

**Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld**

**A.z. 4 K 14 / 22**

**Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garagen und Nebengebäude**

in 36266 Heringen- Wölfershausen, Steinweg 20 Baujahr Haus: ca. 1958



Vorderansicht



Nebengebäude

**Grundstück: 916 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Haus ca.: 187 m<sup>2</sup>**

**Brutto Rauminhalt Haus ca.: 1.160 m<sup>3</sup>**

**Nutzfläche Haus ca.: 97 m<sup>2</sup>**

**Verkehrswert unbelastet 74.000,00 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 einer ausgebauten asphaltierten Anliegerstraße mit geringem 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 nicht 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 4  
Stufen **nicht barrierefrei** zugänglich.

**Grundstück Flurstück Nr. 69 / 33** Größe: 916 m<sup>2</sup>

- Zuschnitt:** Das rechteckige Grundstück ist leicht west- osthängig und hat 6  
Grenzpunkte. Die mittlere Breite beträgt ca. 20 m, die mittlere Länge ist ca.  
45 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 Anliegerstraße 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 dem Nebengebäude bebaut.  
Der Hof ist mit Betonpflaster befestigt. Der Weg zum Hauseingang ist mit  
Waschbetonplatten belegt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen  
Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsrecht:** Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Stadtbauamt Heringen  
keinen genehmigten Bebauungsplan . Es handelt sich hier um baureifes  
Land als Wohnbaufläche. 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. 1958

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Tonziegeleindeckung erbaut. Nordseitig ist der Hauszugang vorgebaut. Über dem Vorbau ist vor dem OG ein Balkon vorhanden. Die Ölheizung mit Warmwasserspeicher wurde in 1992 im KG eingebaut. Im KG ist eine einfache Betontreppe mit Zwischenpodest eingebaut. Im EG und OG sind je eine einfache Holztreppe mit Zwischenpodest vorhanden. Es sind zwei einzügige Kamine vorhanden.

### **Kellergeschoss:**

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

### **Erdgeschoss:**

Das EG wird über die eine vierstufige Steintreppe von der Straßenseite 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. Es ist ein einfaches Bad vorhanden. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen.

### **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 Bad vorhanden. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen.

### **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 kein Bad vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper.

## **Ausstattung Wohnhaus:**

### **Kellergeschoss:**

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

### **Erdgeschoss:**

- Türen: Die Haustür ist eine Alutür mit Glasausschnitten.  
Die Innentüren sind braune Holztüren.
- Fenster: Es sind braune Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Fliesen sind in im Bad verlegt. In den sonstigen Räumen ist Laminat und PVC Boden verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind teilweise mit Profiltäplern verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG ist ein einfaches Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken eingebaut. Die Wände (halbhoch) und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Das EG wird über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist gut.

### **Obergeschoss:**

- Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.
- Fenster: Es sind braune Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.

<u>Rolläden:</u>	Es sind Kunststoffrolläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Es ist einfacher Teppichboden verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Es ist kein Bad eingebaut. (Muss neu eingebaut werden).
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Das OG wird über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im OG ist gut.

### **Dachgeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Innentüren sind braune Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind braune Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rolläden:</u>	Es sind keine Rolläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Teilweise sind die Holzdielen sichtbar und teilweise ist Teppichboden verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken und Schrägen sind tapeziert und gestrichen.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Im DG ist kein Bad vorhanden.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Das DG wird über Wandheizkörper beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Warmwasserversorgung ist keine vorhanden.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im DG ist ausreichend.

### **Allgemeine Objektausstattung:**

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

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

### Zusammenstellung der Sachwerte

#### Flurstück 69 / 33:

Bodenwert Flurstück 69-33:	22.900,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	35.554,40 Euro
Gebäude Nebengebäude	7.248,00 Euro
Außenanlage	5.000,00 Euro
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>70.702,40 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 1,05 berücksichtigt.

Begründung :

Vorläufiger Sachwert bis 100.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 30,00 €

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

Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

**Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:**

**(Ertragswert vorläufig = 70.354,80 Euro)**

**Flurstück 69 / 33:**

**Summe Sachwert vorläufig: 70.702,40 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor bis 100.000 Euro ca. 1,05

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 74.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

**Verkehrswert = 74.000,00 Euro**

**Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren**

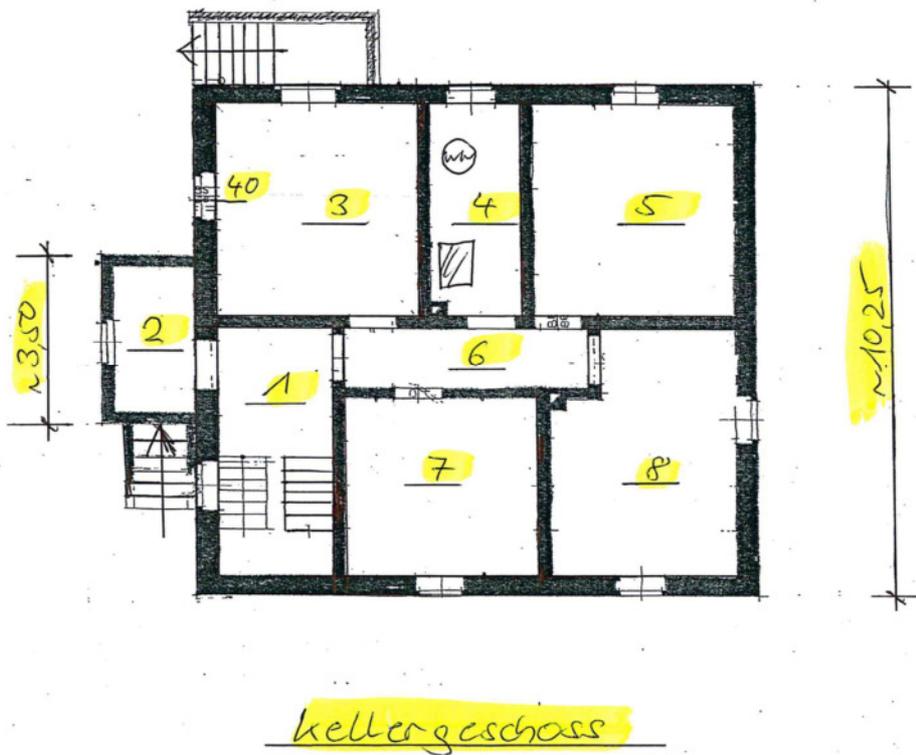
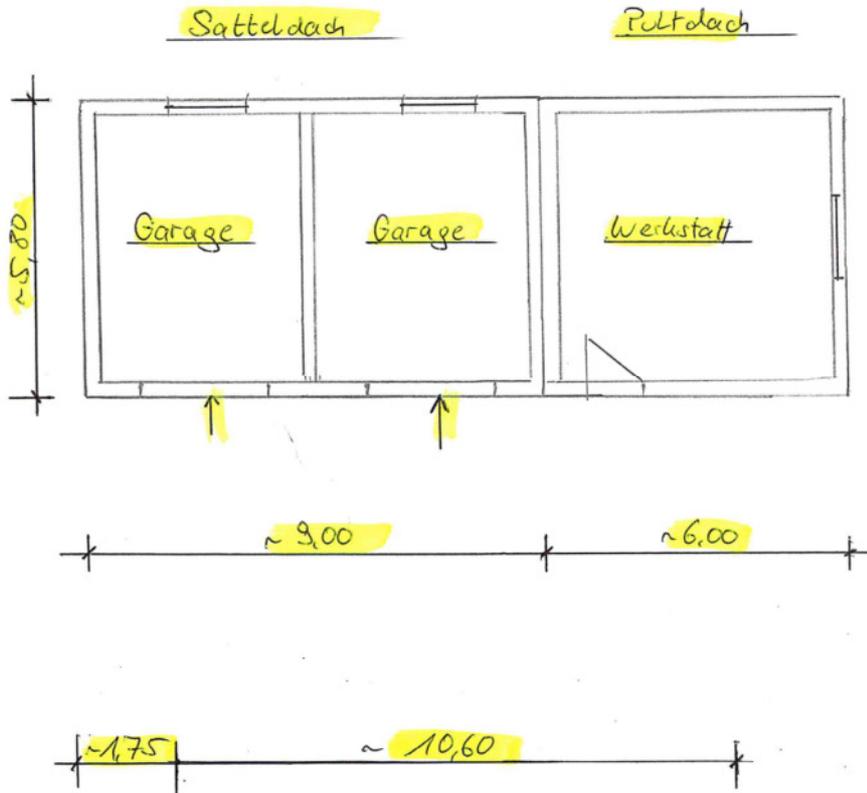
**74.000,00 €**

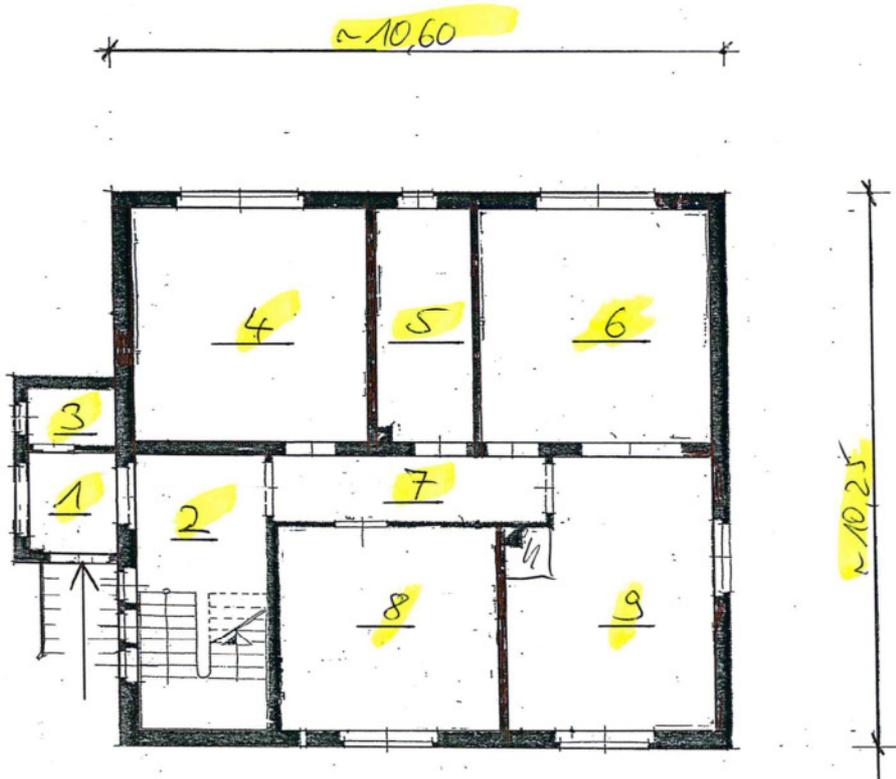
Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 12.08.2022

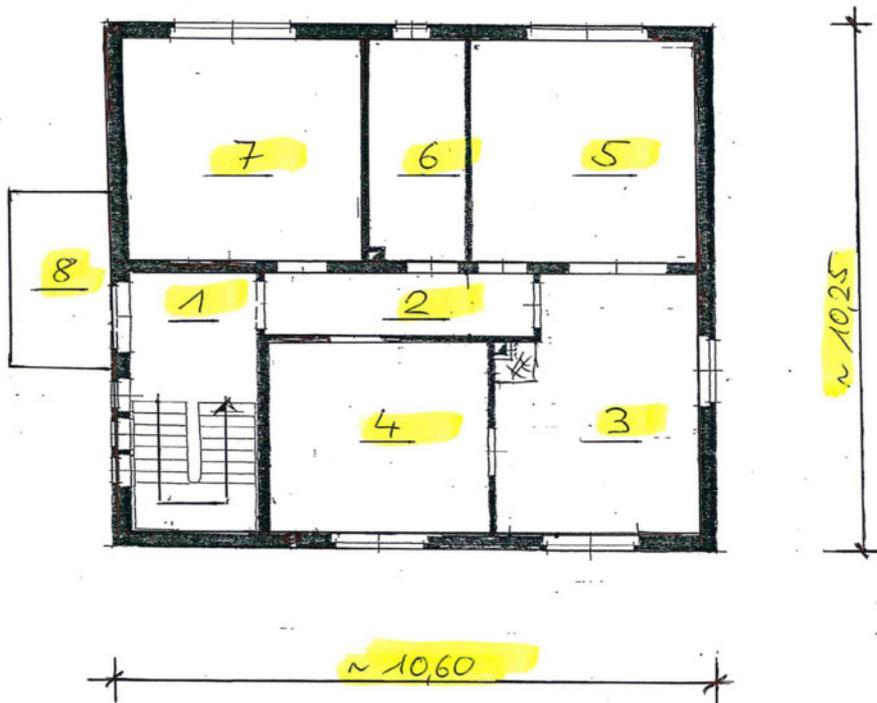


### Nebengebäude





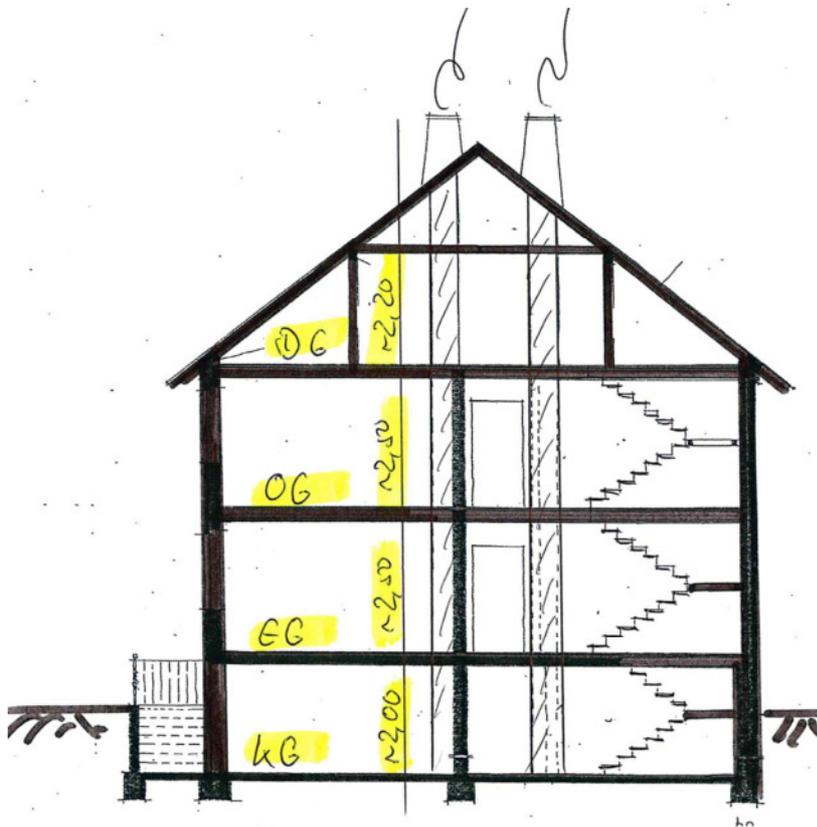
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt