

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 98/20



Anschrift	Burgstraße 36 A 34466 Wolfhagen
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus, einseitig angebaut, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss teilausgebaut
Wohnfläche	184,80 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	56,90 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	45,30 m <sup>2</sup>
Flurbezeichnung	Gemarkung Wolfhagen Flur 29, Flurstücke 369/3 und 435/31
Grundstücksgröße	352 m <sup>2</sup>

**Ermittelter Verkehrswert: 175.000,-- €**



*Harald Werner*

Lohfelden, den 16.07.2021

### 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	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss teilweise ausgebaut
Baujahr	unbekannt
Umbau	1970
Wohnfläche	184,80 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	56,90 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	45,30 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	412 m <sup>2</sup>

### Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Altstadt von Wolfhagen, einem Quartier mit dichter Bebauung überwiegend aus Fachwerkhäusern. In der näheren Umgebung gibt es eine Mischung aus Wohnnutzung, Büros, Gaststätten, de, Rathaus und einigen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Gymnasium. Die Bushaltestelle ist ~ 100 m, der Bahnhof ca. 1,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Burgstraße, einer nur in einer Richtung befahrbaren Erschließungsstraße innerhalb der Altstadt nahe dem Zentrum. Das Verkehrsaufkommen ist gering.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der zentral und verkehrsgünstig gelegen ist und aufgrund seiner Lage an einer verkehrsberuhigten Straße und den großen unbebauten Grundstücksanteil als gut zu bewerten.

## Besonderheiten

Aufgrund der Historie des Gebäudes gibt es keinen direkten Zugang vom öffentlichen Straßenraum zu den oberen Etagen. Gemäß einer dem Unterzeichner vorliegenden notariellen Vereinbarung vom 11. März 1993 ist sichergestellt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 369/3 (= Burgstraße 36a) den Hauseingang des Gebäudes Burgstraße 36 mitbenutzen darf, um in die Wohnung des Hauses Burgstraße 36a zu gelangen.

## Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Eingangsbereich	Der Zugang erfolgt über das Gebäude Burgstraße 36. Einzig das Ladengeschäft im Untergeschoss links verfügt über einen direkten Zugang von der Straße aus.
Untergeschoss	links: Laden, Öllager rechts: abgeschlossene Nutzungseinheit mit Büroraum, Abstellraum und Heizungsraum
Erdgeschoss	abgeschlossene Wohnung mit Flur, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer mit Ausgang zum Garten, Schlafzimmer
Obergeschoss	abgeschlossene Wohnung: Flur, Abstellraum, Bad, Küche, vier Zimmer
Dachgeschoss	Etagenpodest, zwei Zimmer, WC, Dachboden

## Baulicher Zustand

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

Über das Baujahr des Gebäudes liegen keine Informationen vor. Ursprünglich handelte es sich um die Scheune eines Bauernhofes, die an das Wohngebäude (Haus Nr. 36) angebaut war. Im Jahr 1970 wurde diese Scheune zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. In diesem Zusammenhang wurden große Teile der vermutlich ursprünglich vorhandenen Fachwerkfassaden durch Massivwände ersetzt. Lediglich das Giebeldreieck im Dachgeschoss ist noch als Fachwerkkonstruktion erhalten.

In den Folgejahren wurden gemäß Bauakte noch weitere Veränderungen im Unter- und Obergeschoss vorgenommen, die nach Einschätzung der eingesetzten Detaillösungen und Materialien ca. 1975 abgeschlossen waren, sodass der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz aus dieser Zeitspanne stammt. Davon ausgenommen sind der Heizkessel (1991), einige Kunststofffenster im Erdgeschoss (2018) sowie die Dachdeckung, die augenscheinlich erneuert wurde und nach Einschätzung des Unterzeichners ca. 15 Jahre alt ist.

**Dachdeckung**

Die Dachdeckung besteht aus Dachziegeln und macht einen nahezu neuwertigen Eindruck. Dies gilt auch für die Blechanschlüsse und die Regenrohre.

**Außenfassade**

Die Eternitverkleidung am Südgiebel zeigt keine Mängel oder Schäden, die Putzfassaden hingegen weisen kleinere Risse, Abplatzungen sowie fehlenden Nachputz an den Laibungen der neu eingebauten Fenster im Erdgeschoss auf. Der Sockelputz an der Straßenseite ist großflächig abgefallen.

Ebenfalls vollständig schadhaft ist die Verkleidung des Erkers an der Hofseite. Es handelt sich um Holzfaserplatten mit einer außenseitigen Beschichtung aus Bitumenpappe, die durch Materialversagen aufgequollen sind, teilweise Löcher aufweisen und sich stellenweise bereits vollständig aufgelöst haben.

**Fenster**

Der überwiegende Teil der Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung. Der Anstrich an diesen Fenstern ist überwiegend abgewittert. Die Kunststofffenster mit Isolierglas im Erdgeschoss sind neuwertig.

**Innenausbau**

Der Innenausbau macht überwiegend einen gepflegten Eindruck und zeigt keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden.

Lediglich einzelne Türen sind leicht beschädigt und im Fliesenbelag des Bades im Erdgeschoss wurde ein Riss festgestellt.

Der **Heizkessel** der Zentralheizung weist keine erkennbaren Mängel oder Schäden auf. Allerdings ist dieser bereits 30 Jahre alt und es davon auszugehen, dass die technische Gesamtnutzungsdauer des Kessels in den nächsten 3 -5 Jahren erreicht ist.

**Bodenwert**

Grundstücksgröße	352 m <sup>2</sup>
davon:	
Verkehrsfläche	34 m <sup>2</sup>
Bauland	318 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	78,79 €/m <sup>2</sup>

Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt

für das Wohnbauland:	318 m <sup>2</sup> zu 78,79 €/m <sup>2</sup> =	25.055,22 €
für die Verkehrsfläche:	34 m <sup>2</sup> zu 10,00 €/m <sup>2</sup> =	340,00 €
	318 m <sup>2</sup> zu 78,79 €/m <sup>2</sup> =	25.395,22 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>25.400,-- €</b>

## Sachwertermittlung

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

Wohngebäude	126.000 €	80,1 %
Außenanlagen	6.000 €	3,8 %
Bodenwert	25.400 €	16,1 %
Summe	157.400 €	100,0 %
<b>Der Sachwert beträgt rund</b>	<b>157.000 €</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. + 25 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Landkreises Kassel von 2021.

vorläufiger Sachwert		157.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 25 %		
157.000 € * 25/ 100 = 39.250 € , das sind rund	+	39.000,-- €
Zwischensumme		196.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	-	21.000,-- €
<b>Marktangepaßter Sachwert, rund</b>		<b>175.000,-- €</b>

## Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 26.03.2021, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks	Burgstraße 36 A 34466 Wolfhagen		
	Gemarkung	Wolfhagen	
	Flur	29	
lfd. Nr. 4	Flurstück	369/3	Größe 318 qm
	Flurstück	435/31	Größe 34 qm
		<b>Summe</b>	<b>352 qm</b>

auf insgesamt

**175.000,-- €**

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend 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 16.07.2021

*Harald Werner*



Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
Burgstraße 36 A  
34466 Wolfhagen

Fotodokumentation

Straßenansicht  
von Süden



Giebelansicht  
von Süd-Westen



Ansicht von Nord-Westen

