

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

23 K 5/24



Anschrift Binsförther Str. 10
34326 Morschen
OT Neumorschen

Objektart Einfamilienhaus
zweigeschossig
teilunterkellert
DG nicht ausgebaut
sowie Scheunenanbau

Wohnfläche 145,90 m²

Nutzfläche 83,50 m²

Gemarkung Neumorschen

Flurbezeichnung Flur 22, Flurstück 38

Grundstücksgröße 1.140 m²

Ermittelter Verkehrswert:

92.000,-- €



Anschrift Binsförther Str. 9
34326 Morschen
OT Neumorschen

Objektart Einfamilienhaus
zweigeschossig
teilunterkellert
DG nicht ausgebaut
sowie Schuppenanbau

Wohnfläche 91,00 m²

Nutzfläche 24,50 m²

Gemarkung Neumorschen

Flurbezeichnung Flur 23, Flurstück 20

Grundstücksgröße 124 m²

Ermittelter Verkehrswert:

66.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 05.05.2026

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.

Teil 1 - Binsförther Straße 10

Objektangaben

Objekt	Einfamilienhaus zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut	Scheune zweigeschossig mit Satteldach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	145,90 m ²	-
Nutzfläche	24,00 m ²	59,50 m ²
Bruttogrundfläche	334 m ²	132 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Neumorschen, einem Teilort der Gemeinde Morschen mit ca. 700 Einwohnern. In fußläufiger Entfernung sind ein Kindergarten, eine Grundschule, Bahnhof und Bushaltestelle sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule liegt in Spangenberg, ca. 10 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Binsförther Straße. Es handelt sich hierbei um eine Erschließungsstraße innerhalb der Ortslage mit geringem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es handelt sich somit um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Morschen angebunden ist. Die Lage ist insgesamt als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Wohnhauses wiedergegeben:

Wohnhaus

Erdgeschoss	Eingangsflur, Küche, Esszimmer, Waschküche, Zwischenflur, WC, Zimmer, Bad
Obergeschoss	Etagenpodest, drei Zimmer, Bad
Dachgeschoss	Dachboden
Kellergeschoss	Flur, Heizungsraum

Scheune

Erdgeschoss	Scheune, Nebenraum
Obergeschoss	nicht zugänglich
Dachgeschoss	Dachboden

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr vom Unterzeichner auf ca. 1900 geschätzt. Der Ölheizkessel ist nach Auskunft durch den zuständigen Schornsteinfegermeister Baujahr 1996, ein Holzisoliertglasfenster und drei Kunststoffisoliertglasfenster stammen aus der Zeit zwischen 1980 und 1995. Nach Einschätzung des Unterzeichners wurden ebenfalls in diesem Zeitraum die beiden Bäder renoviert. Hinweise auf spätere bauliche Veränderungen oder Modernisierungen wurden nicht festgestellt.

An der **Dachdeckung** gibt es an mehreren Stellen Hinweise auf Undichtigkeiten: so wurden eine Vielzahl von Lücken in der Dachdeckung sowie undichte Anschlüsse an aufgehende Bauteile festgestellt, die teilweise durch eine untergespannte Folie provisorisch geflickt sind. Dennoch sind in den darunterliegenden Wohnräumen großflächige Nässe Spuren an der Decke erkennbar.

Einer beiden Schornsteinzüge im Dachboden ist stark versottet.

Die **Fachwerkaußenwände** sind durch die vorgehängte Eternitschindelverkleidung vom Grundsatz her gut geschützt. Allerdings ist die Verschindelung stellenweise defekt, sodass hier kein zuverlässiger Witterungsschutz gegeben ist. Ob es hier bereits

zu einer Schädigung der darunterliegenden konstruktiven Holzteile gekommen ist, kann im Rahmen der hier durchgeführten Begutachtung nicht beurteilt werden.

Sowohl die **Holzisoliertglasfenster** als auch die **Holzeinfachfenster**, die vermutlich noch aus dem Baujahr stammen, weisen zum großen Teil starke Anstrichschäden, teilweise auch bereits Schäden an den Rahmenhölzern auf.

Der **Innenausbau** ist überwiegend stark verschlissen, dies betrifft insbesondere die Boden-, Wand- und Deckenbeläge. Im Erdgeschoss wurden darüber hinaus Putzschäden im Sockelbereich festgestellt.

Der **Heizkessel** konnte nicht in Augenschein genommen werden, da der Heizungsraum nicht zugänglich war. Aufgrund der Angaben des Schornsteinfegers muss jedoch davon ausgegangen werden, dass hier in Kürze ein Austausch erforderlich ist, da der vorhandene Kessel das Ende seiner technische Lebensdauer erreicht hat

Die **Sanitärinstallation** ist augenscheinlich noch funktionsfähig, weist allerdings einen erheblichen altersbedingten Verschleiß auf.

Bodenwert

Grundstücksgröße	1.140 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	22,50 €/m ²
Als vorläufiger Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
1.140 m ² zu 22,50 €/m ²	25.650,-- €
Bodenwert, gerundet	26.000,00 €

Sachwertermittlung

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

Wohnhaus	92.000 €	68,1 %
Scheune	12.000 €	8,9 %
Außenanlagen	5.000 €	3,7 %
Bodenwert	26.000 €	19,3 %
Der Sachwert beträgt	135.000 €	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. - 1 % 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 2025.

vorläufiger Sachwert	135.000,-- €
- Marktanpassungsabschlag 1 % 135.000 € * 1/100 =	- 1.350,-- €
abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 30.000,-- €
abzüglich Werteinfluss für Sanierung der Erschließung	- 11.600,-- €
Zwischensumme	92.050,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	92.000,-- €

Teil 2 - Binsförther Straße 9

Objektangaben

Objekt	Einfamilienhaus zweigeschossig, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut	Schuppen eingeschossig mit Pultdach
Baujahr	unbekannt	unbekannt
Wohnfläche	91,00 m ²	-
Nutzfläche	24,50 m ²	14,60 m ²
Bruttogrundfläche	315 m ²	30 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Neumorschen, einem Teilort der Gemeinde Morschen mit ca. 700 Einwohnern. In fußläufiger Entfernung sind ein Kindergarten, eine Grundschule, Bahnhof und Bushaltestelle sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule liegt in Spangenberg, ca. 10 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Binsförther Straße. Es handelt sich hierbei um eine Erschließungsstraße innerhalb der Ortslage mit geringem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es handelt sich somit um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Morschen angebunden ist. Die Lage ist insgesamt als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Wohnhauses wiedergegeben:

Eingangsebene	Diele, Flur zum Garten
Erdgeschoss (= Hochparterre)	Küche, Bad, WC und Abstellraum
Obergeschoss	Treppenhaus, vier Zimmer
Dachgeschoss	Dachboden (nicht zugänglich)
Kellergeschoss	Heizungsraum, Kellerraum

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr vom Unterzeichner auf ca. 1900 geschätzt. Der Ölheizkessel ist Baujahr 1983, bei den Fenstern handelt es sich mit einer Ausnahme um Holzeinfachfenster, die möglicherweise noch aus dem Baujahr stammen. Auch über das Alter der weiteren Bauteile liegen keine Angaben vor. Der Innenausbau und die Sanitärinstallation sind überwiegend ebenfalls älter als 25 Jahre, lediglich einzelne Sanitärobjekte und einige Fußbodenbeläge wurden augenscheinlich in den letzten 10 Jahren erneuert.

Die **Dachdeckung** konnte von innen nicht in Augenschein genommen werden, da der Dachboden im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich war. Von außen war eine leichte Unregelmäßigkeit in der Dachdeckung sowie ein fehlender Ortgangziegel erkennbar. Da es an den Decken der Räume im Obergeschoss keine Nässe Spuren gibt, liegt die Vermutung nahe, dass es keine Probleme mit eindringendem Niederschlagswasser gibt.

Die **Fachwerkaußenwände** sind vollständig mit PVC-Paneelen verkleidet. Insbesondere an der Süd-West und der Süd-Ostfassade weist diese Verkleidung starke Hagelschäden auf - allerdings betreffen diese Schäden nur die äußere Schicht der Paneele, sodass der Witterungsschutz augenscheinlich nach wie vor gegeben ist.

Die **Holzeinfachfenster** weisen zum großen Teil starke Anstrichschäden, teilweise auch bereits Schäden an den Rahmenhölzern auf. Zudem ist der Wärmedämmstandard dieser Fenster bei Weitem nicht mehr als zeitgemäß zu betrachten.

Der **Innenausbau** weist diverse Schäden auf, die darauf hindeuten, dass die letzte grundlegende Renovierung schon länger zurück liegt.

So weisen die Bodenbeläge zahlreiche Beschädigungen auf, die Sanitärobjekte wurden nur punktuell erneuert, ansonsten ist auch hier ein höherer Verschleiß erkennbar.

Der **Ölheizkessel** stammt aus 1983. Aufgrund der Angaben des Schornsteinfegers muss davon ausgegangen werden, dass hier in Kürze ein Austausch erforderlich ist, da der Kessel das Ende seiner technische Lebensdauer erreicht hat

Der **Schuppenanbau** weist starke Verschleißspuren sowie Schäden an der Dachdeckung und der Holzbalkendecke zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss auf. Aufgrund des großen Schadensumfangs wird dieses Bauteil im weiteren Bewertungsgang als abgängig betrachtet.

Bodenwert

Grundstücksgröße	124 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	39,00 €/m ²
Als vorläufiger Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
124 m ² zu 39,00 €/m ²	4.836,00 €
Bodenwert, gerundet	5.000,00 €

Sachwert

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

Wohnhaus	78.000 €	87,6 %
Schuppen	3.000 €	3,4 %
Außenanlagen	3.000 €	3,4 %
Bodenwert	5.000 €	5,6 %
Der Sachwert beträgt	89.000 €	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. + 6 % 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 2025.

vorläufiger Sachwert	89.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 6 % 89.000 € * 6/100 = 5.340,-- €	+ 5.340,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	- 20.000,-- €
abzüglich Werteinfluss für Sanierung der Erschließung	- 8.500,-- €
Zwischensumme	65.840,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	66.000,-- €

Zusammenfassung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 19.03.2026, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Binsförther Straße 10
OT Neumorschen
34326 Morschen

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Neumorschen		
	Flur	22		
	Flurstück	38	Größe	1.140 qm

auf insgesamt

92.000,-- €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

Binsförther Straße 9
OT Neumorschen
34326 Morschen

lfd. Nr. 2	Gemarkung	Neumorschen		
	Flur	23		
	Flurstück	20	Größe	124 qm

auf insgesamt

66.000,-- €

in Worten: sechsendsechzigtausend 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 05.05.2026

Harald Werner



Anlage zum Ver-
kehrswertgutachten
Binsförther Str. 10
34326 Morschen
OT Neumorschen

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Süd-Westen



Fassade Wohnhaus
von Süden



Fassade Wohnhaus
von Westen



Fassade Scheune
von Westen



Giebel Fassade
von Norden



Fassade Wohnhaus
von Süd-Osten



Giebel Wohnhaus
von Süden

Anlage zum Verkehrswertgutachten
Binsförther Str. 9
34326 Morschen - OT Neumorschen



Straßenansicht
von Westen



Straßenansicht
von Norden



Giebel Gartenseite
von Süden



Schuppen
von Westen



Schuppen
von Süden