

Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld

A.z. 4 K 29 / 24

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen

in 36251 Ludwigsau- Rohrbach, Dorfstraße 7a Baujahr Haus: ca. 1996



Vorderansicht



Rückansicht

Grundstück:	<u>906 m²</u>
Wohnfläche Haus ca.:	<u>130 m²</u>
Brutto Rauminhalt Haus ca.:	<u>800 m³</u>
Nutzfläche Haus und Garage ca.:	<u>64 m²</u>
Verkehrswert unbelastet	<u>200.000,00 Euro</u>

Lage:

Ort: (großräumige Lage)

Bundesland: Hessen.

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg. Bad Hersfeld ist die Kreisstadt von dem Kreis Bad Hersfeld- Rotenburg, und hat ca. 30.650 Einwohner.

Gemeinde: Die Marktgemeinde Ludwigsau hat ca. 4.500 Einwohner. Rohrbach mit seinen ca. 500 Einwohnern ist ein Ortsteil. Rohrbach liegt ca. 225 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Ludwigsau- Friedlos.

Städte: Bad Hersfeld ca. 7 km, Eisenach ca. 60 km , Kassel ca. 70 km,
Fulda ca. 50 km, Frankfurt ca. 150 km

Bahnhof: Bad Hersfeld

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 163 km
Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 4 in ca. 8 km Entfernung

Umgebung: (kleinräumige Lage)

Lage: Ortsmittellage an ausgebauter Anliegerstraße mit Anliegerverkehr.
Geschäfte: Im 3 km entfernten Friedlos befinden sich einige Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie die Grundschule. Ein Kindergarten befindet sich in Mecklar. Im ca. 7 km entfernten Bad Hersfeld sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
Bushaltestelle: Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 100 m.
Erholung: Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser und landwirtschaftliche Anwesen.
Immission: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.
Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.
Energiekennwert: Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.
Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.

Grundstück Flurstück Nr. 118 / 3

Größe: 906 m²
Zuschnitt: Das unregelmäßige Grundstück ist eben und hat 15 Grenzpunkte. Die Tiefe beträgt ca. 60 m, die Breite zur Anliegerstraße ist ca. 10 m lang. Das Grundstück ist frei zugänglich.
Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Erschließung: Die Anliegerstraße und die beidseitigen Gehwege sind asphaltiert. 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 der Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist beidseitig grenzbündig erbaut. Der Hof ist mit Asphalt und Betonpflaster befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es 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 :

Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr 1996

Bauweise und Konstruktion:

Das ursprüngliche Nebengebäude (gehörte zum Nachbarwohnhaus) wurde für den Neubau zum Teil abgerissen. Die Toiletten im EG und einige Wände wurden erhalten und in den Wohnhausneubau integriert.

Das Gebäude konnte bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage des Bauantrags mit Zeichnung, Statik und Baubeschreibung.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach, Gaube und Betonziegeleindeckung erbaut. Im KG ist eine ebenerdige PKW Garage integriert. Gartenseitig ist ein massiver Anbau an das KG erstellt. Über dem Anbau ist ein Freisitz für das EG aufgebaut. Im KG ist eine Ölniedertemperaturheizung neben dem Öllager aufgestellt. Im KG und im EG sind je eine gewendelte Betontreppe eingebaut. In allen Geschossen sind Stahlbetondecken montiert. Es ist ein dreizügiger Kamin vorhanden.

Kellergeschoss:

Das KG wird über eine Stufe von der Straßenseite erreicht. Die Geschossaußenwände 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. 2,40 m. Es sind zwei Gästetoiletten und ein Abstellraum mit je einem Außenzugang für die benachbarte Gaststätte vorhanden. Für die Garage ist ein Sektionaltor eingebaut.

Erdgeschoss:

Das EG wird über die Innentreppe erreicht. Die Geschossaußenwände sind in 30 cm starken Porotonziegelsteinmauerwerk 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. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Der Balkon mit Spaltplattenbelag hat ein braunes Holzgeländer.

Dachgeschoss:

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Porotonziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen bis zur Kehlbalkenlage betragen ca. 2,50 m. Es ist ein Bad vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper.

Ausstattung Wohnhaus:

Kellergeschoss:

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt. Die Nebeneingangstüren sind braune Holztüren. Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Es sind Alu-Bänke außen eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich und Fliesenbelag. (Einsicht durch Fenster)
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Es ist eine einfache Toilette vorhanden. Für das Nachbarhaus sind noch zwei Gästetoiletten integriert.
<u>Heizung:</u>	Nicht besichtigt.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

Erd- Dachgeschoss:

<u>Türen:</u>	Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Alu - Bänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind graue Rollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Fußboden nicht besichtigt.
<u>Wände:</u>	Wände nicht besichtigt.
<u>Decken:</u>	Decken nicht besichtigt.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Im DG ist ein Bad vorhanden.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache 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.

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 asphaltiert und gepflastert.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück 118-3:

Bodenwert Flurstück :	24.900,00 Euro
Gebäude Wohnhaus:	198.872,54 Euro
Einzelgarage:	3.000,00 Euro
Außenanlage:	6.000,00 Euro

Summe Sachwert vorläufig: 232.772,54 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 0,92 berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert bis 250.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 49,00 €

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

(Ertragswert = 220.000,00 Euro)

Flurstück 118-3:

Summe Sachwert vorläufig: 232.772,54 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,92

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 214.000,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Beidseitige Grenzbebauung, Zufahrt für Garten herstellen = - 14.000,00 Euro

Verkehrswert = 200.000,00 Euro

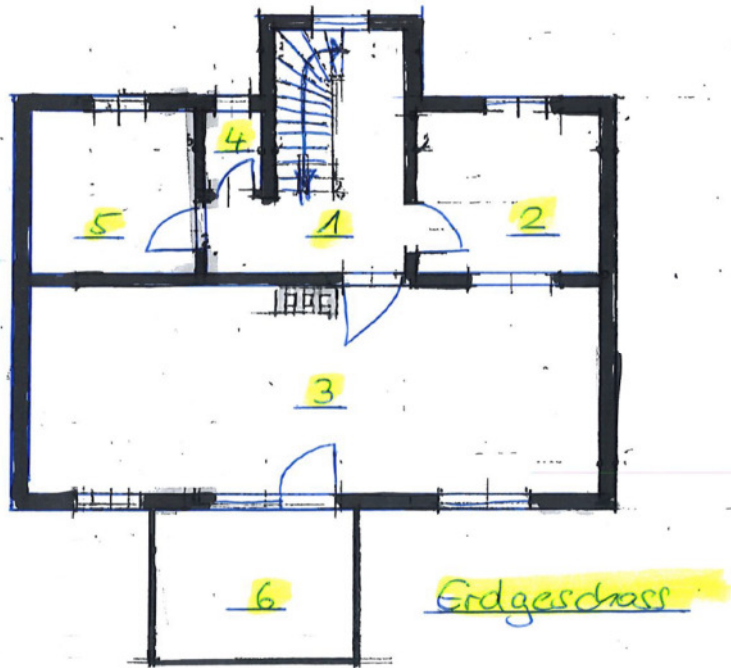
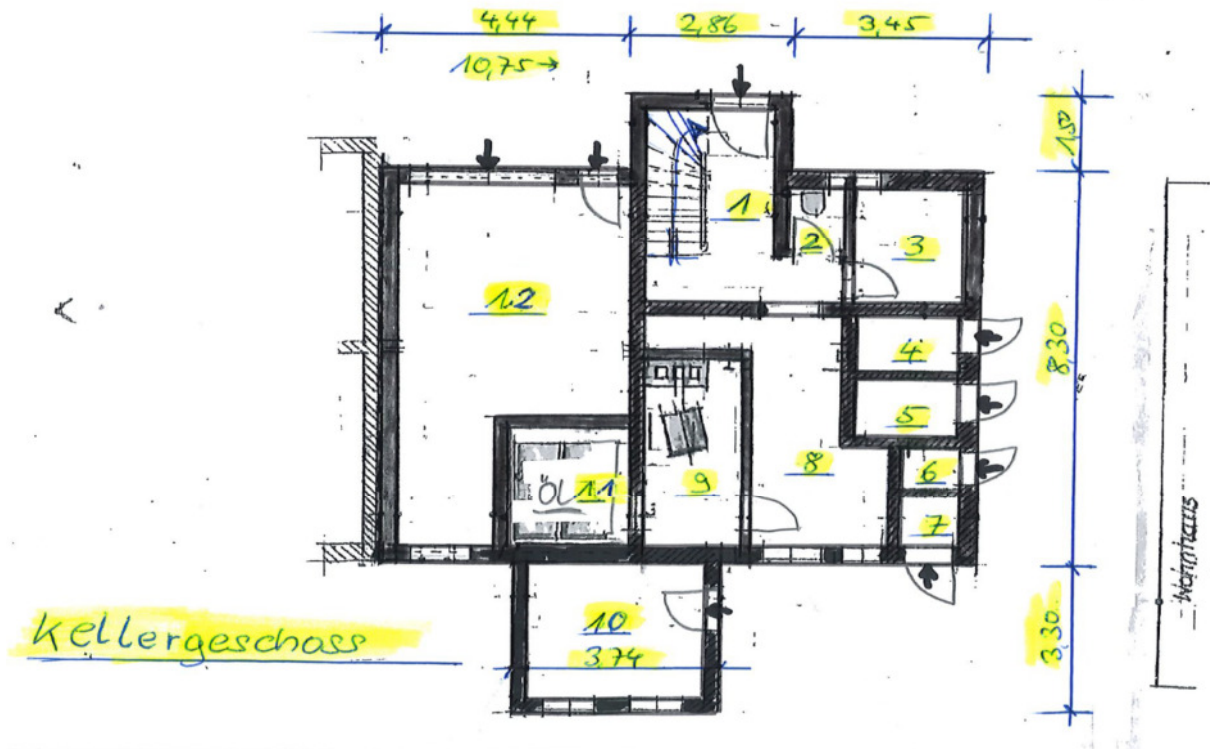
Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

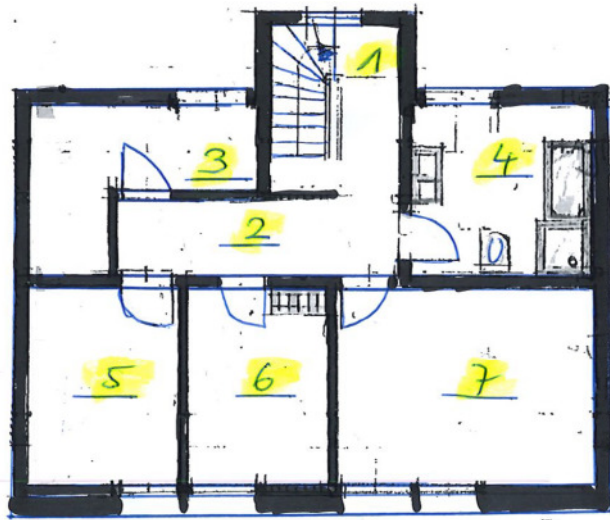
200.000,00 €

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.

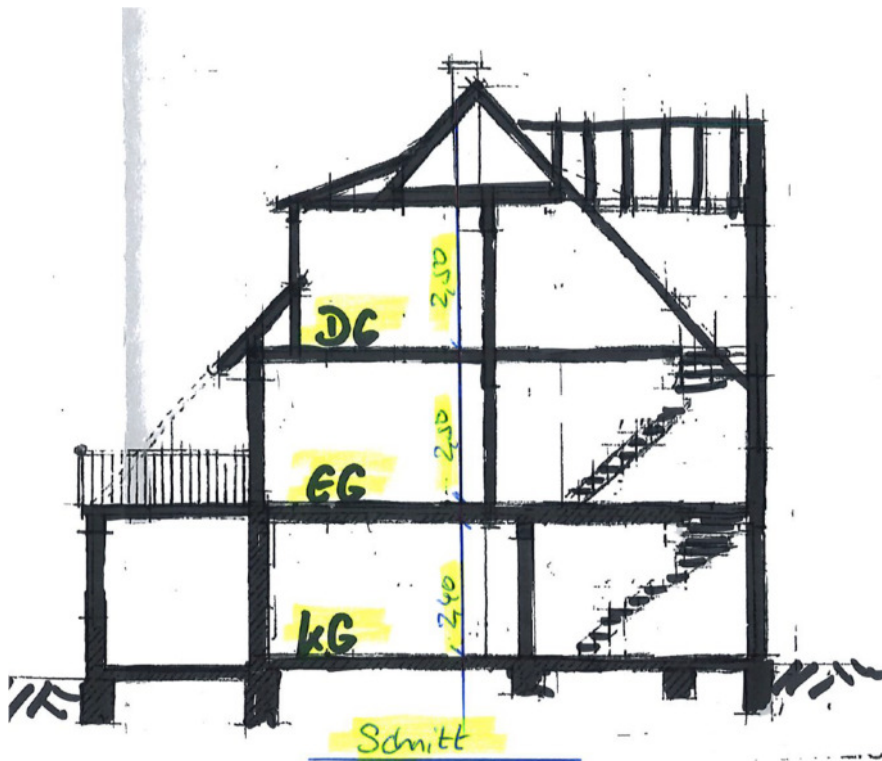
Ausbach, den 21.11.2024







Dachgeschoss



Schnitt