

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 21/24



Anschrift	Am Kammerberg 14 34292 Ahnatal
Objektart	Reihenendhaus, zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert
Wohnfläche	124,10 m ²
Nutzfläche	34,90 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Weimar Flur 6, Flurstück 10/7
Grundstücksgröße	412 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	116.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 16.05.2025

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	Reihenendhaus zweigeschossig, unterkellert Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr	1962
Wohnfläche	124,10 m ²
Nutzfläche	34,90 m ²
Bruttogrundfläche	238 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet aus den 1960er Jahren an einem Südhang nord-östlich des Ortskerns von Weimar, dem Hauptort der Gemeinde Ahnatal. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein Kindergarten sind in fußläufiger Entfernung zum Grundstück gelegen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die 100 m entfernte Bushaltestelle gegeben. Der Kindergarten liegt ca. 1,2 km und die Grundschule ca. 1,5 km entfernt im Ortsteil Weimar, weiterführende Schulen sind in Vellmar (6 km) und Kassel (11 km) vorhanden. Das Stadtzentrum von Kassel mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und sozialen Angeboten liegt ca. 13 km entfernt.

Das Grundstück liegt an der Straße "Am Kammerberg". Es handelt sich dabei um eine Erschließungsstraße innerhalb der Wohngebiets mit geringem Verkehrsaufkommen. Ca. 400 m vom Grundstück entfernt beginnt die unbebaute Landschaft.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an die lokalen Infrastruktureinrichtungen von Ahnatal angebunden ist. Durch seine Lage in der Nähe des Ortsrandes ist der Standort insgesamt als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäude wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, Gäste-WC, Diele, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon, Schlafzimmer, Küche
Obergeschoss	Diele, Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei Kinderzimmer, Bad
Dachgeschoss	ungeteilter Raum
Kellergeschoss	Flur, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Gästezimmer, Öllager, Vorratsraum

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude wurde 1962 errichtet und steht seit 2021 leer.

Vermutlich Mitte bis Ende der 1979er Jahre wurden einige bauliche Veränderungen in dem Gebäude durchgeführt:

Einbau von neuen Kunststoffisolierglasfenstern, Ersatz der Öleinzelföfen durch Elektrospeicheröfen, Verkleidung der Giebelwand mit Eternitschindeln.

Hinweise auf bauliche Veränderungen aus jüngerer Zeit wurden nicht festgestellt.

Die **Dachdeckung** stammt augenscheinlich aus dem Baujahr. Sie zeigt punktuelle Mängel oder Schäden: ein Ortgangblech fehlt und die Anschlüsse zum Schornstein und die Einfassung des Dachflächenfensters sind nicht mehr intakt, sodass es hier zu Undichtigkeiten kommt. Dies führt zu erheblichen Feuchteschäden beim Innenausbau des Dachgeschosses: hier ist die Verkleidung der Dachschräge großflächig aufgequollen und hängt herab, die Wärmedämmung der Dachschräge hat sich aufgelöst und liegt in Krümeln auf dem Fußboden.

Die Verkleidung der **Giebelfassade** an der Westseite weist einige fehlende Eternitschindeln auf.

An den **Balkonen** auf der Südseite ist der oberseitige Anstrich großflächig schadhaft, an den Unterseiten sind Risse, Putz- und Anstrichschäden erkennbar. Dies sind Hinweise auf eine mögliche Schädigung der Bewehrung der auskragenden Betonplatte.

Die **Kunststoff-Isolierglasfenster** sind augenscheinlich in Ordnung, aufgrund des Alters ist allerdings davon auszugehen, dass die Gummidichtungen nicht mehr hinreichend intakt sind. Darüberhinaus erfüllt der Wärmedämmwert dieser Fenster nicht mehr zeitgemäße Anforderungen.

Dies trifft in besonderem Maß auf die Fensteröffnungen zu, die mit Glasbausteinen verglast sind.

Der **Innenausbau** ist zum größeren Teil noch im Originalzustand aus dem Baujahr und von geringer Qualität. Die sichtbaren Oberflächen sind wenig gepflegt und weisen durchgehend über die altertypische Abnutzung hinausgehenden Mängel oder Schäden auf:

zusätzlich zu den bereits erwähnten Feuchteschäden im Dachgeschoss sind in den anderen Geschossen in mehreren Räume die Verkleidungsplatten an der Deckenunterseite abgefallen, im Bad sind Wandfliesen abgefallen und einzelne Steckdosen hängen lose vor der Wand.

Im Duschbad/EG wurde eine Reparatur ausgeführt, allerdings fehlt die Wiederherstellung der Wandfliesen in diesem Bereich.

Im **Kellergeschoss** wurden an der Durchführung des Telefonhausanschlusses Feuchtespuren festgestellt.

Die **Beheizung** des Gebäudes erfolgt mit Elektrospeicheröfen älteren Baujahres. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden. Die im Gebäude vorhandenen Öleinzeloöfen sind allesamt stillgelegt.

Die **Außenanlagen** sind stark verwildert. Aussagen zum Zustand eventuell vorhandener Stützmauern sind nicht möglich.

Bodenwert

Grundstücksgröße	412 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	136,50 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
412 m ² zu 136,50 €/m ²	56.238,-- €
Bodenwert, gerundet	56.000,-- €

Sachwert

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

Wohngebäude	69.000 €	53,5 %
Außenanlagen	4.000 €	3,1 %
Bodenwert	56.000 €	43,4 %
Der Sachwert beträgt	129.000 €	100,0 %

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. + 50 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Landkreises Kassel von 2024.

vorläufiger Sachwert	129.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 50 % 129.000,-- € * 50 / 100 = 64.500,-- €, das sind rund	65.000,-- €
Zwischensumme	194.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	- 78.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert	116.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 17.04.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Am Kammerberg 14
Weimar
34292 Ahnatal

	Gemarkung	Weimar		
	Flur	6		
lfd. Nr. 3	Flurstück	10/7	Größe	412 qm

auf insgesamt

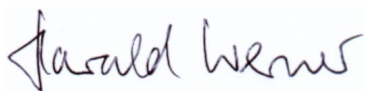
116.000,-- €

in Worten: einhundertundsechzehntausend 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 16.05.2025



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Am Kammerberg 14
34292 Ahnatal

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Nord-Westen



Giebel
von Westen



Ansicht
von Süd-Westen

