

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 3 K 35/2023
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Zweifamilienhaus mit Scheune sowie Grünlandgrundstück
Adresse:	Hinter den Höfen 4, 37217 Witzenhausen
Baujahr:	1927
Wohnfläche:	ca. 278 m ²
Grundstücke:	838 m ² , MD (Dorfgebiet) und 4.863 m ² (Grünland)



Die **Verkehrswerte** wurden zum Wertermittlungstichtag 02.07.2024
für das Flurstück 168/1 ermittelt mit rd. **93.000 €**
und
und für das Flurstück 66 ermittelt mit rd. **4.100 €**

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Scheune sowie unbebautes Grünlandgrundstück

Objektadresse: 37217 Witzenhausen, Hinter den Höfen 4, Über der Judenbreite

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ermschwerd Blatt 292
- lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Ermschwerd, Flur 8, Flurstück 168/1, Hof- und Gebäudefläche, Hinter den Höfen 4, Größe 838 m²
- lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Ermschwerd, Flur 6, Flurstück 66, Grünland, Über der Judenbreite, Größe 4.863 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Ermschwerd – Stadtteil von Witzenhausen im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 1.020 Einwohnern; insgesamt dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 80; Zentrum der Kleinstadt Witzenhausen in ca. 4 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 34 km

innerörtliche Lage: im Ortskern in typisch innerdörflicher Wohnlage; das Grünlandflurstück ca. 500 m vom westlichen Dorfrand

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs; dennoch in geringer Entfernung zur tangierenden Bundesstraße B 80

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Hof- und südseitiger Straßenanbindung

Gestalt und Form: rechteckige, fast quadratische Grundstücksform; das Grünlandflurstück ist rechteckig mit zapfenförmiger Verlängerung, mehreckig

Profil: insgesamt gleichmäßig ebenes Gefälleeniveau; beim Grünlandflurstück Gefälle in südliche Richtung

Grundstücksgrößen: Zweifamilienwohnhausgrundstück 838 m²
Grünlandgrundstück 4.863 m²

Straßenart/-ausbau: *Hinter den Höfen* - zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen; gering frequentiert; *Über der Judenbreite* – geschotterter Feldweg in Verlängerung der Dorfstraße *Am Weingarten*

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

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich), üblicher Grünland- Kulturboden, grasbedeckt

grundbuchlich gesicherte Belastungen: - Einsitzrecht für die Witwe Martha Bieg (löschar)
⇒ *hier nicht wertrelevant, da bereits verstorben*
- Zwangsversteigerung

Lasten:	kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	1923
Modernisierungen:	Bad Obergeschoss (2019); sonst keine weiteren Modernisierungen nach 1990; während der Besichtigung wurde der Eindruck vermittelt, dass hier de facto <u>nicht</u> modernisiert wurde
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur begrenzt möglich, da umgebungsbezogene Begrenzungen vorhanden sind
Außenansicht:	Rauputz mit weißem und Sockel mit sandfarbenem Anstrich; beides verschlissen
Bruttogrundflächen:	Zweifamilienwohnhaus: ca. 541 m ² ; Scheune: ca. 322 m ² , Holzgartenhütte: ca. 15 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: ca. 100 m ² Obergeschoss: ca. 100 m ² Dachgeschoss: ca. 78 m ² (ohne separates Bad, Küche)
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion und Sandstein im Keller-/Sockelbereich
Geschosse:	zweigeschossig, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Sandstein/ Stampfbeton
Umfassungswände:	ca. 24 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	geschlossene Holzterasse EG/DG, geschlossene Betontreppe EG/KG aus dem Baujahr, mit Teppichboden belegt; 3- stufige Beton- Außentreppe mit Rollstuhlrampe im Eingangsbereich
Dachkonstruktion:	übliche Sparrenkonstruktionen mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Krüppelwalmdach mit beiderseitigen Pultdachgauben
Balkon/Terrasse:	freitragender Balkon ca. 2,50 m ² an westseitiger Giebelwand vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem größtenteils aus dem Baujahr
Heizung:	Plattenheizkörper über Ölzentralheizung ohne Warmwasseraufbereitung (elektr. Durchlauferhitzer) aus dem Baujahr, Kessel ca. Mitte 1990er Jahre erneuert; Warmluft- Kachelofen im Erdgeschoss
Bodenbeläge:	überwiegend Teppichboden und PVC-Belag, Bäder gefliest

Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel gefliest; insgesamt überaltert und nicht mehr zeitgemäß
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster aus Ende der 1980er Jahre
Türen:	einfache holzfurnierte Innentüren
sanitäre Einrichtungen:	aus dem Baujahr, überaltert und nicht mehr zeitgemäß; Obergeschossbad 2019 modernisiert
Küchenausstattung:	in technisch überalterter Ausstattung
Ausstattung insgesamt:	in überaltertem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; überalterter und nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit Modernisierungstau in fast allen Ausbaugewerken
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Scheune:	zweigeschossige Fachwerkkonstruktion, Satteldach mit stark überalterter Tonziegeldeckung; insgesamt verschlissen; hofseitiges Holzschiebetor
Holzgartenhütte:	eingeschossige Holzständerkonstruktion, einfache Bauweise
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; vollständig mit Beton-pflaster befestigte Hoffläche; nordseitige Einfriedung mit verschlissenen Maschendrahtzaun

4. Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag 02.07.2024

Flurstück 168/1: 93.000 €

Flurstück 66: 4.100 €