

**Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld** **A.z. 4 K 23 / 22**

**Objekt: Gewerbeeinheit mit PKW Stellplätzen (Erbbaurecht)  
in 36269 Philippsthal- Röhrigshof, Hattorfer Straße 34**



Vorderansicht



Rück- und Seitenansicht

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Baujahr</b>              | = ca. <b><u>1969</u></b>          |
| <b>Grundstück</b>           | = <b><u>217 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Erbbaurecht bis</b>      | = <b><u>2068</u></b>              |
| <b>Nutzfläche in EG ca.</b> | = <b><u>78 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>BRI Objekt ca.</b>       | = <b><u>370 m<sup>3</sup></u></b> |

**Verkehrswert gesamt = 49.500,00 Euro**

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in Hessen in dem Ortsteil Röhrigshof (ca. 500 Einwohner ). Röhrigshof ist ein Ortsteil der Gemeinde Philippsthal ( ca. 4.500 Einwohner ). Das Objekt befindet sich in Ortslage an ausgebauter asphaltierter Bundesstraße mit Fahrzeugverkehr. Eine Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich in ca. 8 km Entfernung. In Röhrigshof sind einige Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Im ca. 3,0 km entfernten Philippsthal sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden, in der ca. 8,0 km entfernten Kleinstadt Heringen sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

### **Grundstück:**

- Größe: 217 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das rechteckige Grundstück mit 4 Grenzpunkten ist eben. Die Breite beträgt ca. 18 m, die Tiefe beträgt ca. 12 m. Das Gebäude ist rückseitig und linksseitig grenzbündig erbaut.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Region wird Kalibergbau betrieben.
- Erschließung: Die asphaltierte Kreisstraße mit zwei gepflasterten Gehwegen wurde vor ca. 22 Jahren neu hergestellt. Wasser, Kanal, Strom und Telefon sind erdverlegt.  
Nach Auskunft werden die Abwässer der Kläranlage zugeführt.
- Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Gebäude bebaut. Der Objektzugang befindet sich an dem Gehweg. Die Hof- und Parkfläche ist asphaltiert. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsgr.: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als gemischte Baufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.
- Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird 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:**

Gewerbebau mit EG und Flachdach

Baujahr ca. 1969

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Objekt ist in eingeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Flachdach erbaut. Das Dach ist mit Bitumenbahn abgedichtet. Das EG wird über den ebenerdigen Zugang von der Straßenseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 36,5 cm starken Ziegelsteinmauerwerk hergestellt. Die Innenwände sind Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die Beheizung erfolgt über Elektronachtspeicheröfen. Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt. Es sind Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut. Es ist eine einfache Toilette mit WC und Waschbecken vorhanden. Die Außentür ist eine einfache Alutür mit Glasseitenteilen. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decken sind mit Akustikplatten verkleidet. Die Besonnung und Belichtung im EG ist ausreichend. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,80 m. Die Außenfassade ist verklinkert. Die kleine Grünfläche ist mit verschiedenen Büschen und Sträuchern bepflanzt.

Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung.

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

## **Zusammenstellung der Sachwerte**

### **Flurstück 125 / 1 :**

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Wert des Erbbaurechts, Boden:    | 14.370,00 Euro        |
| Sachwert Gebäude:                | 21.000,00 Euro        |
| Außenanlage:                     | <u>9.500,00 Euro</u>  |
| <b>Summe Sachwert vorläufig:</b> | <b>44.870,00 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, daher wird die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor 1,10 von Nordhessen (Gutachtergeschäftsstelle, Bodenwert bis 35,00 €/m<sup>2</sup>, Sachwert ca. 100.000,00 €, neutrale Bevölkerungsentwicklung) berücksichtigt.

### Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

#### Ermittlung des Verkehrswertes:

##### Flurstück 125 / 1:

Summe Sachwert vorläufig: 44.870,00 Euro

##### Marktanpassungssachwertfaktor 1,10

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 49.500,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale schon berücksichtigt = 0 Euro

**Verkehrswert = 49.500,00 Euro**

**Verkehrswert unbelastet 49.500,00 Euro**

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.

Ausbach, den 21.09.2022

BAU- UND BODENSACHVERSTÄNDIGEN-KOLLEG  
HÜCKELHOVEN  
Nr. 318

