

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 165/24



Anschrift

Leipziger Straße 37  
34260 Kaufungen  
OT Niederkaufungen

Objektart

freistehendes Einfamilienhaus  
zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut

Wohnfläche

keine Aussage möglich

Nutzfläche

keine Aussage möglich

Flurbezeichnung

Gemarkung Niederkaufungen  
Flur 19, Flurstück 3/4

Grundstücksgröße

381 m<sup>2</sup>

**Ermittelter Verkehrswert:**

**110.000,-- €**



*Harald Werner*

Lohfelden, den 29.8.2025

**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	freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut	eingeschossiger Anbau mit Satteldach )*
Baujahr	ca. 1940	ca. 1940
Wohnfläche	keine Aussage möglich	-
Nutzfläche	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Bruttogeschossfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>	ca. 23 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2	-

)\* Aufgrund der grundbuchlich gesicherten Vereinbarungen steht die Nutzung des Anbaus ausschließlich dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zu. Dieser ist auch für die Unterhaltung dieses Gebäudeteils verantwortlich. Somit findet dieses Bauteil bei der hier durchzuführenden Wertermittlung keine Berücksichtigung

**Besonderheiten**

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Objekt nicht zugänglich. Es konnte nur von außen begutachtet werden. Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

## **Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Rand des Kaufunger Ortsteils Papierfabrik, einem von drei Teilorten der Gemeinde Kaufungen, der zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Das Grundstück liegt in der Leipziger Straße, die an dieser Stelle parallel zur Bundesstraße 7 verläuft. Sie ist die Hauptzufahrtsstraße in das Gewerbegebiet von der Autobahn A 7 Hannover-Frankfurt und befindet sich ca. 350 m von der Anschlußstelle entfernt. Das Umfeld ist geprägt von unterschiedlich bebauten Gewerbegrundstücken. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: eine Straßenbahnhaltestelle mit direkter Verbindung nach Kassel in ca. 200 m Entfernung, Anschlußstelle zur B 7 sowie Anschlußstelle zur A 7 sind in ca. 350 m vorhanden.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der für eine Wohnnutzung aufgrund seiner Lage am Rand eines Gewerbegebietes mit einem starken internen Verkehrsaufkommen und darüber hinaus der Nähe zu einer verkehrsreichen Bundesstraße insgesamt als ungünstig zu bewerten ist.

## **Aufteilung des Gebäudes**

Eine Angabe zur inneren Aufteilung des Gebäudes ist an dieser Stelle nicht möglich, da keine Bauakte vorlag und keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

## **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. Grob datierbar ist lediglich das Alter der Kunststofffenster:

Das Herstellungsjahr der Fenster wird auf ca. 1990 geschätzt.

Die tragenden Bauteile und die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigen von außen einige Mängel oder Schäden: so weist der Putz an einigen Stellen an die Süd-Ost- und Süd-Westfassade kleinere Putzschäden auf.

Die Hauseingangstür weist großflächigen Flugrostbefall auf.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine schmale Stahltreppe, die eine für diese Treppenart unzulässige Steigung aufweist.

Die Dachdeckung wurde vermutlich innerhalb der letzten 20 Jahre erneuert und ist in einem ordentlichen Zustand. Dies trifft jedoch nicht auf den Schornsteinkopf auf der nördlichen Dachfläche zu. Dieser ist - vermutlich aufgrund eines Blitzeinschlages - teilweise zerstört. Der Schornsteinkopf auf der südlichen Dachfläche hingegen weist keine erkennbaren Schäden auf.

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

Für die weitere Bewertung wird daher von einem dem Baualter entsprechenden 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.

Als Heizung ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfegermeister ein Ölheizkessel von 1976 vorhanden.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit Betonverbundpflaster bzw. Klinkerpflaster angelegt, lediglich eine kleine Teilfläche ist unversiegelt und weist einen ungeordneten Bewuchs aus wilden Gräsern auf.

### **Bodenwert**

Grundstücksgröße	381 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	92,00 €/m <sup>2</sup>
Als unbelasteter Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
381 m <sup>2</sup> zu 92,00 €/m <sup>2</sup>	35.052,00 €
<b>Bodenwert, unbelastet -rund</b>	<b>35.000,00 €</b>

### **Sachwert**

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

Wohnhaus	110.000 €	72,4 %
Außenanlagen	7.000 €	4,6 %
Bodenwert	35.000 €	23,0 %
<b>Der Sachwert beträgt rund</b>	<b>152.000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Grundstück ist belastet Grunddienstbarkeiten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind.

### Zusammenfassung der Ergebnisse

. /. Werteinfluss des Wegerechts	5.700,-- €
. /. Werteinfluss des Stellplatzrechts	3.700,-- €
. /. Werteinfluss des Nutzungsrechts	2.900,-- €
Summe	12.300,-- €
<b>Werteinfluss der Grunddienstbarkeiten, rund</b>	<b>12.000,-- €</b>

## 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. + 25 % 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 2025.

vorläufiger Sachwert	152.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 25 % 152.000 € * 25/ 100 =	+ 38.000,-- €
Zwischensumme	190.000,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 68.000,-- €
abzüglich Werteinfluss der im Grundbuch eingetragenen Belastungen	- 12.000,-- €
<b>Marktangepaßter Sachwert, rund</b>	<b>110.000,-- €</b>

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 12.06.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Leipziger Straße 37  
34260 Kaufungen

Gemarkung	Niederkaufungen			
	Flur	19		
lfd. Nr. 1	Flurstück	3/4	Größe	381 qm

auf insgesamt

**110.000,-- €**

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 29.08.2025

*Harald Werner*



Anlage zum Ver-  
kehrswertgutachten  
Leipziger Straße 37  
34260 Kaufungen

Fotodokumentation



Straßenansicht  
von Süd-Westen



Giebel  
von Süd-Osten



Hoffassade  
von Nord-Osten