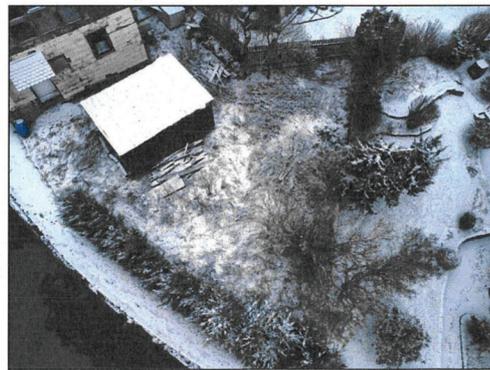


EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 3 K 22/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus, Erholungsfläche
Adresse:	Schloßstraße 1 und Niederland 28, 37235 Reichenbach
Baujahr:	um 1900
Wohnfläche:	303 m ²
Grundstück:	442 m ² und 90 m ² , MD (Dorfgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023
für das Flurstück 45/4 (Zweifamilienwohnhaus) ermittelt mit rd. **14.000 €**
und für das Flurstück 53/3 (Erholungsfläche) ermittelt mit rd. **1.900 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: 1. unbebaute Erholungsfläche
2. teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Niederland 28 (Erholungsfläche) und Schloßstraße 1
(Zweifamilienwohnhaus), 37235 Reichenbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Reichenbach Blatt 534
- lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reichenbach, Flur 12,
Flurstück 53/3, Erholungsfläche, Niederland 28, Größe 90 m²
- lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reichenbach, Flur 12,
Flurstück 45/4, Gebäude- und Freifläche, Schloßstraße 1, Größe 442 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Reichenbach – Stadtteil von Hess. Lichtenau mit 250 Einwohnern im
Werra-Meißner-Kreis; dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: über Landstraßen erreichbar; ca. 3 km bis zur Bundesstraße 7; und
ca. 7 km bis zur Bundesstraße 487 sowie ca. 5 km bis zum Anschluss
Hess. Lichtenau Ost an die Bundesautobahn 44; nach Kassel mit
ICE-Bahnhof und Anschlüssen an die Bundesauto-bahnen 7, 44 und
49 in ca. 30 km Entfernung

innerörtliche Lage: am nordwestlichen Ortskernrand in dörflich ruhiger Wohnlage

Art der Bebauung in der
Straße und im Ortsteil: überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise mit teils großen
Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: ungünstige geografische Grundstücksausrichtung mit süd- und nord-
seitiger Straßenanbindung des bebauten Flurstücks 45/4; günstige
geografische Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßen-
anbindung des unbebauten Flurstücks 53/3

Gestalt/ Form/ Profil: beide Flurstücke mit mehreckiger unregelmäßiger Grund-
stücksform;
insgesamt relativ ebene Geländeneiveaus

Grundstücksgrößen: Flurstück 45/4 (Wohnhaus): 442 m²
Flurstück 53/3 (Erholungsfläche): 90 m²

Straßenart/-ausbau: das Flurstück 45/4 grenzt dreiseitig an die zweispurig asphaltierte
Klosterstraße und die zweispurig asphaltierte *Schloßstraße*, insgesamt
sehr gering frequentiert; das Flurstück 53/3 grenzt ebenfalls an die
Klosterstraße

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

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

grundbuchlich gesicherte
Belastungen: nur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs
werden hier nicht berücksichtigt

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

Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	teils innenliegende Vorstellwand, Wandbekleidungen mit Rigipsplatten, Elektrik, Fenster, Bäder, Heizung; hiesige Modernisierungen wurden ca. in den 1990er Jahren begonnen, aber bis dato nicht fertiggestellt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	10 Jahre (angenommen, aufgrund der baulichen Beschaffenheit und des tatsächlichen baulichen Gebäudezustandes)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen; die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Grundstücks als auch des Wohnhauses sind fast vollständig ausgeschöpft
Außenansicht:	Glattputz mit weißem Anstrich im überwiegenden Erdgeschossbereich, sonst mit Eternitplatten behangen; insgesamt restaurierungsbedürftiges Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	487 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 53 m ² ; zwei separate Kellerbereiche sind nur von außen begehbar Erdgeschoss: 119 m ² Obergeschoss: 107 m ² Dachgeschoss: 77 m ²
Konstruktionsart:	Mauer- und Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Fundamente:	Naturstein/ Beton
Umfassungswände:	Keller- und Erdgeschoss mind. 24 cm Mauerwerk; Ober- bis Dachgeschoss 14 cm Fachwerk; die Kellergeschossaußenwände wurden mit innenliegender Vorstellwand aus 17,5 cm Kalksandstein verstärkt; die Fachwerkwände im Obergeschoss wurden teils ebenfalls mit einer innenliegenden Vorstellwand in einfacher Bauweise verstärkt; insgesamt teils mit Rigipsplatten bekleidet
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk; 14 cm Fachwerk; teils mit Rigipsplatten bekleidet; insgesamt unfertig und mittelfristig nicht bewohnbar
Geschossdecken:	Stahlträger-/ Stahlbetondecke über Kellergeschoss; Stahlträgerdecke über Erdgeschoss; sonst Holzbalkendecken; teils mit Rigipsplatten oder Deckenpaneele bekleidet, teils unfertige Maler- und Tapezierarbeiten
Treppen:	geschlossene Holztreppen aus dem Baujahr
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktionen aus dem Baujahr mit teils unterdimensionierten Sparren und überalterter Tonziegeldeckung; lokal fehlende Dachziegeln und Ortgangziegeln; dringender Modernisierungsbedarf des Dachstuhls als auch der Dachdeckung
Dachform:	einfaches Satteldach
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation:	teilmodernisiertes Leitungssystem mit Verteilerkasten; fast überwiegend fehlende Schalter und Steckdosen
Heizung:	Plattenheizkörper, überwiegend demontiert; erneuertes Leitungssystem; überalterte Ölzentralheizung (vermutlich nicht mehr funktionstüchtig)
Bodenbeläge:	überwiegend ohne bzw. stark verschlissen; Bäder gefliest
Wand-/ Deckenbekleidung:	mit Rigipsplatten bekleidet, überwiegend ohne Maler- und Tapeziermaßnahmen; Decken teils mit Paneele bekleidet; Bäder und Küchen gefliest; insgesamt unfertig und fast im Rohbauzustand
Fenster:	überwiegend zweifachverglaste Kunststofffenster, vereinzelt überalterte Holzfenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren; teils auch ohne
sanitäre Einrichtungen:	in den 1990er Jahren modernisierte Bäder
Küchenausstattung:	technische Anschlüsse teils erneuert, überwiegend raumhoch gefliest; einfachstes oder ohne Mobiliar
Ausstattung insgesamt:	in rohbauähnlichem Zustand; unfertige Ausbauarbeiten in fast allen Gewerken; gegenwärtig keine Bewohnbarkeit möglich
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; durch Vorstellwände im Außenwandbereich verbesserte Wandisolierung; entspricht dennoch nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	noch solide Bausubstanz durch teils erneuertes Mauerwerk der lokal maroden Fachwerkkonstruktion; dringender Modernisierungsbedarf im Bereich des Dachstuhls und der Dachdeckung; unfertiger, fast rohbauähnlicher Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	80,00 % Abschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen Modernisierungsstau und unfertigem Ausbauzustand in allen Gewerken (-67.023,50 €); sonst Abzüge über die Baualtersklasse
Schuppen:	eingeschossige Fachwerkkonstruktion sowie Sandsteinmauerwerk, teils mit innenliegender Vorstellwand mit 24 cm Ziegelsteinen; Satteldach mit Tonziegeldeckung; Holzbalkendecke; ca. 22 m ² Nutzfläche
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Hoffläche; gepflasterte rückwärtige Zuwegung; stark bewachsene Rasenflächen des insgesamt geringen Grünflächenanteils; teils mit massiver Grenzstützwand mit Stahlzaun eingefriedet; insgesamt ungepflegte und mit Baumaterial lagernde Außenflächen

4. Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023

Flurstück 53/3: **14.000 €**

Flurstück 45/4: **1.900 €**