

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

64 K 9/24



Anschrift	Lübecker Straße 58 34369 Hofgeismar OT Hombressen		
Objektart	Hofanlage mit 3 Wohneinheiten, zwei Scheunen, Garage, Unterstand sowie 2 Holzschuppen		
Aufteilung	W1, W2 und W3	Wohnfläche	ca. 390 m ²
		Nutzfläche	ca. 109 m ²
	Scheunen	Nutzfläche	ca. 153 m ²
	Holzschuppen	Nutzfläche	ca. 144 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Hombressen Flur 16, Flurstück 195		
Grundstücksgröße	3.382 m ²		

Ermittelter Verkehrswert: 338.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 26.03.2025

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.

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Hombressen, einem Teilort der Stadt Hofgeismar. In fußläufiger Entfernung finden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Eine weiterführende Schule, ein Behördenzentrum, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den erweiterten Bedarf sowie der Bahnhof sind im ca. 6 km entfernten Hofgeismar vorhanden. Eine Busanbindung (Haltestelle direkt am Objekt) besteht.

Das Grundstück liegt an der Lübecker Straße. Es handelt sich hierbei um die Hauptstraße innerhalb der Ortslage (Kreisstraße K 53) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der eine unterdurchschnittliche Infrastrukturanbindung und ein wenig attraktives Umfeld aufweist. Insgesamt ist die Lage als durchschnittlich zu bewerten.

Besonderheiten

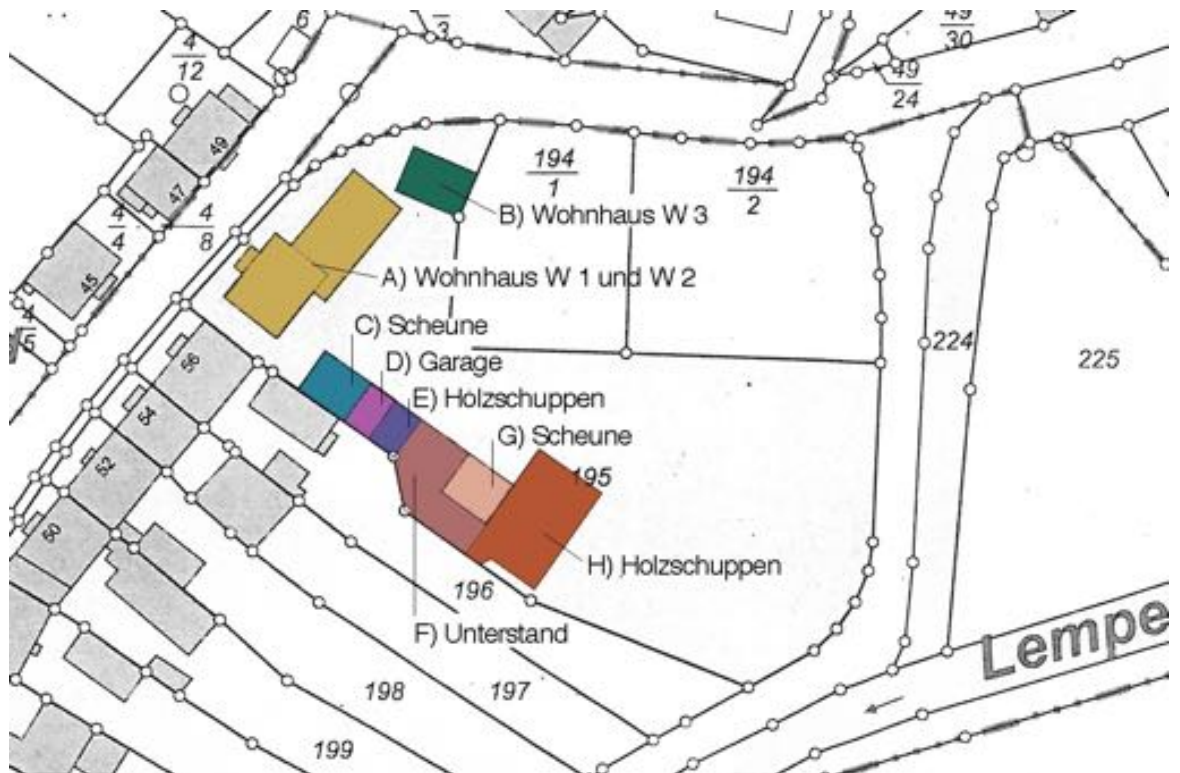
Im Rahmen des Ortstermins war nur eine Außenbesichtigung ohne Betreten des Grundstücks möglich.

Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

In der Bauakte sind nur unvollständige Unterlagen über die verschiedenen auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude vorhanden. Für das Wohnhaus und die Scheune lagen keine Bauzeichnungen vor.

Das zum Zeitpunkt der Begehung vorhandene Inventar wird nicht mitbewertet.

Objektangaben



Lage der einzelnen Gebäude

Nr. Objekt	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	Brutto- grundfläche
A) Wohnhaus, W1 und W2	unbek.	ca. 340 m ²	ca. 109 m ²	815 m ²
B) Wohnhaus, W 3	1987	ca. 50 m ²		123 m ²
C) Scheune	1970		ca. 78 m ²	97 m ²
D) Garage	1984			18 m ²
E) Holzschuppen	1984		ca. 24 m ²	26 m ²
F) Unterstand	unbek.		ca. 130 m ²	131 m ²
G) Scheune	unbek.		ca. 75 m ²	96 m ²
H) Holzschuppen	unbek.		ca. 120 m ²	128 m ²
Gesamtsummen		ca. 390 m ²	ca. 536 m ²	1.434 m ²

Aufteilung der Gebäude

Da keine Innenbesichtigung und keine Inaugenscheinnahme der Gebäude auf dem Grundstück möglich waren, wird die Gebäudeaufteilung nur für die Gebäudeteile wiedergegeben, die aus den Bauakten ersichtlich ist. Für die anderen Gebäude kann keine Aussage getroffen werden.

A) Wohnhaus W 1	keine Aussage möglich
Wohnhaus W 2	EG: Windfang, Diele, Dusche, Abstellraum, Küche, Esszimmer zwei Garagenstellplätze OG: Flur, Abstellraum, Wohnzimmer, Bad, zwei Zimmer, zwei Balkone DG: keine Aussage möglich KG: Flur, Kellerraum, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Heizungs- und Öllageraum

B) Wohnhaus W 3	keine Aussage möglich
C) Scheune	keine Aussage möglich
D) Garage	keine Aussage möglich
E) Holzschuppen	keine Aussage möglich
F) Unterstand	keine Aussage möglich
G) Scheune	keine Aussage möglich
H) Holzschuppen	keine Aussage möglich

Baulicher Zustand

A) Wohnhaus W 1 und W 2

Die Dachdeckung, die Blecheinfassungen und die Dachrinnen sind von außen ohne erkennbare Mängel oder Schäden.

Die Putzfassaden zeigen lediglich alterstypische Verschleißspuren.

Im Bereich des Sockel wurden einige abgeplatzte Riemchen festgestellt. An einer Teilfläche des Sockels an der Straßenseite fehlt der Verputz.

Die Holzfenster weisen teilweise stärkere Anstrichmängel auf.

Weitere Aussagen zum Zustand im Inneren können nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem durchschnittlichen Standard und einem durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

B) Wohnhaus W 3

Die Dachdeckung, die Blecheinfassungen und die Dachrinnen sind von außen ohne erkennbare Mängel oder Schäden.

Im Rahmen der kürzlich erfolgten Umnutzung der Garagen in Wohnraum wurden einige Wandöffnungen verändert. An diesen Stellen fehlt noch der äußere Verputz, ansonsten weisen die Fassaden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Weitere Aussagen zum Zustand im Inneren können nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem durchschnittlichen Standard und einem durchschnittlichen Erhaltungsgrad ausgegangen.

C) weitere Gebäude auf dem Grundstück

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte, war es nicht möglich, die weiteren Gebäude aus der Nähe in Augenschein zu nehmen. Detaillierte Aussagen zum baulichen Zustand dieser Gebäude sind daher nicht möglich.

Bodenwert

Grundstücksgröße	3.382 qm
davon gemischte Baufläche	1.680 qm
davon außerhalb der Baugrenze - Lagerfläche	1.702 qm
Baulandwert , sachverständig ermittelt	35,00 €/m²

Als Bodenwert ergibt sich somit

Bauland: 1.680 m² zu 35,00 €/m² = 58.800,-- €

Wertvorteil durch die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück:

(3,00 m * 6,49 m) * 35,00 €/m² = 681,45 €

Bodenwert Bauland 59.441,45 €

Bodenwert Bauland, rund 59.000,-- €

landwirtschaftliche Lagerfläche: 1,702 m² zu 4,00 €/m² = 6.808,-- €

Bodenwert landwirtschaftliche Lagerfläche, rund 7.000,-- €

Ertragswert**Mietertrag**

1) W 1 und W 2	ca. 340 m ² Wohnfläche	* 5,25 €/m ² =	1.785,00 €	63,3 %
2) W 3	ca. 50 m ² Wohnfläche	* 6,75 €/m ² =	337,50 €	12,0 %
3) Garagen		3 * 40,00 € =	120,00 €	4,3 %
4) Nebengebäude	ca. 297 m ² Nfl.	* 1,50 €/m ² =	445,50 €	15,8 %
5) Unterstand	ca. 130 m ² Nfl.	* 1,00 €/m ² =	130,00 €	4,6 %
monatlicher Rohertrag			2.818,00 €	100,0 %
Jahresrohertrag		12 * 2.818 €	33.816,00 €	

Gebäudeertragswert, rund	288.000,-- €
zzgl. Bodenwert bebaute Fläche, rund	59.000,-- €
Zwischensumme	347.000,-- €
abzgl. Wertanteil der Bauschäden (sh. Baubeschreibung)	- 16.000,-- €
Zwischensumme	331.000,-- €
zzgl. Bodenwert unbebaute Fläche, rund	7.000,-- €
Der Ertragswert beträgt rund	338.000,-- €

Verkehrswert

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 21.02.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Lübecker Straße 58
34369 Hofgeismar

Gemarkung Hombressen
Flur 16

lfd. Nr. 1	Flurstück	195	Größe	3.382 qm
------------	-----------	-----	-------	----------

auf insgesamt

338.000,-- €

in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend 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 26.03.2025

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Lübecker Straße 58
34369 Hofgeismar

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Norden



Straßenfassade
Wohnhaus W 2
von Nord-Westen



Straßenfassade
Wohnhaus W 1
von Nord-Westen





Wohnhaus W1, W2 und W3
Ansicht von Osten



Wohnhaus W3
Ansicht von Norden

C) Scheune, D) Garage
und E) Holzschuppen
Fassade von Nord-Osten



F) Unterstand,
G) Scheune und
H) Holzschuppen
Fassade von Nord-Osten



H) Holzschuppen
Ansicht von Süd-Osten

