



EXPOSÉ / KURZGUTACHTEN

über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 22 / 20
Intern: 1.003 – 003 – 2023 GG

Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Lager

PLZ, Ort	36282 Hauneck / OT Oberhaun	
Lage/ Straße	Zum Stieg 10	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortsbesichtigung	Dienstag, 28. Februar 2023	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungstichtag	28. März 2023	
Qualitätsstichtag	28. März 2023	

Bebautes Grundstück	
Marktwert / Verkehrswert	
Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren	
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)	
188.000 €	
einhundertachtundachtzigtausend Euro	

Fazit

Neubewertung eines Bestandsobjektes zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (AktENZEICHEN: 4 K 22 / 20).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das bebaute Grundstück ist mit einem ehemaligen Feuerwehrhaus, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erstellt. Das ehemalige Feuerwehrhaus wurde nach Planunterlagen 1998 / 1999 um-, angebaut sowie renoviert und weist eine Wohnfläche von ca. 104 m² im Ober- und ca. 72 m² im Dachgeschoss auf. Das Erdgeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 91 m² auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 552 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde im hinteren Bereich mit dem Zweifamilienwohnhaus bebaut.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Ertragswert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner nicht vor ist aber vor Neuvermietung zwingend erforderlich.



Allgemeines

Oberhaun wird durch die Bundesstraße B 27 geteilt und ist gleichzeitig durch die Bundesstraße B 27 mit eigener Abfahrt sowie auch über die Ortstraße parallel zum B 27 verlaufend, erschlossen. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im westlichen Ortskern von Oberhaun. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 360 und 369 sichergestellt. Eine Bushaltestelle liegt ca. 500 m nördlicher Richtung und die Haltestelle der Bahnstrecke mit der Verbindung (Cantus) von Bebra nach Bad Hersfeld (Kreisstadt) und von Bebra zur Stadt Kassel oder Stadt Fulda befindet sich ca. 200 m nordöstlich entfernt vom Bewertungsobjekt.

Gebäudebeschreibung / Baubeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Errichtet im Jahr 1953 als Feuerwehrgerätehaus und im Jahr 1998 an der Westseite angebaut, Ober- und Dachgeschoss jeweils zu einer Wohnung umgebaut und saniert.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung lässt sich im Wohnhaus ein leichter Renovierungs- und Sanierungstau erkennen. Nach Angaben der Ortsterminteilnehmers ist das ehemalige Feuerwehrgerätehaus im Jahr 1998 An- und Umgebaut worden. Im Erdgeschoss wurde die Gaszentralheizungsanlage installiert. Im Anbau an der Nordseite wurde eine Garage errichtet mit Terrasse für die Obergeschosswohnung. Die restliche Erdgeschossfläche dient als Glaslager (momentan als Lagerfläche genutzt). Im Obergeschoss und im Dachgeschoss wurde jeweils eine Wohnung mit separatem Zugang vom Treppenhaus geschaffen.

Konstruktion

Außenwände	Massiv erstellte Außenwände.
Innenwände	Massiv erstellt.
Decken	Massive Decken.
Dach	Satteldach mit fester Ziegeleindeckung und Schleppdachgaube. Turm mit Zelt Dach und Ziegeleindeckung.
Treppen	Vom Erd- bis zum Dachgeschoss, im Antritt viertelgewendelte und im Austritt halbgewendelte, offene Holzterasse mit Holzgeländer und zum Spitzboden eine Einschubterasse.

Ausstattung

Bodenbelag	Erdgeschossstiegenhaus, Ober- und Dachgeschoss; Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung mit Fliesen und Laminatbelägen. Erdgeschoss Lagerflächen als abgezogener Beton-Fußboden tlw. mit PVC-Plattenbelag. Im Turm abgezogener Beton mit Bodeneinlauf.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss ggf. mit WC und Handwaschbecken – war bei Ortstermin nicht einsehbar. Obergeschoss mit Badezimmer, Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken sowie Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken. Dachgeschoss mit Badezimmer, Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken.
Fenster	Erdgeschoss Lagerfläche und Garage mit Glasbausteinfenstern. Erdgeschoss mit zweifach verglasten Sprossenfenstern aus 1998. Dachgeschoss mit Dachflächenfenster, Dachgaube und Giebelwände mit zweifach verglasten Sprossenfenstern aus 1998. Giebelwand zum Balkon komplett als zweifach verglaste Holzfachwerkkonstruktion.
Rollläden	Keine, der Turm im Erdgeschoss und im oberen Fensterbereich mit Holzlamellenverkleidung.



Türen	Erdgeschoss; zweiflügelige Zugangstür mit Verglasung, zum Lagerraum ein zweiflügeliges altes Tor mit Verglasung sowie ein elektrisches Sektionaltor und an der Südseite eine Metalltür, zum Turm eine einfache Holztür und zur Garage an der Nordseite ein elektrische Sektionaltor. Innentüren im Erdgeschoss als Holzbrettertüren tlw. mit Verglasung, Ober- und Dachgeschoss als normale Zimmertüren in entsprechenden Zargen.
Küchen	Im Ober- und Dachgeschoss jeweils ein Küchenanschluss vorhanden.
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation im Ober- und Dachgeschoss 1998 erneuert und mit Unterverteilung unter Putz verlegt. Im Erdgeschoss noch teilweise aus dem Erstellungsjahr und tlw. auf Putz verlegt.
Schornstein	Gemauerter massiver Schornstein vorhanden.
Wärmeversorgung Heizung	Gaszentralheizungsanlage – vermutlich aus dem Jahr 1999 / 2000 mit Warmwasserspeicher.
Warmwasserversorgung	Über den Warmwasserspeicher der Gaszentralheizungsanlage.
Tankanlage	Keine Tankanlage vorhanden.

Sonstige technische Anlagen	Satellitenschüssel vorhanden.
------------------------------------	-------------------------------

Sonstige Anlagen	
Schleppdachgauben	Schleppdachgauben nach Westen und Osten.
Terrasse	Terrasse nach Nordwesten auf der Garage zum Obergeschoss.
Balkon	Balkon im Dachgeschoss.
Eingangsüberdachung	Eingangsüberdachung zum Hauptzugang an der Ostseite.

Sonstige Nebengebäude	
Turm	Massiv gemauerte Turm mit Zeltdach an der nördlichen Gebäudeseite ohne Zwischendecken – vermutlich mal für die Feuerwehrschräume als Trocknungsraum genutzt.

Außenanlagen

Der Zugang zum Zweifamilienwohnhaus ist über die asphaltierte Ortsstraße „Zum Stieg“ gegeben. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Westen nach Osten abfallend auf. Das Grundstück ist fast mittig mit dem Wohnhaus bebaut. Das Grundstück wurde aber durch die Bebauung nutzungsbedingt terrassiert. Zur Straße zum Stieg ist die Hoffläche vor dem Bewertungsobjekt asphaltiert und im Norden und Westen als Grünfläche mit kleineren Laub- und Ziergehölzen angelegt. Das Grundstück weist Straße „Zum Stieg“ keine Einfriedung auf, es ist nach Norden und Westen Holzstaketenzaun an Betonpfosten und nach Süden eine Betoneinfriedungsmauer mit aufgesetzten Holzfarmerzaun und zur Straße hin mit Holzlamellensichtschutz eingefriedet. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das gesamte Zweifamilienwohnhaus konnte bei der Ortsbesichtigung von innen und außen in Augenschein genommen werden und spiegelt den Ausbaustandard der Sanierung von 1998 dar. Das Erdgeschoss dient im Moment als Lagerfläche und war zum Ortstermin gänzlich vollgestellt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zeigen sich im sanierten Ausbaustandard. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zeigen aber mindestens leichte Renovierungsansätze vor Neubezug. Die Sanierung des Bewertungsobjektes ist erkennbar und bezieht sich auf den Ausbaustandard von 1998 besonders in Bezug auf Heizung, Fenster und Bäder sowie den Anbau.

Der Bau- und Unterhaltungszustand wird auf Grund der Inaugenscheinnahme mit durchschnittlich eingestuft.

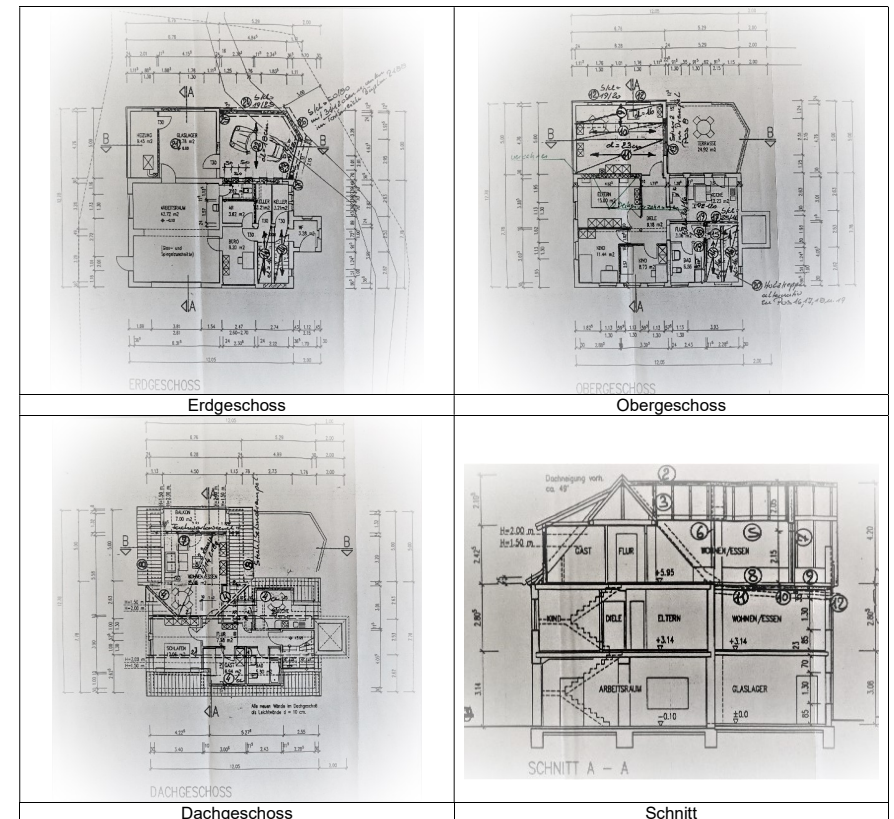
Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Erdgeschossbereich vollständig als Lager genutzt und vollgestellt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind nicht möbliert und nicht vermietet, zeigen sich aber im Sanierungsausbaustandard von 1998 – vor Neuvermietung aber im Bereich der Wandflächen leicht renovierungsbedürftig. Im Dachgeschoss zeigt sich ein älterer Wasserschaden im Küchen- und Flurbereich der auch im Obergeschoss durch Feuchteverläufe ersichtlich ist.

Im Außenbereich zeigen sich im Sockel, leichte Durchfeuchtungen und Putzablösungen. Der gesamte Belag der Obergeschossterrasse (über der Garage) einschließlich des Unterbaues ist zu erneuern. Die integrierte Garage an der Nordseite zeigt einen ca. 10 cm hohen Absatz und ist nur mit Brett oder Rampe zu befahren. Defektes Vordach vor dem linken Sektionaltor im Erdgeschoss. Die gesamte Fassade zeigt teilweise starke Verschmutzungen.

Kurzfristig abzustellende Baumängel konnten beim Ortstermin nicht eruiert werden.

Grundriss – Skizze



(jeweils verkleinerte Darstellung)



**Wertzusammenstellung:
Bebautes Grundstück**

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small>	=	245.692 €	rd. 246.000 €
Sachwert	=	221.932 €	rd. 222.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small>	=	211.689 €	rd. 212.000 €
Ertragswert	=	187.929 €	rd. 188.000 €

Marktwert / Verkehrswert Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren <small>(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)</small>
188.000 €
ehundertachtundachtzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (212.000 €) liegt rd. 13,8 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (246.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus mit Lager im Erdgeschoss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Angaben im Kurzgutachten keine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit übernommen wird. Es wird ausdrücklich auf das vollständige Gutachten hingewiesen, einzusehen und anzufordern unter dem angegebenen Aktenzeichen 4 K 22 / 20 beim Amtsgericht Bad Hersfeld.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Bad Hersfeld, den 28. März 2023