

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 83/23



Anschrift	Robert-Koch-Straße 33 34260 Kaufungen
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Wohnfläche	255,60 m <sup>2</sup> (davon 52,30 m <sup>2</sup> im KG)
Nutzfläche	69 m <sup>2</sup>
Flurbezeichnung	Gemarkung Oberkaufungen Flur 13, Flurstücke 202/5 und 202/16
Grundstücksgröße	1.121 m <sup>2</sup>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>397.000,-- €</b>



*Harald Werner*

Lohfelden, den 08.07.2024

## 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	freistehendes Einfamilienhaus eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert	
Baujahr	1975	
Wohnfläche	EG:	136,10 m <sup>2</sup>
	DG:	67,20 m <sup>2</sup>
	KG:	52,30 m <sup>2</sup>
	Summe	255,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	KG:	69 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	556 m <sup>2</sup>	
Stellplätze in Garage	2	

## Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand von Oberkaufungen, einem Ortsteil der Gemeinde Kaufungen. Der Ortskern ist etwa 1 km entfernt. Dort finden sich das Rathaus, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen sowie weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs.

Ein Kindergarten ist ca. 850 m und eine Grundschule ca. 1,8 km, die Gesamtschule ca. 2,8 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächstgelegene Haltestelle für die Regiotram, die zwischen Kassel und Hessisch Lichtenau verkehrt, ist in 635 m Entfernung vorhanden.

Das Grundstück liegt in der Robert-Koch-Straße, einer Wohnerschließungsstraße am Ortsrand mit geringem Verkehrsaufkommen. Unmittelbar hinter dem Grundstück beginnt die unbebaute Landschaft.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit gelten die Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im Osten grenzt es an eine Fläche, die im Geltungsbereich des B-plans Nr. 89 der Gemeinde Kaufungen liegt und zum Stichtag dieses Gutachtens die Qualität "Bauerwartungsland" aufweist.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner ruhigen Lage einerseits und der geringen Entfernung zu Versorgungseinrichtungen andererseits als gut zu bewerten ist.

### **Aufteilung des Gebäudes**

Nachfolgend wird die Gebäudeaufteilung wiedergegeben.

Erdgeschoss Windfang, Flur, Diele, Zwischenflur, Bad, Schlafzimmer, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse, Wintergarten mit Ausgang zur Terrasse, Arbeitszimmer, Doppelgarage

Dachgeschoss Etagenflur, Zimmer 1 mit Ankleide, Zimmer 2 mit Ausgang zur Loggia, Bad, Zimmer 3

Kellergeschoss Diele, WC, Saunabereich, Bar, Thekenbereich, Technikraum, Küche, Zwischenflur, drei Abstellräume, Waschküche/Heizungsraum

### **Baulicher Zustand**

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

Das Wohngebäude wurde 1975 errichtet, der angebaute Wintergarten im Jahr 1989. Die heutigen Eigentümer haben das Objekt im Jahr 2001 erworben und anschließend im Erdgeschoss einige Grundrissänderungen vorgenommen, den Innenausbau teilweise modernisiert sowie das Dachgeschoss ausgebaut. Mit Ausnahme der Erneuerung der Dusche im KG im Jahr 2019 liegen keine Hinweise auf später durchgeführte Baumaßnahmen oder Modernisierungen vor.

Die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigt von außen nur kleinere Mängel: so blättert der Anstrich am Holzwerk des Wintergartens ab.

Die Dachdeckung aus Betondachsteinen stammt augenscheinlich nicht aus dem Baujahr. Da nach Auskunft des Eigentümers seit 2001 keine Erneuerung der Dachdeckung erfolgt ist, wird unterstellt, dass diese vor 2000 erneuert wurde. Dessen ungeachtet wurden im Bereich des Übergangs zwischen Steildach und flach geneigtem Dach des Wintergarten Feuchtespuren im Inneren festgestellt, die auf eine Undichtigkeit an dieser Stelle hindeuten. Eine weitere Undichtigkeit liegt im Bereich der Türschwelle zwischen dem Zimmer 2 im Dachgeschoss und der Dachterrasse vor.

Die Fenster sind überwiegend isolierverglaste Aluminiumfenster aus dem Baujahr. Diese sind augenscheinlich ohne Funktionsmängel, allerdings ist der Wärmedämmwert dieser Fenster nicht mehr zeitgemäß.

Der Innenausbau besteht überwiegend aus hochwertigen Materialien und Bauteilen und weist keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Die Ausstattung der Bäder im EG und KG stammt größtenteils aus dem Baujahr. Technische Mängel wurden hier nicht festgestellt, allerdings sind die verwendeten Fliesen und Objekte zumindest optisch als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.

Der Gasheizkessel stammt aus dem Jahr 2000. Er zeigt keine augenscheinlichen Mängel. Der Kachelkamin im Wintergarten muss nach Auskunft durch den Eigentümer zum Ende des Jahres 2025 stillgelegt werden.

Im Kellergeschoss wurden in mehreren Räume leichte Ausblühungen am Übergang zwischen Wandfliesen und Deckenputz festgestellt. Eine Wand im Bereich der Kellertreppe weist einen größeren Putzschaden aufgrund von Feuchtigkeit auf.

Insgesamt wird der Gesamteindruck durch eine großzügige Grundrissaufteilung und hochwertige Materialien und bestimmt. Diese sind stammen teilweise noch aus der Bauzeit und sind somit nicht mehr uneingeschränkt als zeitgemäß zu betrachten.

Bei den Außenanlagen wurden im Bereich der Garagenzufahrt erhebliche Setzungen sowie eine gerissene Schwelle zum Garagentor festgestellt. Der Anstrich des straßenseitigen Gartenzauns blättert großflächig ab, die Holzbretter zeigen bereits Spuren einer tiefergehenden Verwitterung.

Ansonsten sind die Außenanlagen gepflegt.

## **Bodenwertermittlung**

### **Flurstück 202/5**

Grundstücksgröße	898 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	178,50 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
898 m <sup>2</sup> zu 178,50 €/m <sup>2</sup>	160.293,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>160.000,-- €</b>

**Flurstück 202/16**

Grundstücksgröße	223 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt (Bauerwartungsland)	32,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
223 m <sup>2</sup> zu 32,00 €/m <sup>2</sup>	7.136,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>7.000,00 €</b>

**Zusammenstellung**

Bodenwert Flurstück 202/5	160.000,00 €
Bodenwert Flurstück 202/16	7.000,00 €
<b>Summe Bodenwert</b>	<b>167.000,00 €</b>

**Sachwertermittlung**

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

Wohngebäude	347.000 €	65,1 %
Außenanlagen	19.000 €	3,6 %
Bodenwert	167.000 €	31,3 %
<b>Der Sachwert beträgt rund</b>	<b>533.000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 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 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Landkreises Kassel von 2024 und gibt die Marktverhältnisse bis einschließlich November 2023 wieder.

vorläufiger Sachwert	533.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 17 % 533.000 € * 17 / 100 = 90.610 € , das sind rund	- 91.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 24.000,-- €
Zwischensumme	418.000,-- €

Da zwischen dem Redaktionsschluss des og. Immobilienmarktberichts und dem Stichtag dieser Bewertung eine weitere Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 5 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 5 % 418.000 € * 5 / 100 = 20.900 € , das sind rund	- 21.000,-- €
<b>Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag</b>	<b>397.000,-- €</b>

## Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 05.06.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Robert-Koch-Straße 33  
34260 Kaufungen

	Gemarkung	Oberkaufungen		
	Flur			13
lfd. Nr. 5	Flurstück	202/5	Größe	898 qm
lfd. Nr. 6	Flurstück	202/16	Größe	223 qm
			Summe	1.121 qm

auf insgesamt

**397.000,-- €**

in Worten: dreihundertsebenundneunzigtausend 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 8. Juli 2024

*Harald Werner*





Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
Robert-Koch-Straße 33  
34260 Kaufungen

Fotodokumentation

Straßenansicht  
von Süd-Westen



Gartenansicht  
von Nord-Osten



Fassade  
von Süden

