

---

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten  
in der Zwangsversteigerungssache 3 K 8/2023  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Schuppen bebaute Grundstück  
Lange Straße 12 in 37281 Walburg/ OT Aue



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2023  
ermittelt mit rd.

**14.000 €.**

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Fachwerk-Einfamilienwohnhaus mit Schuppen

Objektadresse: Lange Straße 12, 37281 Wanfried/ OT Aue

Grundbuchangaben: Grundbuch von Aue Blatt 887, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Aue, Flur 6, Flurstück 257/22, Hof- und Gebäudefläche, Größe 261 m<sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Aue – Ortsteil von Wanfried im Werra-Meißner-Kreis mit ca. 500 Einwohnern; Kindertagesstätten sowie Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im ca. 5 km entfernten Wanfried als auch in der 7 km entfernten Kreisstadt Eschwege; dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: relativ gute Verkehrslage, geringe Entfernung zur Bundesstraße 249; Eschwege liegt in 7 km Entfernung; das Oberzentrum Kassel mit Anbindung an das Autobahnnetz sowie ICE-Bahnhof in etwa 60 km Entfernung

innerörtliche Lage: am westlichen Ortsrand in ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich Wohnhausbebauung in offener Bauweise mit angrenzenden Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: gute geografische Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung und ostseitigem Hof-/Gartenteil

Gestalt und Form: rechteckige Grundstücksform

Profil: eben

Grundstücksgröße: 261 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: an die zweispurig asphaltierte, gering frequentierte Ortsdurchfahrtsstraße angeschlossen; mit beidseitigem Gehweg

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: nur Zwangsversteigerung

Lasten: kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden

## **3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen**

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilien-Fachwerkwohnhaus

Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	letzte grundlegende Modernisierung vermutlich Anfang der 1990er Jahre mit Fenstern, Elektrik, Bäder, Fliesenspiegel Küche, Dachdeckung und Schornsteinkopfbekleidung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	15 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau des Dachgeschosses; sonst keine wesentlichen
Außenansicht:	mit Holzschindeln behangen; insgesamt marode; hofseits großflächige Stelle, wo bereits Holzschindeln fehlen; Sandstein-sockel; Schindel-behang insgesamt dringend modernisierungs-bedürftig
Bruttogrundfläche:	ca. 261 m <sup>2</sup>
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss:ca. 40 m <sup>2</sup> ; Vorräte, Lager
Erdgeschoss:	65 m <sup>2</sup> ; Wohnzimmer, Küche, Bad
Obergeschoss:	65 m <sup>2</sup> ; Schlafzimmer, Bad
Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Sandstein/ Beton
Umfassungswände:	14 cm Fachwerk mit Lehm-/Strohgefache, Holzschindeln
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit Lehm-/Strohgefache
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (auch über Kellergeschoss, hier bereits marode und zusätzlich abgestützt, dringender Restaurierungsbedarf; teils stehendes Wasser macht die zusätzliche Stützkonstruktion im Fußbodenbereich marode)
Treppen:	geschlossene halbgewendelte Holzterasse mit Teppichbelag EG/OG; Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag KG/EG
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion mit Tonziegeldeckung
Dachform:	einfaches Satteldach; giebelständig zur Straße
Balkon/Terrasse:	keine
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	in den 1990er Jahren teilmodernisiertes Leitungs- und Schaltersystem
Heizung:	überalterte Elektroheizkörper
Bodenbeläge:	in den Wohnbereichen überwiegend Laminat, Fliesen in Bad und Erdgeschossflur
Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert; Bäder und Küche teils gefliest; in den Fluren teils mit Paneele bekleidet
Fenster:	zweifachverglaste Holzfenster aus Mitte der 1990er Jahre
Türen:	holzfurnierte Innentüren; Holztür mit Glaseinsatz älteren Baujahres als Eingangstür

sanitäre Einrichtungen:	Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne im Erdgeschoss aus den 1990er Jahren; Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne im Obergeschoss aus Ende der 1980er Jahre
Küchenausstattung:	technische Anschlüsse, Elektrik und Fliesenspiegel in den 1990er Jahren modernisiert; ohne Mobiliar
Ausstattung:	nicht mehr zeitgemäß; mittelfristig modernisierungsbedürftig
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; kein Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig; Bausubstanz noch solide; insgesamt mittelfristig modernisierungsbedürftig
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Kellerdecke vollständig unterfangen (-6.000 €); 80,00 % Abzug vom vorläufigem Gebäudesachwert wegen jahrelangem Leerstand und dem daraus resultierenden Modernisierungsstau in allen Ausbaugewerken (-42.416,29 €); sonst Abzüge über die Baualtersklasse
Schuppen:	nicht unterkellertes zweigeschossiges an das Wohnhaus angrenzendes Gebäude; Erdgeschoss in Mauerwerkkonstruktion; Obergeschoss in Fachwerkkonstruktion; flaches Pultdach mit Wellasbestabdeckung; westseitige Gebäudeaußenwand im Obergeschossbereich in einfacher Holzkonstruktion mit teils fehlender Holzverbretterung, sodass dieser Bereich stark den Witterungseinflüssen ausgesetzt ist; ein- und zweifachverglaste und Holzfenster, teils kaputte Glasscheiben; einfache Holzterrasse; Stahl-Eingangstür; Nutzflächen im Erd- und Obergeschoss jeweils ca. 43 m <sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt, da durch die Undichtigkeit im Obergeschoss durch fehlende Holzverbretterung und kaputte Fenster ein effektiver nachhaltiger Nutzen in beiden Geschossen nicht ableitbar ist
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; befestigte stark bewachsene Zuwegung zum Hauseingang; sonst ungepflegte wild bewachsene Hoffläche

#### **4. Verkehrswert**

**14.000 €** zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2023