

**Zwangsversteigerungsverfahren bei Amtsgericht Bad Hersfeld**

**A.z. 4 K 35 / 24  
A.z. 4 K 36 / 24**

**Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit 1 Garage und Gartengrundstück**

in 36251 Ludwigsau- Rohrbach, Dorfstraße 7 Baujahr Haus: ca. 1935



Vorderansicht Haus



Gartengrundstück Nr. 121

**Grundstück 118-4: 1.008 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Haus ca.: 186 m<sup>2</sup>**

**Brutto Rauminhalt Haus ca.: 1.320 m<sup>3</sup>**

**Nutzfläche Haus ca.: 138 m<sup>2</sup>**

**Verkehrswert 4 K 35-24 = 65.000,00 Euro**

**Grundstück 121: 5 m<sup>2</sup>**

**Verkehrswert 4 K 36-24 = 200,00 Euro**

**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.**

**Information zum Gesamtobjekt:**

Das Wohnhaus bildet im Moment mit dem kleinen Flurstück Nr. 121 und dem Nachbargrundstück 118-3 eine Nutzungseinheit. Die Gästetoiletten im Nachbarhaus 7 a stehen dem Bewertungsobjekt (frühere Gaststätte) zur Verfügung.

**Das Wohnhaus wurde bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt.**

Das Wohnhaus mit Walmdach einer kleinen Gaube und Betonziegeleindeckung wurde in ca. 1935 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG durch die Eigentümerfamilie direkt an das Nachbargebäude erbaut. Hofseitig ist ein massiver Vorbau als Windfang für das EG vorhanden. Im hinteren Bereich ist eine Doppelgarage aufgestellt. Hier ist aber nur die linke Garage auf dem Flurstück 118-4 erbaut.

Das Objekt wird im Moment nicht bewohnt.

Das gesamte Objekt mit Außenanlage befindet sich in einem einfachen bis mittelmäßigem Allgemeinzustand.

Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

Die im Gutachten dargestellten Berechnungen und Grundrisse (Raumdarstellungen und Flächengröße) stimmen nicht mit der tatsächlichen innerlichen Bebauung und Nutzung überein. Dieser Umstand hat aber keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Die Grundstücksmerkmale werden gemäß der Immo Wert V 2021 bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Das Objekt eignet sich gut für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Durch den Beschluss ist der Verkehrswert für die Flurstücke Nr. 118 – 4 und 121 zu ermitteln.

### **Grundstück Flurstück Nr. 118 / 4**

- Größe: 1.008 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das unregelmäßige Grundstück ist eben und hat 15 Grenzpunkte. Die Tiefe beträgt ca. 60 m, die Breite zur Anliegerstraße ist ca. 14 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 einseitig grenzbündig an das Nachbargebäude 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.

### **Grundstück Flurstück Nr. 121**

- Größe: 5 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das kleine quadratische Grundstück ist eben und hat 4 Grenzpunkte. Die Tiefe beträgt ca. 2,30 m, die Breite ist ca. 2,30 m lang. Das Grundstück befindet sich direkt an dem Flurstück 118-4 und ist über dieses frei zugänglich.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Erschließung: Das Grundstück ist nicht erschlossen.

Bebauung: Das Grundstück ist nicht bebaut.

Bau- und Planungsrecht: Für das kleine Grundstück ist auch nur eine untergeordnete Bebauung teilweise möglich.

### **Gebäude Wohnhaus :**

Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober und nicht ausgebauten Dachgeschoss,  
Baujahr wird nach Recherche angenommen mit ca. 1935

**Das Gebäude konnte bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt werden.**

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus wurde seinerzeit für einen Gaststättenbetrieb im EG und für Wohnzwecke im OG erbaut und genutzt. Der Gaststättenbetrieb wurde in ca. 2010 eingestellt. Das Wohnhaus wird seit ca. 2021 nicht mehr bewohnt.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Walmdach, einer kleinen Gaube und Tonziegeleindeckung erbaut. Als Heizung ist eine Ölniedertemperaturheizung mit Warmwasserspeicher im KG eingebaut. Im KG ist eine einfache Betontreppe eingebaut. Im EG und OG ist je eine Holztreppe mit Holzgeländer eingebaut. Im KG ist eine Hohlkörperdecke mit Stahlträgern eingebaut, im EG, OG und DG sind je eine Holzbalkendecke eingebaut. Es sind zwei einzügige Kamine vorhanden. Vor dem EG ist der Eingangsbereich mit Windfang in Massivbauweise vorgebaut.

### **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die massive Betoninnentreppe und dem mehrstufigen Zugang von der Gartenseite erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 50,0 cm massiv in Ziegelstein und Bruchsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m. In dem KG sind einfache Kellerfenster eingebaut.

### **Erdgeschoss:**

Das EG ist über eine 5-stufige Steintreppe von der Hofseite und einer 6 stufigen Steintreppe von der Gartenseite erreichbar. Die Erdgeschossaußenwände sind ca. 30 cm stark in Ziegelsteinmauerwerk mit Luftschicht hergestellt. Die Innenwände sind mit 12,0 cm und 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk errichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,90 m. Die Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper.

### **Obergeschoss:**

Die Obergeschossaußenwände sind ca. 30 cm stark in Ziegelsteinmauerwerk mit Luftschicht hergestellt. Die Innenwände sind mit 12,0 cm und 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk errichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,60 m. Die Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper.

### **Dachgeschoss:**

Als Dach ist ein Walmdach mit einer kleinen Gauben und Tonziegeleindeckung vorhanden. Das DG wird nur für Lagerzwecke genutzt.

## **Ausstattung Wohnhaus:**

### **Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Außentür ist eine braune Kunststofftür mit Glasausschnitt. Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster und einfache Kellerfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Es sind Stein-Bänke außen eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich und tw. mit Fliesenbelag. (Einsicht durch Fenster)
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen. (Einsicht durch Fenster)
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen. (Einsicht durch Fenster)
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Nicht besichtigt.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

### **Erd- Obergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine Holztür mit Glasausschnitt. Die Nebeneingangstür ist eine weiße Holztür mit Glasausschnitt. 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 OG 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:**

<u>Außenfassade:</u>	Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und weiß gestrichen. Der Sockel ist als Bruchsteinmauerwerk sichtbar.
<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 asphaltiert und gepflastert.
<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 Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.**

## Zusammenstellung der Sachwerte

### Flurstück 118-4:

Bodenwert Flurstück :	27.700,00 Euro
Gebäude Wohnhaus:	10.605,76 Euro
Einzelgarage:	3.000,00 Euro
<u>Außenanlage:</u>	<u>6.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>47.305,76 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 1,38 berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert bis 100.000 € 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 = 67.000,00 Euro)

#### Flurstück 118-4:

Summe Sachwert vorläufig:	47.305,76 Euro
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,38</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	65.000,00 Euro
Zu - Abzüglich objektspezifische Merkmale	
Schon berücksichtigt	= <u>0 Euro</u>

**Verkehrswert = 65.000,00 Euro**

## Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

4 K 35- 24 = 65.000,00 €

---

### Zusammenstellung der Sachwerte

#### Flurstück 121:

Bodenwert Flurstück : 200,00 Euro

**Summe Bodenwert vorläufig: 200,00 Euro**

---

#### Verkehrswert

#### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

##### Flurstück 121:

Summe Bodenwert vorläufig: 200,00 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 200,00 Euro

**Verkehrswert = 200,00 Euro**

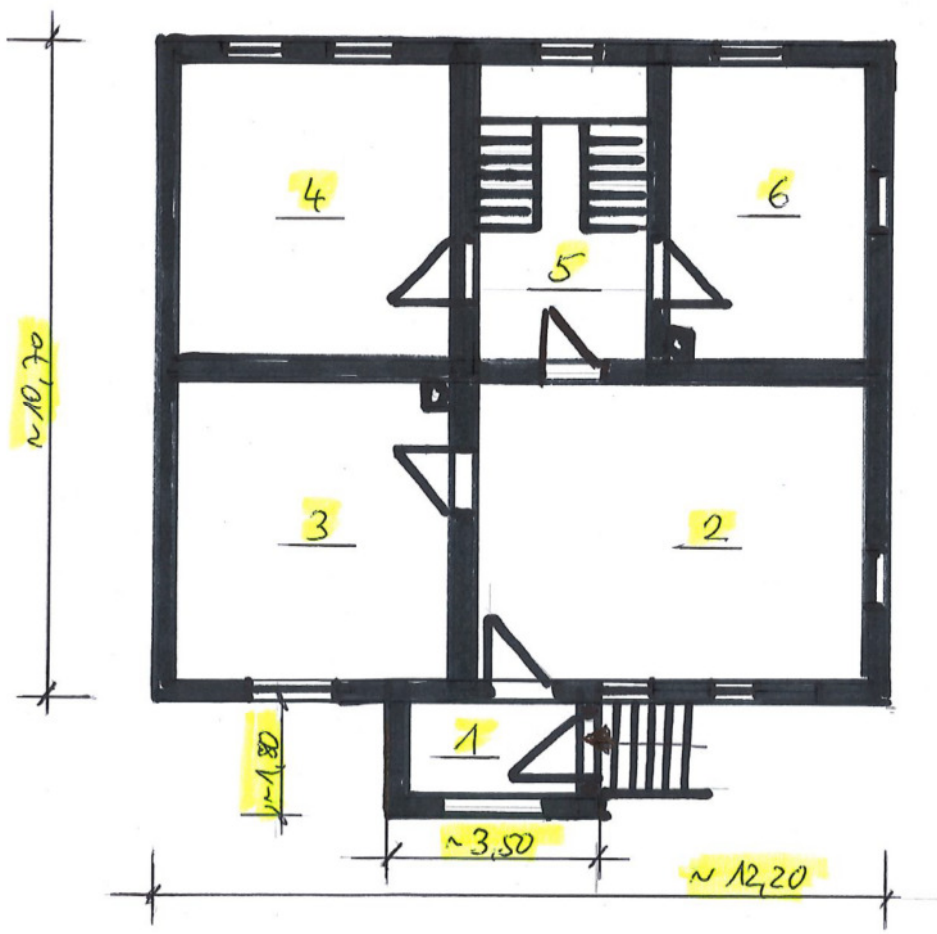
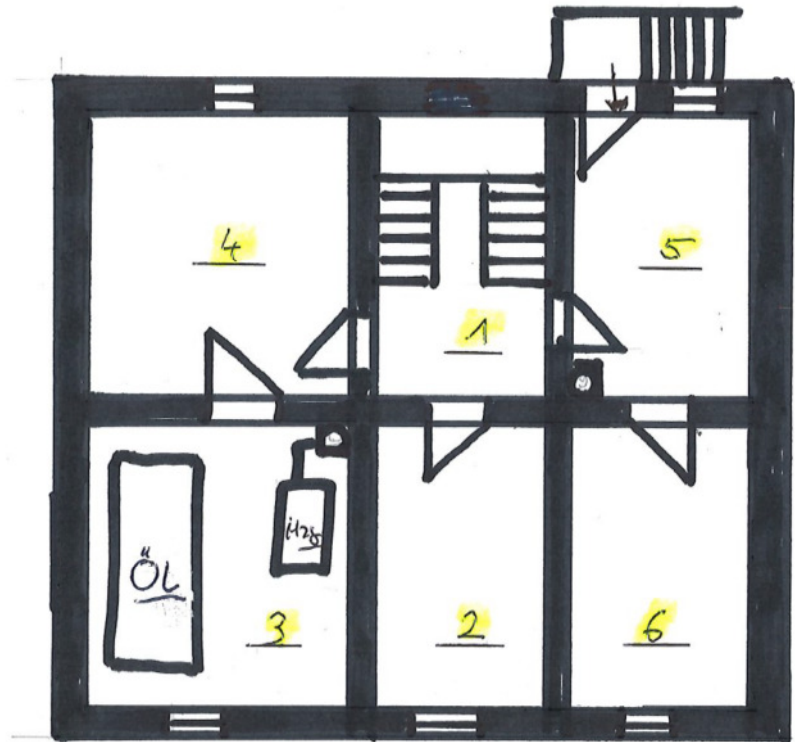
## Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

4 K 36 – 24 = 200,00 €

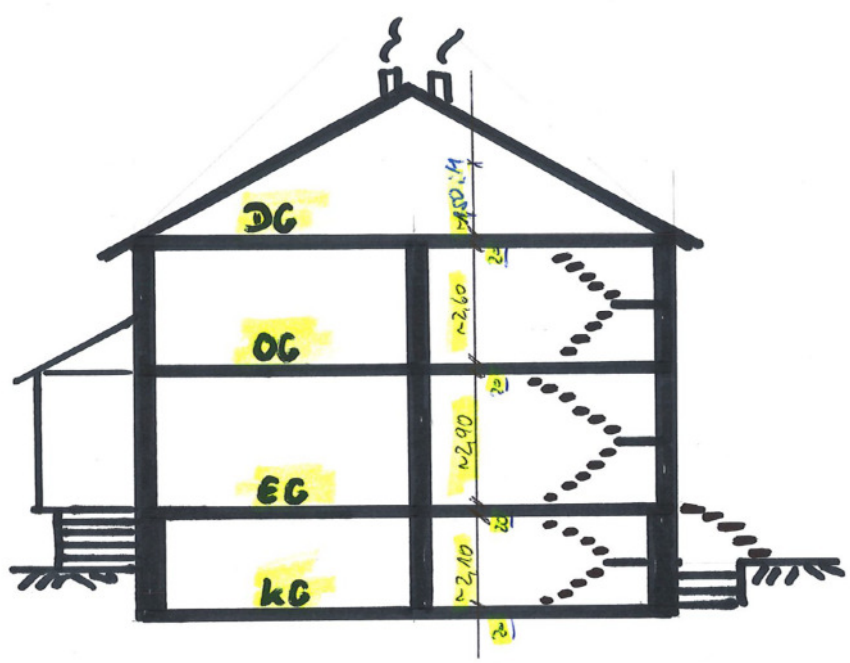
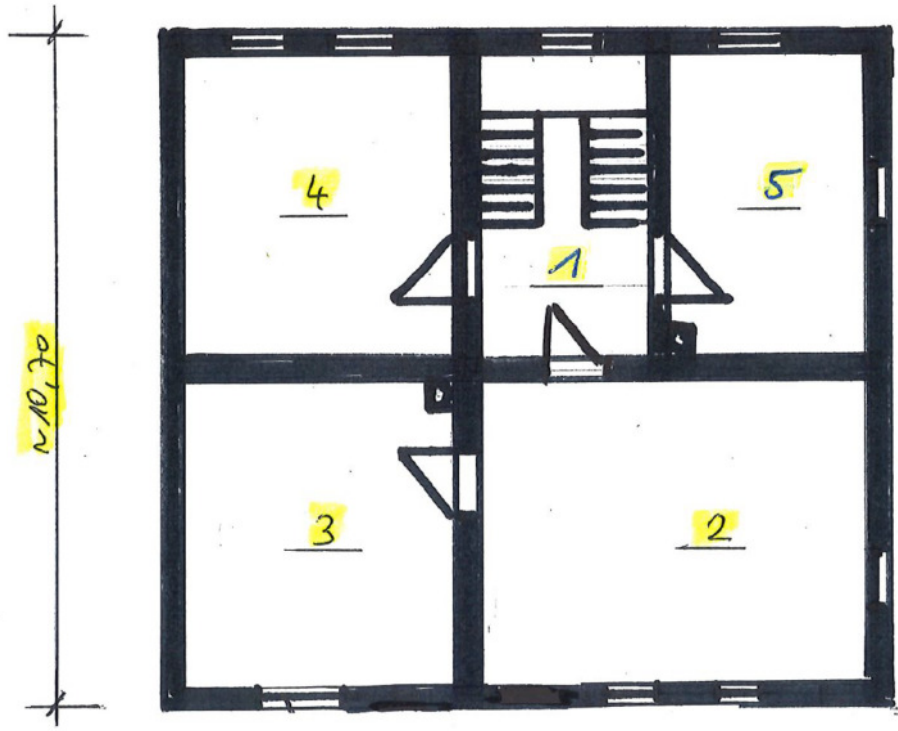
Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 28.11.2024









Schnitt