

**Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld**

**A.z. 4 K 32 / 21**

**Objekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage in 36284 Hohenroda- Ransbach**

**Am Zellersbach 6**

**Verkehrswert = 80.000,00 Euro**



Vorderansicht



Rückansicht

<b>Baujahr (Modernisierung)</b>	<b>= <u>1935 ( 1986 bis 1992 )</u></b>
<b>Grundstück</b>	<b>= <u>545 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche in EG und OG ca.</b>	<b>= <u>120 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Nutzfläche in KG und DG</b>	<b>= <u>100 m<sup>2</sup></u></b>
<b>BRI Wohnhaus ca.</b>	<b>= <u>700 m<sup>3</sup></u></b>

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in Hessen ca. 22,0 km von der Kreisstadt Bad Hersfeld entfernt ( Bad Hersfeld hat ca. 30.650 Einwohner ). Ransbach liegt ca. 290 m ü.N.N und gehört zur Gemeinde Hohenroda. Hohenroda mit seinen 6 Ortsteilen hat ca. 3.500 Einwohner. Das Objekt befindet sich im Ortsgebiet an einer asphaltierten Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugverkehr. Eine Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich in ca. 8 km Entfernung. In Ransbach sind einige Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Im ca. 7,0 km entfernten Schenkklengsfeld sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Kindergarten befindet sich im 2 km entfernten Ausbach. Die Grundschule befindet sich im 4 km entfernten Mansbach. Weiter führende Schulen befinden sich in Schenkklengsfeld und Bad Hersfeld

### **Grundstück Flurstück Nr. 9 / 4**

- Größe: 545 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das fast rechteckige Grundstück ist süd- nordhängig und hat 6 Grenzpunkte. Die Breite zur Anliegerstraße beträgt ca. 20 m, die mittlere Länge beträgt ca. 27 m. Das Grundstück ist teilweise mit Maschendrahtzaun eingefasst.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Region wird Salzbergbau betrieben.
- Erschließung: Die Anliegerstraße und der Gehweg 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 Garage bebaut. Der Hof und die Wege zum Haus sind mit Betonpflaster gepflastert. 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 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 werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **Gebäude Wohnhaus:**

Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: ca. 1935

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Walmdach und Tonziegeleindeckung erbaut. In 1986 wurden Isolierglasfenster eingebaut. In 1992 wurde eine neue Ölheizung im Keller eingebaut. Die Kunststofftanks sind daneben aufgestellt. Im KG ist eine zweiläufige Betontreppe mit Podest eingebaut.

Im EG ist eine zweiläufige Holzterapie mit Podest und Holzgeländer eingebaut. Im KG ist eine Trägerdecke mit Hohlkörperelementen vorhanden, im EG und DG sind je eine Holzbalkendecke eingebaut. Es ist ein zweizügiger Kamin vorhanden.

### **Kellergeschoss:**

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

### **Erdgeschoss:**

Das EG wird durch den Zugang über die Terrasse 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. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper und dem Holzkaminofen im Wohnzimmer. Vor dem EG ist eine große überdachte Terrasse vorhanden.

### **Obergeschoss:**

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. 2,40 m. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper.

Von dem OG führt eine einfache Holzterapie zum Dachgeschoss.

### **Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss wird nur für Abstellzwecke genutzt.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <u>Türen:</u>        | Es sind einfache Blechtüren eingebaut.                                   |
| <u>Fenster:</u>      | Es sind einfache weiße Kunststofffenster und Stahlfenster eingebaut.     |
| <u>Fensterbänke:</u> | Es sind keine Bänke eingebaut.   |
| <u>Fußböden:</u>     | Es ist einfacher Betonboden mit Estrich und Spaltplattenbelag vorhanden. |
| <u>Wände:</u>        | Die Wände sind verputzt und gestrichen.                                  |

- Decken: Die Decken sind teilweise verputzt und gestrichen.  
Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.  
Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist mangelhaft.

### **Erdgeschoss:**

- Türen: Die Haustür ist eine weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt.  
Die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Glasausschnitt.  
Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Glasbausteinfenster eingebaut.  
Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.  
Rollläden: Es sind teilweise Kunststoffrollläden vorhanden.  
Fußböden: Es ist PVC Boden und Laminat verlegt.  
Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.  
Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen. Im Wohnzimmer sind Holzprofilbretter vorhanden.  
Sanit. Einrichtung: Im EG ist eine Gästetoilette mit WC und Waschbecken eingebaut. Die Wände sind tapeziert, der Fußboden ist mit PVC belegt.  
Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.  
Heizung: Das EG wird über Wandheizkörper und dem Holzkaminofen beheizt.  
Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserspeicher im KG.  
sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist gut.

### **Obergeschoss:**

- Türen: Die Innentüren sind aus Holz.  
Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Glasbausteinfenster eingebaut.  
Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.  
Rollläden: Es sind teilweise Kunststoffrollläden vorhanden.  
Fußböden: Es ist PVC Boden und Laminat verlegt.  
Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.  
Decken: Die Decken sind mit braunen Holzprofilbrettern verkleidet.  
Sanit. Einrichtung: Im OG ist ein Bad mit Dusche und Waschbecken eingebaut. Die Wände sind teilweise gefliest und teilweise tapeziert, der Fußboden ist mit PVC belegt.

Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.

Heizung: Das OG wird über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserspeicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im OG ist gut.

### **Dachgeschoss:**

Das DG ist für Wohnzwecke nicht ausgebaut und dient nur für Abstellzwecke.

### **Allgemeine Objektausstattung:**

Außenfassade: Der Haussockel ist verputzt. Die sonstige Außenfassade ist mineralisch verputzt und teilweise weiß gestrichen.

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 und die Hauszuwege sind 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 9/4:**

Bodenwert Flurstück:	13.000,00 Euro
Sachwert Wohnhaus:	33.889,19 Euro
Garage:	12.336,00 Euro
<u>Außenanlage:</u>	<u>14.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwerte vorläufig:</b>	<b>73.225,19 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, demografischer Einfluss) berücksichtigt.

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

**Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.**

### Ermittlung des Verkehrswertes:

Flurstück 9 / 4 : (Ertragswert = 79.583,93 Euro)

Summe Sachwert vorläufig: **73.225,19 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor bis 100.000 Euro ca. 1,10

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung **80.000,00 Euro**

Abzüglich objektspezifische Merkmale schon berücksichtigt = 0 Euro

**Verkehrswert = 80.000,00 Euro**

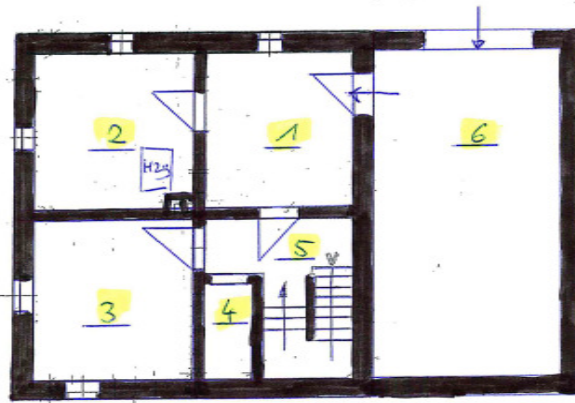
**Verkehrswert unbelastet 80.000,00 Euro**

### Hinweis zum Verkehrswert:

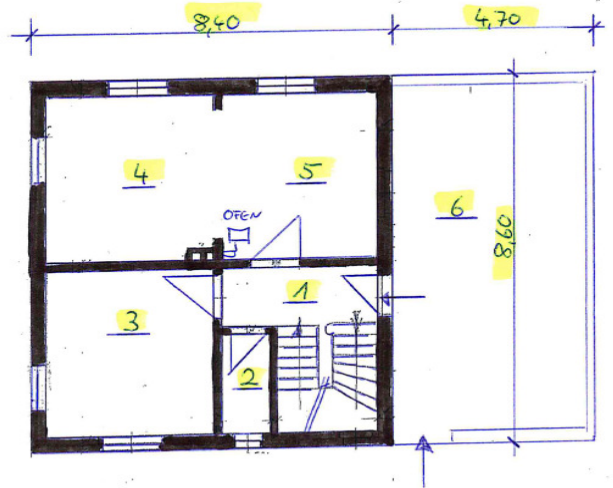
Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.

Ausbach, den 28.12.2021

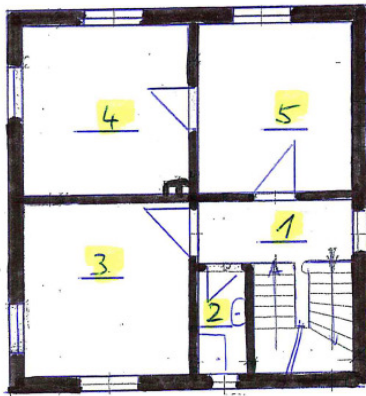




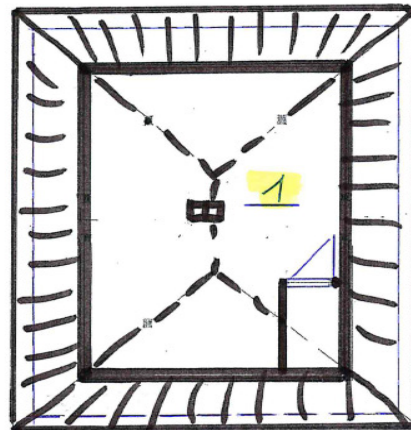
Kellergeschoss



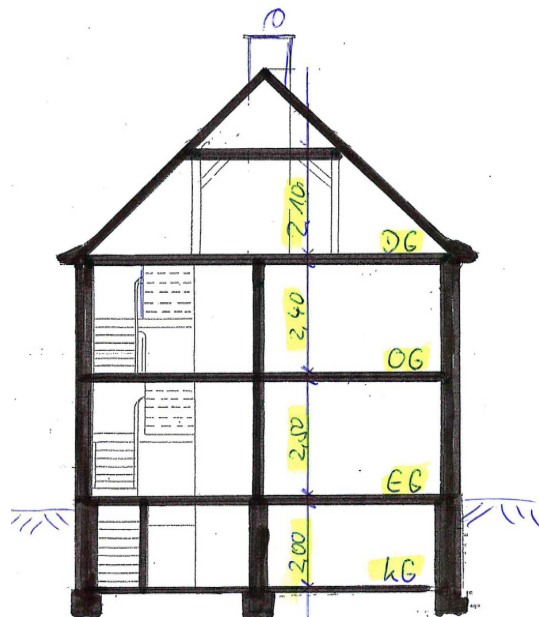
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt