

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

06 K 28/24



Anschrift	Udenbörner Straße 39 34582 Borken OT Großenenglis
Objektart	Zweifamilienhaus zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Wohnfläche	196,80 m ²
Nutzfläche	90,00 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Großenenglis Flur 3, Flurstücke 6/95 und 6/98
Grundstücksgröße	726 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	262.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 13.06.2025

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	Zweifamilienhaus zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr	1966
Wohnfläche	196,80 m ²
Nutzfläche	90,00 m ²
Bruttogrundfläche	511 m ²
PKW-Stellplätze	2

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Großenenglis, einem Teilort der Stadt Borken, ca. 38 km süd-westlich von Kassel mit ca. 1000 Einwohnern. Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die Grundschule, eine weiterführende Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im ca. 6 km entfernten Borken. Eine Busanbindung existiert.

Das Grundstück liegt an der Udenbörner Straße. Es handelt sich um eine Wohnerschließungsstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen. Allerdings verläuft die Landstraße L 3223 in Hörweite zum Bewertungsgrundstück (Abstand ca. 30 m). Es handelt sich um die Verbindungsstraße zwischen Großenenglis und der Bundesstraße 253 sowie zur A 49 Kassel-Giessen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der nur unterdurchschnittlich an die lokalen Infrastruktureinrichtungen angebunden ist. Durch seine Lage in Hörweite zu einer stärker befahrenen Landstraße ist der Standort insgesamt als durchschnittlich anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben, soweit in der Bauakte dargestellt:

Erdgeschoss	Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Duschbad, Zimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Abstellraum, Lagerraum, interne Treppe zum Obergeschoss
Obergeschoss	zur Wohnung im Erdgeschoss Etagenpodest, Flur, Zimmer Treppenhaus abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei Zimmer
Dachgeschoss	Boden
Kellergeschoss	Flur, zwei Abstellräume, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Duschbad, Kellerraum

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude wurde 1966 errichtet. Die Holzfenster stammen aus dem Jahr 1980, zwei Fenster wurden 2021 erneuert. Der Heizkessel ist Baujahr 1988, der Brenner und die Öltanks wurden 2005 erneuert. Nach den Angaben des Eigentümers wurden die Solar-Kollektoren auf der Dachfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung 2017 installiert. 2021 erfolgte der Umbau in zwei getrennte Wohnungen, die beabsichtigten Teilung des Objekts in zwei eigenständige Wohneinheiten nach dem WEG wurde im März 2022 beurkundet. Ein Vollzug dieser Aufteilung ist bisher nicht erfolgt.

Die Dachdeckung des Hauptdaches stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und zeigt alterstypische Verschleißspuren auf. Einzelne Betondachsteine weisen von innen sichtbare Haarrisse auf, Hinweise auf Undichtigkeiten wurden jedoch nicht festgestellt. Dies trifft jedoch nicht für die Dachdeckung des an der Westseite angebauten Treppenhauses zu. Hier wurden auf der Rauminnenseite deutliche Nässespuren festgestellt, die darauf hindeuten, dass Undichtigkeiten im Bereich der Kehle vorliegen.

Die Holzisoliertglasfenster weisen durchgehend erhebliche Anstrichschäden auf, dies gilt auch für die Holzbrüstung des Balkongeländers.

Der Innenausbau in den Wohnungen wurde nach Einschätzung des Unterzeichners in den 1990er Jahren modernisiert, in der vermieteten Wohnung im Obergeschoss wurden weitere Modernisierungen durch den Mieter vorgenommen, die dieser zum Ende des Mietverhältnisses wieder demontieren will. Somit werden diese hier nicht mitbewertet.

Im Einzelnen zeigt der Innenausbau überwiegend keine über den alterstypische Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden, lediglich einzelne Elektroinstallatio-
nen sind lose und einige Rolladengurte sind defekt.

Im Kellergeschoss ist die Verglasung von zwei Innentüren beschädigt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Der Kessel stammt aus dem Jahr 1988, der Brenner sowie die Öltanks aus dem Jahr 2005. Somit ist insbesondere der Heizkessel demnächst am Ende seiner technischen Lebensdauer angekommen.

Der Kachelofen im Erdgeschoss wurde nach Auskunft durch den Eigentümer stillgelegt, da ein Weiterbetrieb durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger untersagt wurde.

Bodenwert

Grundstücksgröße	726 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	48,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
726 m ² zu 48,00 €/m ²	34.848,-- €
abzüglich der anfallenden Erschließungskosten	- 1.600,-- €
Bodenwert	33.248,-- €
Bodenwert, gerundet	33.000,-- €

Sachwert

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

Wohnhaus	256.000 €	84,5 %
Außenanlagen	14.000 €	4,6 %
Bodenwert	33.000 €	10,9 %
Der Sachwert beträgt	303.000 €	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 primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Anpassungsnotwendigkeit 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. - 4 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises von 2024.

vorläufiger Sachwert		303.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 4 %		
$303.000 \text{ €} * 4/100 = 12.120,-- \text{ €}$, rund	-	12.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	-	40.000,-- €
Zwischensumme		251.000,-- €
 zuzüglich Nutzungswert für Garage im Nachbarhaus (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	+	11.000,-- €
Summe		262.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 16.05.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Udenbörner Str. 39
34582 Borken

	Gemarkung	Großenenglis		
	Flur		3	
lfd. Nr. 1	Flurstück	6/95	Größe	559 qm
lfd. Nr. 2	Flurstück	6/98	Größe	167 qm
			Summe	726 qm

auf insgesamt

262.000,-- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend 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 13.06.2025

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Udenbörner Straße 39
34582 Borken



Straßenansicht
von Süd-Osten



Straßenansicht
von Süden

Gartenansicht
von Süd-Westen



Gartenansicht
von Nord-Westen



Gesamtansicht
von Süden

