

**Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld**

**A.z. 4 K 13 / 23**

**Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden**

in 36266 Heringen- Wölfershausen, Heiboldshäuser Straße 26

Baujahre Haus: ca. 1910, 1975



Vorderansicht



Nebengebäude

<b>4 Grundstücke gesamt:</b>	<b><u>783 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche Haus ca.:</b>	<b><u>147 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Brutto Rauminhalt Haus ca.:</b>	<b><u>850 m<sup>3</sup></u></b>
<b>Nutzfläche Haus ca.:</b>	<b><u>62 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Brutto Rauminhalt Nebengebäude ca.:</b>	<b><u>1.000 m<sup>3</sup></u></b>

**Verkehrswert unbelastet 80.000,00 Euro**

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in Hessen in der Stadtgemeinde Heringen (ca. 7.800 Gesamteinwohner, 7 Ortschaften). Wölfershausen mit seinen ca. 900 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde und liegt ca. 230 m über N.N. Das Objekt befindet sich an ausgebauter asphaltierten Kreisstraße mit Fahrzeugverkehr. In Wölfershausen befinden sich keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Im 2 km entfernten Heringen befinden sich sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Grundschule, weiterführende Schulen und verschiedene Gewerbebetriebe. Eine Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich im 7 km entfernten Hönebach.

Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder starkem Fahrzeugverkehr wurden bedingt festgestellt.

- Nutzung:** Das Objekt ist bewohnt.
- Energiekennwert:** Energieausweis liegt nicht vor.  
**Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.**
- Barrierefreiheit:** Das Gebäude ist durch eine Außentreppe mit 7  
Stufen **nicht barrierefrei** zugänglich.

### Grundstück Flurstücke Nr. 38/5, 39/4, 38/3, 38/4

- Gesamtgröße:** 783 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt:** Die 4 Flurstücke bilden eine Nutzungseinheit und werden gesamt beschrieben. Das fast rechteckige Grundstück ist eben und hat 14 Grenzpunkte. Die Breite zur Kreisstraße beträgt ca. 11 m, die mittlere Länge ist ca. 55 m lang. Das Grundstück ist teilweise mit Maschendrahtzaun und Holzzaun eingefasst.
- Bodenverhältnisse:** Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In der Region wird Kalibergbau betrieben.
- Erschließung:** Die Kreisstraße ist asphaltiert, die beiden Gehwege sind mit roten Betonpflastersteinen ausgebaut. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom, Kanal und Telefon.  
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.
- Bebauung:** Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und den Nebengebäuden bebaut. Der Hof ist mit Basaltpflaster befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsr.:** Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Stadtbauamt Heringen keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als Mischbaufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.
- Privates Recht:** Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

## **Gebäude Wohnhaus:**

Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und teilweise ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: ca. 1910 Anbau mit Aufstockung : ca. 1975

## **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach, einer Gaube und Betonsteineindeckung erbaut. In ca. 1975 wurde das Haus aufgestockt und das Dach komplett erneuert. Südseitig ist im EG die Waschküche in Massivbauweise angebaut. Ostseitig ist der Hauszugang vorgebaut. Die De Dietrich Ölheizung wurde in 1992 im KG eingebaut. Der Ölstahltank ist aus 1975 und direkt daneben aufgestellt. Direkt neben der Heizung ist ein Vaillant Durchlauferhitzer für das Warmwasser an der Wand montiert. Im KG ist eine einfache Betontreppe eingebaut. Im EG und OG sind je eine einfache gewendelte Holztreppe vorhanden. Es sind zwei einzügige Kamine vorhanden.

## **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die Innentreppe vom EG erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 40,0 cm massiv in Bruchstein, Beton und Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. Es ist eine Stahlträgerdecke mit Hohlkörpersteinen vorhanden. In dem KG sind einfache Holztüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus einfachem Beton mit Estrich.

## **Erdgeschoss:**

Das EG wird über die eine siebenstufige Steintreppe von der Hofseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Holzbalkendecke eingebaut. Das Bad wurde rückgebaut und ist noch nicht wieder hergestellt. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper und einem Holzofen.

## **Obergeschoss:**

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Holzbalkendecke eingebaut. Es ist kein einfaches Bad vorhanden. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper.

## **Dachgeschoss:**

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m. Es ist ein Zimmer für Wohnzwecke ausgebaut. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper. Der restliche Bereich dient für Lagerzwecke.

## **Ausstattung Wohnhaus:**

### **Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Innen sind einfache Holztüren eingebaut.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfach verglaste Holzfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Sind keine eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist mangelhaft.

### **Erdgeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine Holztür. Die Innentüren sind braune Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Holzfenster und Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind graue Kunststoffrollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Es sind PVC Boden und teilweise Fliesen verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind Tapeziert und gestrichen.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Im EG ist kein Bad eingebaut. (wurde wegen Neugestaltung rückgebaut)
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Das EG wird über Wandheizkörper und einem Holzofen beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Durchlauferhitzer im KG.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im EG ist ausreichend.

### **Obergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Innentüren sind braune Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Holzfenster und Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind Kunststoffrollläden vorhanden.

- Fußböden: Es ist einfacher PVC – und Teppichboden verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Es ist ein kleines Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Das OG wird über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Durchlauferhitzer im KG.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im OG ist ausreichend.

### **Dachgeschoss ausgebauter Bereich:**

- Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.
- Fenster: Es ist ein weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rolläden: Es ist ein Rollo vorhanden.
- Fußböden: Es ist Laminat verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decke und Schrägen sind mit Holzprofilbrettern verkleidet.
- Sanit. Einrichtung: Im DG ist kein Bad vorhanden.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Heizung: Das Zimmer wird über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Warmwasserversorgung ist keine vorhanden.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im DG ist ausreichend.

### **Allgemeine Objektausstattung:**

- Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und gestrichen. Der Sockel ist mit grauen Spaltplatten verkleidet.
- Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.
- Außenanlagen: Versorgungsleitungen sind von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Hausabwässer werden dem Kanal in der Anliegerstraße zugeführt. Die Hoffläche ist mit Basaltplaster befestigt.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden teilweise festgestellt.

### **Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.**

## Zusammenstellung der Sachwerte

Die kleinen Flurstücke 38-4, 38-3, 39-4 sind mit dem Wohnhaus und der Scheune teilweise überbaut und können daher nicht einzeln versteigert werden.

### Flurstück 69 / 33:

Bodenwert 38-3	150,50 Euro
Bodenwert 38-4	365,50 Euro
Bodenwert 38-5	16.318,50 Euro
Bodenwert 39-4	0 Euro
Gebäude Wohnhaus	23.402,72 Euro
Gebäude Nebengebäude	14.784,00 Euro
Außenanlage	9.000,00 Euro
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>64.021,22 Euro</b>

### Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau BG wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 1,26 (Immo Bericht Homberg 2023) berücksichtigt. Vorläufiger Sachwert bis 75.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 25,00 €

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

**Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.**

### Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:

#### Flurstücke 38-3, 38-4, 38-5, 39-4:

Summe Sachwert vorläufig: 64.021,22 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor bis 75.000 Euro ca. 1,26

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 80.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

(Ertragswert = 79.311,50 Euro)

Verkehrswert = 80.000,00 Euro

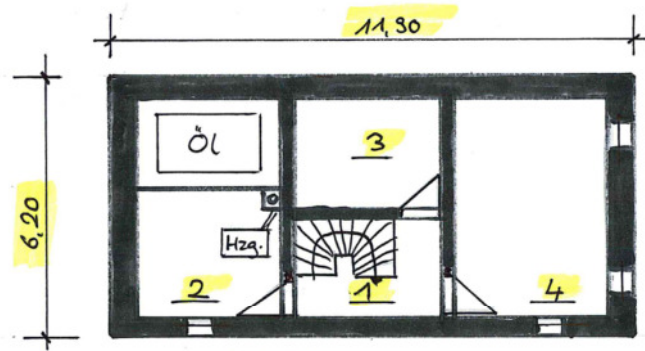
### **Verkehrswert gesamt nach dem Sachwertverfahren**

**80.000,00 €**

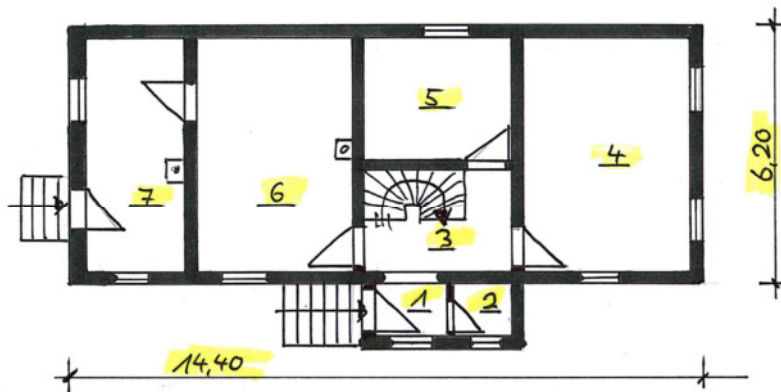
Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 01.09.2023

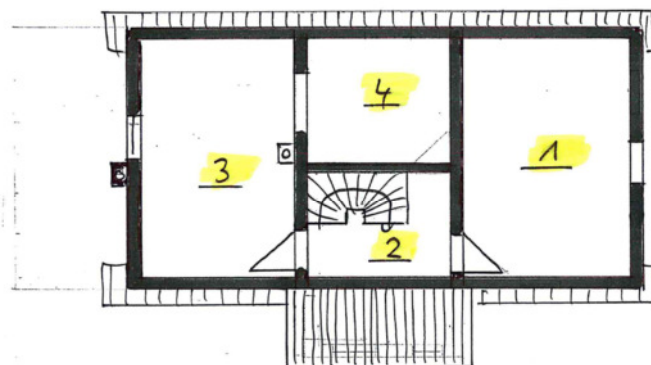
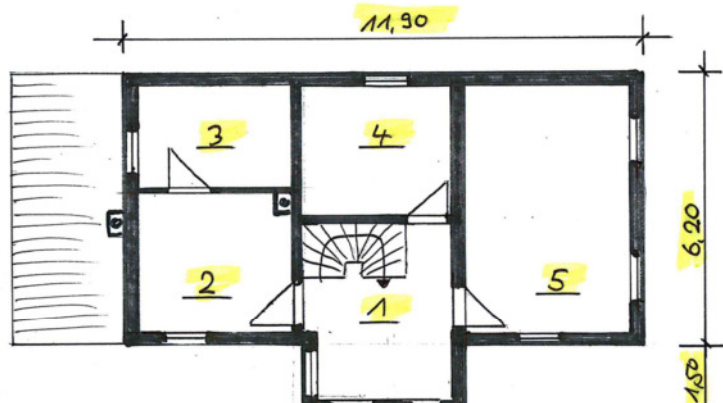
The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'BAUSACHVERSTÄNDIGEN-KOLLEG' around the top edge, 'Sachverständiger' in the center, and 'HÜCKELHOVEN' around the bottom edge. In the center of the stamp, the letters 'BK' are prominently displayed, with 'Nr. 318' written below them.



Kellergeschoss

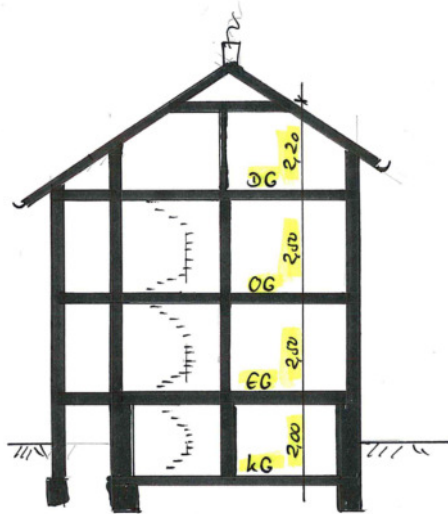


Erdgeschoss

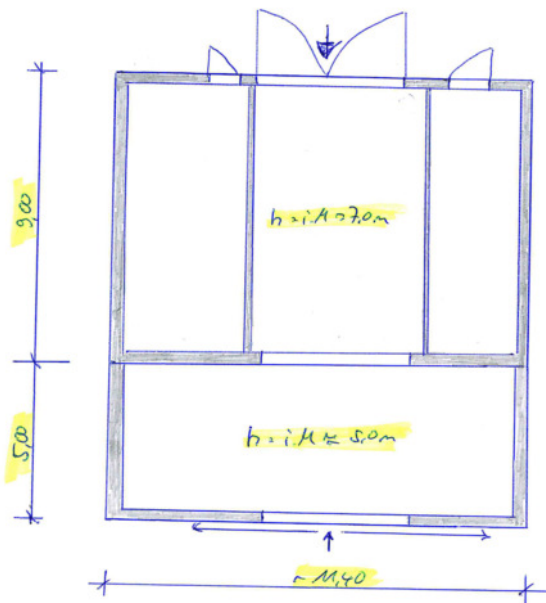


Dachgeschoss





Schnitt



Wirtschaftsgebäude