

Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld

A.z. 4 K 31 / 23

Objekt: Ein- Zweifamilienwohnhaus mit Carport

in 36219 Cornberg, Bergstraße 15

Baujahr Haus: ca. 1935



Vorderansicht



Rückansicht

Grundstück ca. gesamt:	<u>480 m²</u>
Wohnfläche Haus ca.:	<u>134 m²</u>
Brutto Rauminhalt Haus ca.:	<u>715 m³</u>
Nutzfläche Haus ca.:	<u>44 m²</u>

Verkehrswert unbelastet 85.000,00 Euro

Lage:

Das Objekt befindet sich in Hessen in der Gemeinde Cornberg. Die Gemeinde Cornberg mit 3 Ortschaften hat ca. 1.600 Einwohner. Cornberg mit seinen ca. 700 Einwohnern ist der größte Ortsteil der Gemeinde und liegt ca. 300 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Cornberg. Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Ortslage an einer asphaltierten Anliegerstraße. In Cornberg befinden sich einige Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und verschiedene Gewerbebetriebe. In den Städten Bebra und Rotenburg sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Eine Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache bis mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder starkem Fahrzeugverkehr wurden bedingt festgestellt.

- Nutzung:** Das Objekt ist nicht bewohnt.
Energiekennwert: Energieausweis liegt nicht vor.
Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.
Barrierefreiheit: Das Gebäude ist durch verschiedene Stufen **nicht barrierefrei** zugänglich.

Grundstück Flurstück Nr. 124

- Größe:** 480 m²
- Zuschnitt:** Das unregelmäßig geformte Grundstück ist nord- südhängig und hat 9 Grenzpunkte. Das Grundstück ist zur Anliegerstraße ca. 14 m breit, im Mittel ca. 45 m lang. Die hintere Breite zum Anliegerweg beträgt ca. 6 m. Das Grundstück ist von der Anliegerstraße und dem hinteren Anliegerweg erreichbar.
- Bodenverhältnisse:** Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Erschließung:** Die Anliegerstraße mit den beiden Gehwegen ist asphaltiert. Der hintere Anliegerweg ist 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 dem Carport bebaut. Der kleine Hof ist mit Betonpflaster belegt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsr.:** Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land im Wohngebiet. Denkmalschutz ist für dieses Objekt als Teil einer Gesamtanlage 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: ca. 1935

Bauweise und Konstruktion:

Das Objekt wird seit 2022 nicht mehr bewohnt.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Tonziegeleindeckung direkt an das Nachbarhaus grenzbündig erbaut. Das Wohnhaus wird im EG und OG mit je einem Pelletofen beheizt. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt. Im KG ist eine einfache Steintreppe mit Podest eingebaut. Im EG und OG ist je eine Holztreppe mit Zwischenpodest und Holzgeländer montiert. Im KG ist eine Trägerdecke mit Zwischenbeton eingebaut, im EG, OG und DG sind Holzbalkendecken vorhanden. Es sind zwei einzügige Kamine integriert.

Kellergeschoss:

Das KG wird über die Innentreppe und dem Zugang vom Garten erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 50,0 cm massiv in Ziegelstein- und Bruchsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 1,90 m bis 2,00 m. Der Fußboden besteht aus Beton teilweise mit Fliesenbelag. Im KG ist ein Bad mit Badewanne und Waschbecken eingebaut.

Erdgeschoss:

Das EG wird über den einstufigen Zugang von der Straßenseite und dem mehrstufigen Zugang von der Gartenseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 24 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. Die Beheizung im EG erfolgt nur über einen Pelletofen im Wohnbereich.

Obergeschoss:

Die Obergeschosswände sind in 24 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. Die Beheizung im OG erfolgt nur über einen Pelletofen im Wohnbereich.

Dachgeschoss:

Die Geschosswände sind in 24 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. 2,20 m. Heizung ist keine vorhanden.

Ausstattung Wohnhaus:

Kellergeschoss:

- Türen: Innen sind teilweise einfache Holztüren eingebaut.
Die Kelleraußentür ist eine einfache Alutür mit Glasausschnitt
- Fenster: Es sind einfach verglaste Stahlfenster und Kunststofffenster eingebaut.
- Fensterbänke: Sind keine eingebaut.
- Fußböden: Betonboden mit Estrich, teilweise mit Fliesenbelag.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind verputzt gestrichen.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Sanit. Einrichtung: Im KG ist ein Bad mit Badewanne und Waschtisch eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

Erdgeschoss:

- Türen: Die Haustür ist eine graue hochwertige Kunststofftür mit Glasausschnitt.
Die Innentüren sind braune Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt.
- Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind graue Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Es sind Laminat und Fliesen verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG ist eine Toilette mit WC und Waschbecken eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Das EG wird nur mit einem Pelletofen beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Durchlauferhitzer.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist ausreichend.

Obergeschoss:

- Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren und Glastüren.
- Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind graue Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Es ist Laminat und Granitboden verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.

Sanit. Einrichtung: Es ist ein Bad mit Waschtisch und Badewanne eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.

Es ist eine Gästetoilette mit WC vorhanden. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das OG wird nur mit einem Pelletofen beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Durchlauferhitzer im Bad.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im OG ist ausreichend.

Dachgeschoss:

Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.

Fenster: Es ist ein weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffdachflächenfenster eingebaut.

Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.

Rollläden: Es sind keine Rollos vorhanden.

Fußböden: Es ist Laminat verlegt.

Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Decken: Die Decke und Schrägen sind tapeziert und gestrichen.

Sanit. Einrichtung: Im DG ist kein Bad vorhanden.

Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.

Heizung: Es ist keine Heizung eingebaut.

Warmwasser: Warmwasserversorgung ist keine vorhanden.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im DG ist ausreichend.

Allgemeine Objektausstattung:

Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und gestrichen. Der Sockel ist als Bruchsteinmauerwerk sichtbar.

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 einfache bis mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück 124:

Bodenwert	8.448,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	41.195,01 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>16.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert vorläufig:	65.643,01 Euro

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau GB 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 1,20 berücksichtigt. Immo Bericht Homberg 2023 Vorläufiger Sachwert bis 75.000 € für Wohnhaus

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

(Ertragswert = 85.000,00 Euro)

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

Flurstück 124:

Summe Sachwert vorläufig: 65.643,01 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor bis 75.000 Euro ca. 1,20

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 79.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- 2 Pelletöfen, 2 Küchen anteilig = 6.000,00 Euro

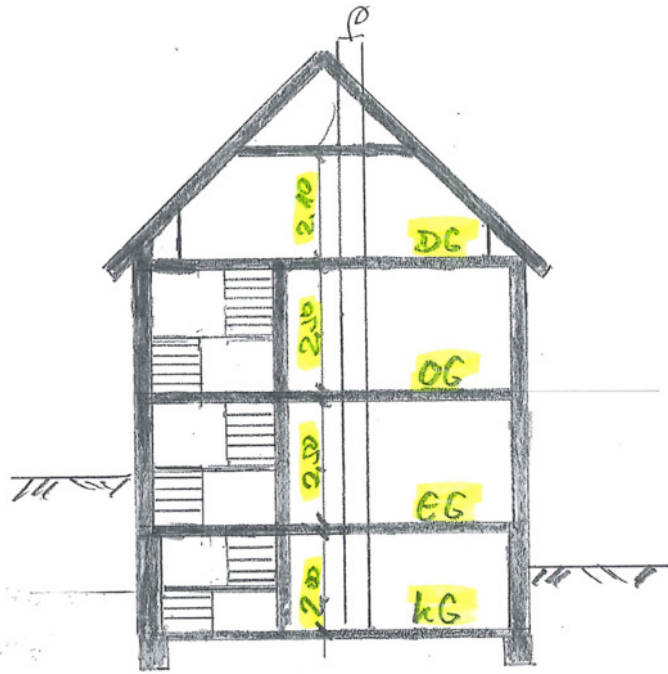
Verkehrswert = 85.000,00 Euro

Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

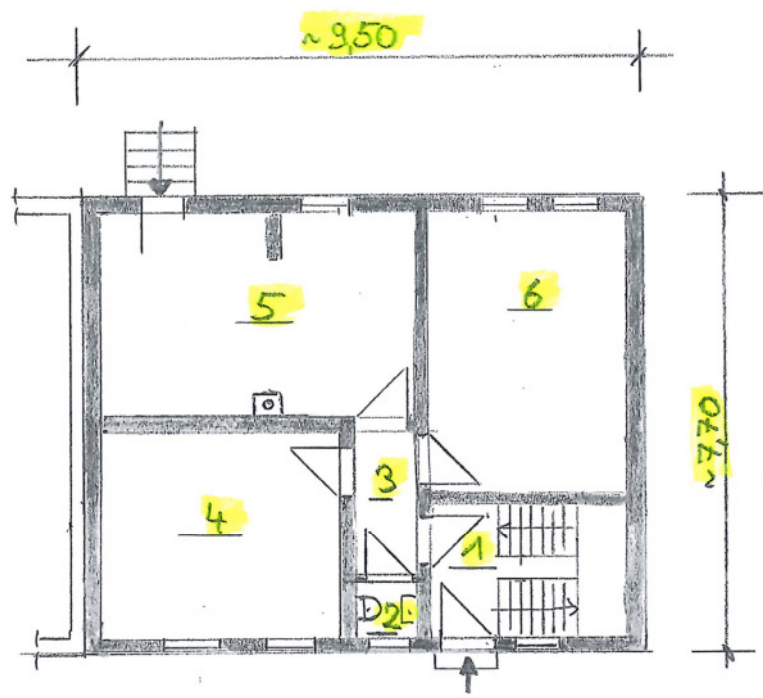
85.000,00 €

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.

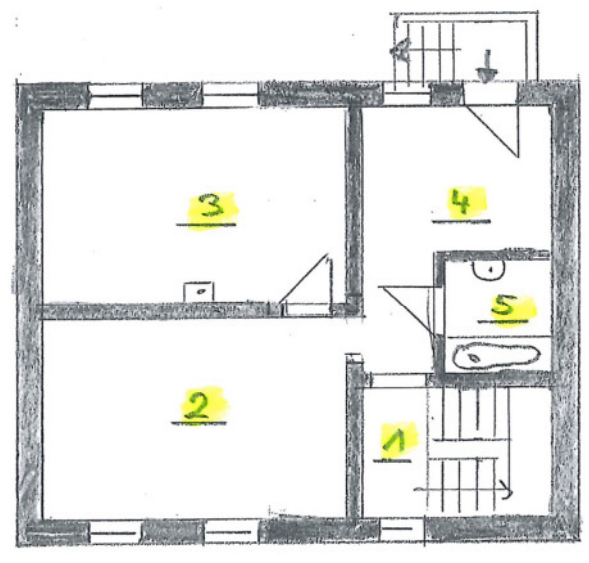
Ausbach, den 24.11.2023



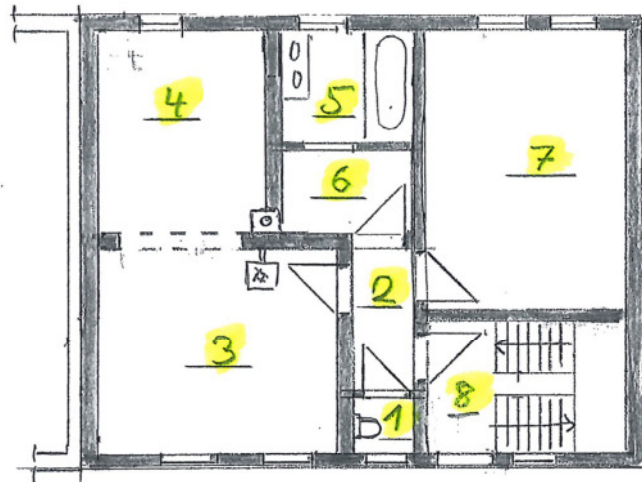
Schnitt



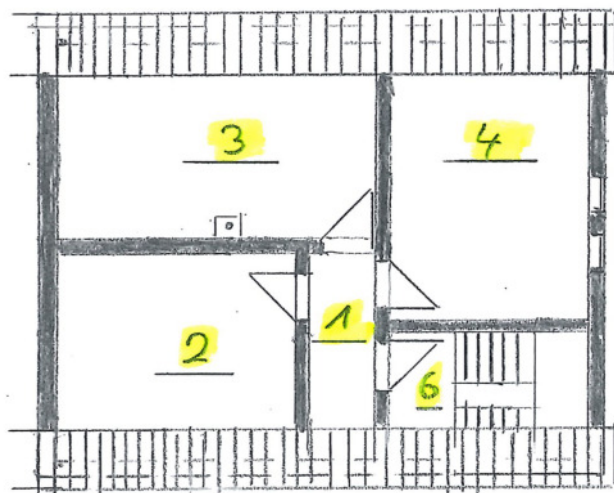
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss