

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 75/24



Anschrift	Schustergasse 9 34317 Habichtswald OT Ehlen
Objektart	einseitig angebautes Einfamilienhaus, zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut sowie Unterstand
Wohnfläche	keine Aussage möglich
Nutzfläche	keine Aussage möglich
Flurbezeichnung	Gemarkung Ehlen Flur 21, Flurstück 78/2
Grundstücksgröße	438 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	190.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 14.08.2025

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	einseitig angebautes Einfamilienhaus, zweigeschossig teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut	Unterstand eingeschossig mit Pultdach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	keine Aussage möglich	-
Nutzfläche	keine Aussage möglich	-
Bruttogeschossfläche	ca. 356 m ²	ca. 40 m ²
Stellplätze	1 3	

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im alten 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. 6,7 km). Eine Busanbindung besteht.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit handelt es sich um eine Fläche im unbeplanten Innenbereich und es gelten die planungsrechtlichen Regelungen nach §34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner guten Infrastrukturanbindung einerseits und der Lage im Ortskern andererseits als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Für das Objekt konnte keine Bauakte vorgelegt werden und das Objekt war nicht zugänglich. Somit sind keine Angaben zur Grundrissaufteilung in den einzelnen Etagen möglich.

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gebäudes sowie Daten von eventuellen Umbauten sind nicht bekannt. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr vom Unterzeichner auf ca. 1900 geschätzt.

Das Herstellungsjahr der Fenster wird auf ca. 1985 geschätzt.

Die tragenden Bauteile und die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigen von außen nur geringe Mängel oder Schäden: so weist der Putz im Bereich oberhalb des Sockels leichte Ausblühungen auf. Außerdem ist der Anstrich der Fachwerkhölzer an der Straßenseite teilweise abgewittert, an einigen Stellen ist außerdem der Verputz der Gefache noch nicht abschließend an die Fachwerkkonstruktion angearbeitet.

Die PVC-Verkleidung an der Gartenseite weist einige kleinere Beschädigungen auf.

Das Alter der Dachdeckung wird auf ca. 40 Jahre geschätzt. Die Ziegeldeckung zur Straßenseite weist stellenweise Abplatzungen auf, die Betondachsteindeckung zur Gartenseite ist stark ausgewaschen und die Regenrinne ist leicht verformt. Insgesamt wurden jedoch keine Hinweise auf Undichtigkeiten festgestellt.

Eine Beurteilung des Innenausbaus ist nicht möglich, da das Gebäude von innen nicht zugänglich war.

Für die weitere Bewertung wird daher von einem gegenüber dem Baualter leicht modernisierten Standard und Zustand des Innenausbaus ausgegangen. Allerdings wird hiervon ein Sicherheitsabschlag vorgenommen, da nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass im Inneren tatsächlich weder erhöhter Verschleiß noch Baumängel vorhanden sind.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung, die nach Auskunft durch den zuständigen Schornsteinfeger aus dem Jahr 1993 stammt. Daraus kann abgeleitet werden, dass diese Heizung das Ende ihrer technischen Lebensdauer in Kürze erreicht hat.

Hingewiesen werden soll an dieser Stelle auf einen gemauerten Schacht mit einer elektrisch betriebenen Seilwinde neben der Terrasse an der Gartenseite.

Vermutlich wurde dieser errichtet, um einen improvisierten Personenaufzug herzustellen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung fehlten jedoch wesentliche Bauteile, um die vermutlich gewünschte Funktion zu ermöglichen.

Bodenwert

Grundstücksgröße	438 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	92,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
438 m ² zu 92,00 €/m ²	40.296,00 €
Bodenwert, gerundet	40.000,00 €

Sachwert

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

Wohnhaus	153.000 €	75,7 %
Unterstand	4.000 €	2,0 %
Außenanlagen	5.000 €	2,5 %
Bodenwert	40.000 €	19,8 %
Der Sachwert beträgt rund	202.000 €	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. + 20 % 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		202.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 20 %		
202.000 € * 20/ 100 = 40.400 € , das sind rund	+	40.000,-- €
Zwischensumme		242.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	-	52.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert, rund		190.000,-- €

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 26.06.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Schustergasse 9
34317 Habichtswald

Gemarkung	Ehlen			
	Flur	21		
lfd. Nr. 1	Flurstück	78/2	Größe	438 qm

auf insgesamt

190.000,-- €

in Worten: einundertundneunzigtausend 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 14.08.2025

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Schustergasse 9
34317 Habichtswald



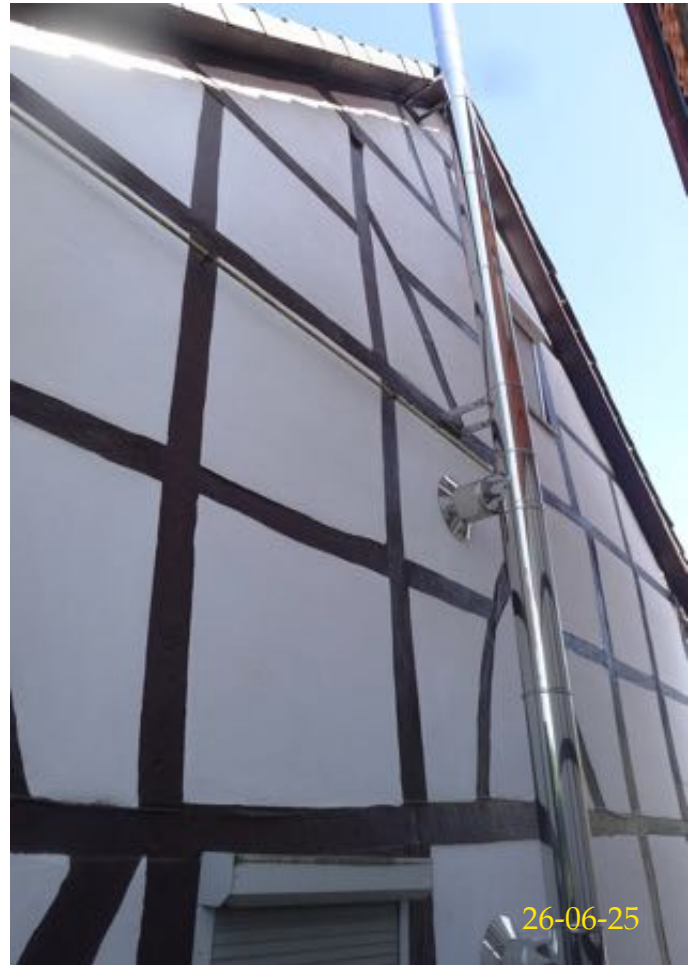
Straßenansicht
von Nord-Westen



Straßenansicht
von Nord-Osten



Giebelwand
Ostseite



Giebelwand
von Ostseite



Gartenansicht
von Süden