kann.

### **Bodenwert**

Grundstücksgröße	853 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	76,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
853 m <sup>2</sup> zu 76,00 €/m <sup>2</sup>	64.828,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>65.000,-- €</b>

### **Sachwert**

Wohngebäude	151.000 €	58,8 %
Anbau	35.000 €	13,6 %
Außenanlagen	6.000 €	2,3 %
Bodenwert	65.000 €	25,3 %
<b>Der Sachwert beträgt</b>	<b>257.000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab. Dieser ist nach den objektspezifischen Besonderheiten anzupassen.

## 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 Abschlagsnotwendigkeit 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. + 17,5 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts für den Landkreis Kassel von 2024

vorläufiger Sachwert	257.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 17,5 % 257.000 € * 17,5 / 100 = 44.975,-- € , das sind rund	+ 45.000,-- €
Zwischensumme	302.000,-- €

## Baumängel und -schäden

Der Wertanteil der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden (siehe Baubeschreibung)

beläuft sich auf pauschal - 5.000,-- €

## Photo-Voltaik-Anlage

Trotz der unbestimmten Ertragsituation wird für die PV-Anlage ein pauschaler Wert in Höhe angesetzt in Höhe von + 8.000,-- €

**Marktangepaßter Sachwert** 305.000,-- €

## Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 11.03.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks

Steinweg 3  
34317 Habichtswald

lfd. Nr. 1

Gemarkung Ehlen  
Flur 20 Flurstück 37/2 Größe 853 qm

auf insgesamt

**305.000,-- €**

in Worten: dreihundertundfünftausend 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 03.04.2025

*Harald Werner*



Anlage zum Ver-  
kehrswertgutachten  
Steinweg 3  
34317 Habichtswald

Fotodokumentation



Straßenansicht  
von Süd-Osten



Ansicht  
Giebel von Westen

Gartenansicht  
von Norden



Gartenansicht  
von Westen



Gesamtansicht  
Gartenseite  
von Norden





Ansicht  
Nord-Osten



Ansicht  
Giebel von Osten