

Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld

A.z. 4 K 24 / 24

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garagen

in 36179 Bebra, Danziger Straße 4

Baujahr Haus: ca. 1965



Vorderansicht



Rückansicht

Grundstück:	<u>636 m²</u>
Wohnfläche Haus ca.:	<u>152 m²</u>
Brutto Rauminhalt Haus und Garage ca.:	<u>1.010 m³</u>
Nutzfläche Haus und Garage ca.:	<u>65 m²</u>
Verkehrswert unbelastet	<u>235.000,00 Euro</u>

Lage:

Bundesland: Hessen.

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg.

Gemeinde: Die Stadtgemeinde Bebra mit ihren 11 dazugehörigen Stadtteilen hat ca. 14.000 Gesamteinwohner. Bebra liegt ca. 200 m ü. N.N. Die Stadtverwaltung befindet sich in Bebra.

Städte: Bad Hersfeld ca. 12,0 km, Fulda ca. 60 km, Kassel ca. 60 km,
Erfurt ca. 110 km, Frankfurt ca. 155 km.

Bahnhof: Bebra und Bad Hersfeld.

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 160 km.

Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 4 im ca. 10 km entfernten Hönebach.

- Lage: Ortsgebiet an ausgebauter asphaltierter Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugverkehr. Neben der Anliegerstraße befinden sich parallel 2 Bahngleise. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.000 m.
- Geschäfte: In Bebra befinden sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie z.B. Dienstleister, Fachgeschäfte, Gewerbebetriebe, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen usw. In der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Bad Hersfeld befinden sich weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.
- Bushaltestelle: Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 10 min.
- Erholung: Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
- Umliegende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.
- Immissionen: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuflärm festgestellt.
- Barrierefreiheit: Das Gebäude ist durch eine Außentreppen nicht barrierefrei zugänglich.
- Energiekennwert: Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.
Das Gebäude ist energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Grundstück Flurstück Nr. 166 / 4

- Größe: 636 m²
- Zuschnitt: Das rechteckige Grundstück ist eben und hat 4 Grenzpunkte. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 31 m, die Länge zur Anliegerstraße ist ca. 20 m lang. Das Grundstück ist teilweise frei zugänglich und teilweise mit Hecken und Zaunelementen eingefasst.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Erschließung: Die Anliegerstraße und der einseitige Gehweg sind asphaltiert. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom, Gas, Kanal und Telefon.
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.
- Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und der angebauten Einzelgarage bebaut. Im hinteren Garten sind noch ein Holzgartenhaus und eine Pergola vorhanden. Der Hof ist mit grauem Betonpflaster befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es einen genehmigten Bebauungsplan aus 1960. 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.

Gebäude Wohnhaus :

Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr 1965

Bauweise und Konstruktion:

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Betonziegeleindeckung erbaut. Westseitig wurde um ca. 1970 eine massive Garage mit Lagerraum an das KG angebaut . In ca. 1980 wurde das DG für Wohnzwecke ausgebaut. In 2013 wurde eine neue Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher im KG aufgestellt. Im KG ist eine gewendelte Betontreppe mit Fliesenbelag eingebaut. Im EG ist eine gewendelte Holztreppe mit Holzbelag vorhanden. Im OG ist eine Stahltreppe mit Holzstufen eingebaut. In allen Geschossen sind Stahlbetondecken montiert. Es sind zwei einzügige und ein zweizügiger Kamin vorhanden. Gartenseitig ist vor dem EG und OG je ein überdachter Balkon vorgebaut.

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 11,5 cm bis 30,0 cm massiv in Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. In dem KG sind Holztüren und Blechtüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich und Fliesenbelag.

Erdgeschoss:

Das EG wird über die eine siebenstufige 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 lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m. Es ist ein neuwertiges Bad vorhanden. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Der wettergeschützte Balkon mit Spaltplattenbelag hat ein braunes Holzgeländer und eine Markise.

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 lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m. Es ist ein neuwertiges Bad vorhanden. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper. Der wettergeschützte Balkon mit Spaltplattenbelag hat ein braunes Holzgeländer und eine Markise.

Dachgeschoss:

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Porenbetonmauerwerk in 11,5 cm Stärke gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,00 m. Es ist ein kleines einfaches Bad vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper.

Ausstattung Wohnhaus:

Kellergeschoss:

<u>Türen:</u>	Die Kelleraußentür ist eine neuwertige Kunststofftür mit Glasausschnitt. Innen sind einfache Holztüren und Blechtüren eingebaut.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfach verglaste Stahlkellerfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Sind keine eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich und Fliesenbelag.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Im KG ist in der Waschküche eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken vorhanden. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
<u>Heizung:</u>	In der Waschküche ist ein Wandheizkörper montiert.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

Erd- Obergeschoss:

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine neuwertige Kunststofftür mit Glasausschnitten. Die Innentüren sind weiße und braune Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind Rollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Fliesen sind je im Bad und den Küchen verlegt. In den sonstigen Räumen ist Vinylboden verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind teilweise mit Profildarkbrettern verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Im EG und OG sind je ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken vorhanden. Die Wände sind gefliest. Der Fußboden im EG ist mit Vinyl belegt. Im OG sind Fliesen eingebaut.
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Die Geschosse werden über Wandheizkörper beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung in beiden Geschossen ist gut.

Dachgeschoss:

- Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.
- Fenster: Es sind braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Rollläden vorhanden.
- Fußböden: Fliesen sind in im Bad verlegt. In den sonstigen Räumen ist Laminat verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken und Schrägen sind mit Profill Brettern verkleidet.
- Sanit. Einrichtung: Es ist ein kleines Bad mit WC und Waschbecken eingebaut. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Das DG wird über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im DG ist ausreichend.

Allgemeine Objektausstattung:

- Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt. Der Sockel ist mit braunen 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 Betonpflaster befestigt.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

Es besteht geringer Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück 166 / 4:

Bodenwert Flurstück :	32.000,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	164.949,75 Euro
Außenanlage	20.000,00 Euro

Summe Sachwert vorläufig: 216.949,75 Euro

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 1,08 berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert bis 250.000 € für Wohnhaus , Bodenwert um 50,00 €

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

(Ertragswert = 224.584,00 Euro)

Flurstück 166 / 4:

Summe Sachwert vorläufig: 216.949,75 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,08

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 235.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

Verkehrswert = 235.000,00 Euro

Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

235.000,00 €

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 21.08.2024



