

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 88/22



Anschrift	Himmelsborn 19 34317 Habichtswald OT Ehlen
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus zweigeschossig, unterkellert
Wohnfläche	274 m ² (davon 70,50 m ² im KG)
Nutzfläche	20 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Ehlen Flur 5, Flurstück 276
Grundstücksgröße	657 m ²

Ermittelter Verkehrswert:

430.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 13.05.2024

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 zweigeschossig, unterkellert
Baujahr	2019
Wohnfläche	EG: 81,10 m ² OG: 122,40 m ² KG: 70,50 m ² Summe 274,00 m ²
Nutzfläche	KG: 20 m ²
Bruttogrundfläche	407 m ²
Stellplatz in Garage	1

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet am östlichen Ortsrand 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. 7,5 km). Eine Busanbindung besteht.

Das Grundstück liegt in der Straße "Himmelsborn", einer Wohnerschließungsstraße am Rande der Ortslage mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die nächstgelegene Anbindung ans öffentliche Nahverkehrsnetz sind die 880 m entfernte Bushaltestelle sowie der Bahnhof in Zierenberg, der ca. 7 km entfernt liegt.

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	Wohnküche mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Bad, Vorraum, Garage
Obergeschoss	Flur, Schlafzimmer, Balkon, Ankleide, Bad, zwei Kinderzimmer
Kellergeschoss	Fitnessraum, Bad, Heizungsraum, Abstellraum

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude wurde 2019 errichtet und ist seit 2022 vermietet. Spätestens seit diesem Zeitpunkt wurden keine baulichen Veränderungen an dem Gebäude mehr vorgenommen.

Die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigt von außen kleinere Mängel: so ist der Sockelputz nur unvollständig hergestellt, unter einer Fensterbank sowie am Wandanschluss der Balkonbrüstung im Obergeschoss sind Feuchtespuren feststellbar.

Die Abdichtung des Flachdaches zeigt augenscheinlich keine Mängel, allerdings ist die Abdeckung der Attika nicht überall fachgerecht ausgeführt.

Die Abdichtung des Balkons im Obergeschoss weist einen nur behelfsmäßig ausgebesserten Wandanschluss auf. Hier ist in der Vergangenheit mehrfach Wasser eingetreten und hat zu Putzschäden auf der Rauminnenseite geführt.

Außerdem fehlt auf dem Balkon der Bodenbelag.

Der Innenausbau besteht überwiegend aus hochwertigen Materialien und Bauteilen, allerdings ist die Ausführung stellenweise mangelhaft.

So haben sich die Bodenbeläge in einer Vielzahl von Räumen im Erd- und Obergeschoss signifikant gesetzt, was zumindest in zwei Räumen dazu führt, dass die Zugangstür klemmt bzw. sich nicht mehr schließen lässt.

Auch ist der Innenausbau an einigen Stellen nicht fertiggestellt: so fehlt der Einputz der Verbindungstür zwischen Garage und Vorraum, die Seitenverkleidung des Dachausstieges ist nur provisorisch mit Klebeband befestigt und der Fliesensockel unter dem Verteilerkasten für die Fußbodenheizung fehlt.

Im Bad im Kellergeschoss ist die Dusche nicht betriebsfertig installiert, die Badewanne fehlt vollständig.

Weitere kleinere Mängel sind eine lose Türgarnitur im Kellergeschoss sowie eine beschädigte Innenfensterbank im Obergeschoss.

Insgesamt wird der Gesamteindruck, der zunächst durch hochwertige Materialien und eine großzügige Grundrissaufteilung bestimmt wird, durch eine nachlässige Ausführung und unvollständige Fertigstellung erheblich getrübt.

Die Außenanlagen sind ebenfalls nicht vollständig hergestellt: so fehlten die Befestigung der Garagenzufahrt und des Hauszugangs mit Ausnahme der Treppenanlage. Die Winkelstützmauer im Bereich des Hauseinganges weist zudem einige Setzungen auf.

Bodenwert

Grundstücksgröße	657 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	115,75 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
657 m ² zu 115,75 €/m ²	76.047,75 €
Bodenwert, gerundet	76.000,-- €

Sachwert

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

Wohngebäude	720.000 €	89,9 %
Außenanlagen	5.000 €	0,6 %
Bodenwert	76.000 €	9,5 %
Der Sachwert beträgt rund	801.000 €	100,0 %

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. - 40 % 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	801.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 40 % 801.000 € * 40 / 100 = 320.400€, das sind rund	- 320.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 16.000,-- €
Zwischensumme	465.000,-- €

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 - 7,5 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 7,5 % 465.000 € * 7,5 / 100 = 34.875,00 €, das sind rund	- 35.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	430.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 20.03.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Himmelsborn 19
34317 Habichtswald

	Gemarkung	Ehlen		
	Flur	5		
lfd. Nr. 1	Flurstück	276	Größe	657 qm

auf insgesamt

430.000,-- €

in Worten: vierhundertunddreißigtausend 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 13.05.2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Himmelsborn 19
34317 Habichtswald

Fotodokumentation



Ansicht
von Süden



Ansicht
von Süd-Westen



Gartenansicht
von Norden



Terrassenansicht
von Westen



Ansicht
von Nord-Osten



Ansicht
von Süd-Osten