



Frank Glenz

Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bewertung und Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Bauschäden

EXPOSÉ / KURZGUTACHTEN

über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 40 / 23
Intern: 1.005 – 005 – 2024 GG

Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden

PLZ, Ort	36277 Oberlengsfeld	
Lage/ Straße	Landecker Straße 71	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Donnerstag, den 21.03.2024 und Freitag, den 12.04.2024	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungstichtag	21. Mai 2024	
Qualitätsstichtag	21. Mai 2024	

Bebautes Grundstück	
Marktwert / Verkehrswert	
Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)	
244.000 €	
zweihundertvierundvierzigtausend Euro	

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 40 / 23).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, durch den Ausbaustandard als Zweifamilienwohnhaus, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie Spitzboden in Massivbauweise bebaut. Das Zweifamilienwohnhaus wurde geschätzt 1924 erbaut, 1969 im Erdgeschoss baulich erweitert sowie ständig einer normalen Unterhaltung unterzogen. Letzte größere Sanierung und Renovierung vermutlich Mitte der 80-ziger Jahre. Die Wohnfläche wird im Erdgeschoss mit rd. 114 m², im Obergeschoss mit ca. 105 m² und im Dachgeschoss mit ca. 79 m² ermittelt. Das Kellergeschoss weist eine Nutzfläche von ca. 105 m² und der Spitzboden mit ca. 29 m² auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück rd. 1.302 m², für das Ackerland ca. 2.900 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Sachwert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Unterzeichner nicht vor; ist aber z. B. vor einer Vermietung zwingend erforderlich.

GT SV Büro Bad Hersfeld
Georg-August-Möller Straße 28a
36251 Bad Hersfeld
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

GT SV Büro Hauneck / Eitra
Zur Mosterei 1
36282 Hauneck / Eitra

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

St.-Nr. 002 821 311 62

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00

IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie





Allgemeines

Die Gemeinde Schenkklengsfeld weist (2022) ca. 4.296 Einwohner auf und gliedert sich in 14 Ortsteile. Einer dieser Ortsteile ist Oberlengsfeld mit einer Einwohnerzahl (2021) von ca. 482 Einwohnern. Schenkklengsfeld und Oberlengsfeld wird durch eine Ortsstraße „Landecker Straße“ direkt von der Landstraße L3171 und L3341 erschlossen. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im westlichen Ortskern von Oberlengsfeld. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 340 und 345 sichergestellt. Eine Bushaltestelle liegt ca. 200 m in nördlicher Richtung vom Bewertungsobjekt. Eine Bundesbahnverbindung besteht nicht mehr. Der nächst gelegene Bundesbahnhof befindet sich in der Kreisstadt Bad Hersfeld und ist über den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounters, Ärzte, Schulen, öffentlicher, Personen Nahverkehr etc. sind in Schenkklengsfeld vorhanden und entweder fußläufig oder über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Gebäudebeschreibung / Baubeschreibung Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Das Bewertungsobjekt ist ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Errichtet vermutlich 1924 und baulich erweitert ca. 1969 mit ständiger normaler Unterhaltung. Trotzdem lässt sich ein großer Sanierungs- und Renovierungstau erkennen. Besonders im Obergeschoss zeigt sich das Gebäude teilweise im Rohbauzustand.

Das Wirtschaftsgebäude wird im Hauptgutachten näher beschrieben.

Gebäudeklassifizierung

Auf Grund der Feststellungen beim Ortstermin zeigt sich der Grundrisszuschnitt und Wohnungsaufteilung als Mehrfamilienwohnhaus im familiären Bereich. Die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung ist vom Treppenaus jeweils abgeschlossen und somit einzeln vermietbar. Die Dachgeschosswohnung ist offen und direkt vom Treppenhaus ohne Abgeschlossenheit zu begehen. Daher erfolgt die Einschätzung nicht als Mehrfamilienwohnhaus, sondern als Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei den Ortsbesichtigungen lässt sich im Wohngebäude eine normale ständige Unterhaltung erkennen, zeigt aber trotzdem einem aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungstau. Vermutlich wurde Mitte bis Ende der 1980 Jahre eine Modernisierung und Sanierung des Gebäudes vorgenommen. Es wurden in den Wohnräumen Elektronachspeicherheizungen installiert, Kunststoffenster (größtenteils 1988) mit Isolierverglasung eingebaut sowie die Bäder erneuert. Daher lässt sich eine Modernisierung und Sanierung auf Mitte der 1980 Jahre feststellen.

Konstruktion (aus Feststellungen beim Ortstermin, ergänzt durch Annahmen)

Außenwände	Kellergeschoss; massiv erstellte Außenwände aus behauenden Sandsteinquadern, Geschosse und Giebelwände vermutlich aus Backsteinmauerwerk mit Putzauftrag.
Innenwände	Kellergeschoss; massiv erstellt, Geschosse vermutlich massiv oder als Holzfachwerkkonstruktion mit massiven Gefachen mit beidseitigen Putzauftrag.
Decken	Kellergeschoss Anbau als Stahlbetondecke. Geschosse; als Holzbalkendecken / Holzstagetenausfachung und Holzbalkendeckenaufbau mit geschossebenen Ausgleichaufbau.
Dach	Krüppelwalmdach mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, Tonziegeleindeckung, Unterspannbahn aber ohne Dämmung und Dachflächenfenstern im Spitzboden.
Treppen	Vom Keller- bis zum Dachgeschoss ein Treppenhaus mit gegenläufiger massiver Holztreppe und Holztreppengeländer. Zum Spitzboden führt eine geradläufige steile Holzwangentreppe.



Ausstattung

Bodenbelag	Kellergeschoss mit abgezogenem Beton und teilweise Fliesen. Geschosse als Holzbalkendecken mit ebenen Fußbodenaufbau, Holzdielen, Holzparkett, Teppichboden, PVC-Belägen und Fliesenbelag entsprechend der Nutzung.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Räume vom Keller- bis zum Dachgeschoss wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt.
Sanitäranlagen	Erdgeschoss; Badezimmer, Badewanne, WC und Handwaschbecken. Obergeschoss; Badezimmer, Badewanne, WC und Handwaschbecken. Dachgeschoss; Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken.
Fenster	Im Kellergeschoss sind Kellerfenster mit Stahlgitter und Einfachverglasung vorhanden, tlw. auch Kunststofffenster mit Isolierverglasung. In den Geschossen und Giebelwänden sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Balkontüren ebenfalls Kunststofftüren mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem Jahr 1988. Dachflächenfenster im Spitzboden als Holzfenster mit Isolierverglasung vor 1988.
Rollläden	In den Wohngeschossen sind Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren mit normaler Gurtbetätigung vorhanden.
Türen	In den Geschossen Innentüren als Holztüren in entsprechenden Zargen, teilweise gestrichen und teilweise mit Glaseinsatz. Zugangstür als Holztürelement mit Glaseinsatz. Nebeneingangstür aus Aluminium mit Verglasung.
Küchen	Im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Einbauküche vorhanden, im Dachgeschoss sind Anschlüsse vorhanden und verlegt.
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation ist vermutlich aus Mitte bis Ende der 1980 Jahren, im Erd- und Obergeschoss mit einfacher Unterverteilung, allerdings ohne FI-Schalter vorhanden. Die gesamte Elektroinstallation ist allerdings veraltet.
Schornstein	Gemauerter massive Schornsteine vorhanden.
Wärmeversorgung Heizung	In den Wohnräumen nachträglich, vermutlich Mitte der 1980 Jahre, Einbau und Installation von Elektro-Nachspeicherheizungen als Wohnraumheizkörper. Weiterhin eine Festbrennstoff-Kachelofen im Erdgeschoss mit Warmluftverteilung im Obergeschoss.
Warmwasserversorgung	Im Erdgeschoss über elektrisch betriebenen Warmwasserspeicher, im Obergeschoss über elektrischen Warmwasser-Durchlauferhitzer und im Dachgeschoss Badezimmer ebenfalls ein elektrischer Warmwasser-Durchlauferhitzer.

Sonstige technische Anlagen	Keine sonstigen technischen Anlagen vorhanden.
------------------------------------	--

Sonstige Anlagen	
Eingangsüberdachung	Eingangsüberdachung zum Hauptzugang an der Ostseite mit Treppe.
Nebeneingang	Nebeneingang an der Nordseite mit Kellerzugang.
Balkone	Balkone an der Süd- und Nordseite.

Sonstige Nebengebäude	
Wirtschaftsgebäude	Massiver zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach.
Garage	Massiv gemauerte Garage mit leichtem Pultdach und Stahlschwinger, Hühnerstallanbau mit Pultdach und Wellplatteneindeckung (vermutlich _Asbest belastet).
Wohnwagen mit Gartenhaus	Feststehender Wohnwagen mit integriertem Gartenhauserweiterung in Blockbohlenbauweise und gesamter Satteldachüberdachung.



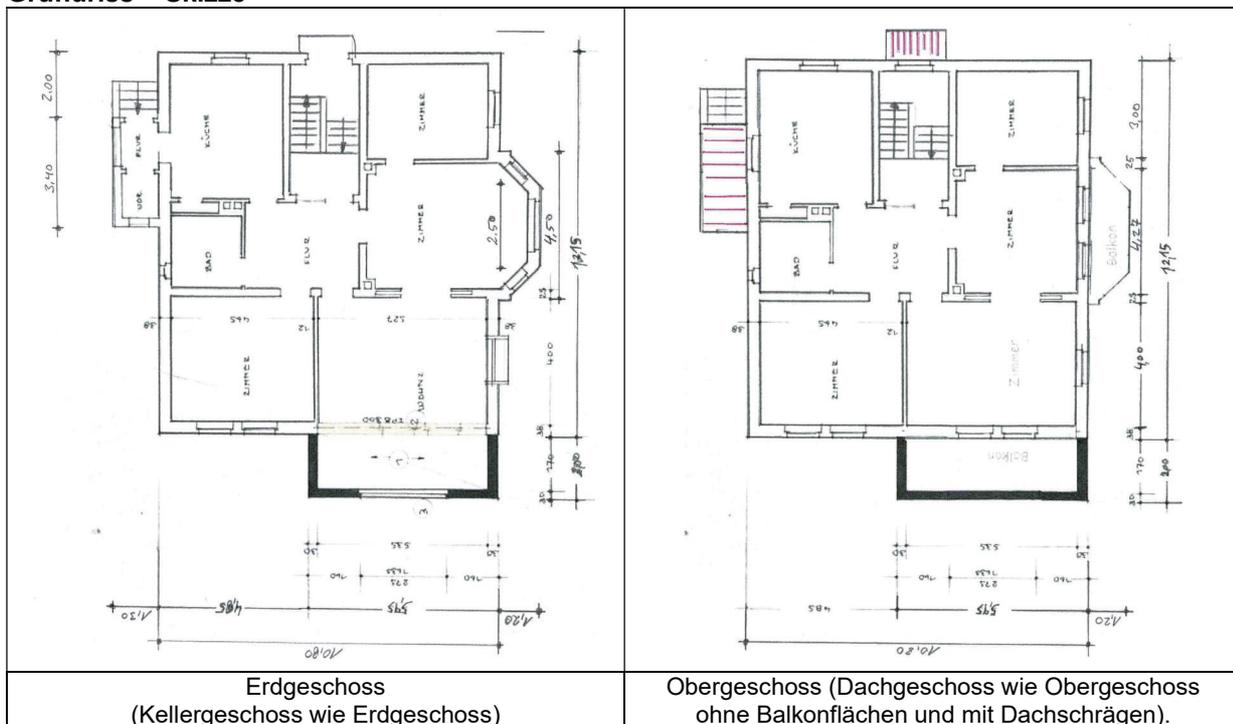
Außenanlagen

Der Zugang zum Zweifamilienwohnhaus ist über die asphaltierte Ortsstraße „Landecker Straße“ sowie über den gepflasterten Bürgersteig gegeben. Das Grundstück weist eine ebene Fläche auf. Das Grundstück ist fast mittig (im Bauland) mit dem Wohnhaus bebaut. Das Wirtschaftsgebäude steht in der nord-östlichen Grundstücksfläche (im Baulandfenster) und weist daher eine Grenzbebauung nach Osten zum Nachbargrundstück und eine Baulandfenstergrenzbebauung nach Norden auf. Hinter dem Wohnhaus steht eine gemauerte Einzelgarage mit kleinem Hühnerhausanbau und auf der westlichen Grundstücksfläche wurde ein feststehender Wohnwagen mit einer Gartenhauserweiterung verschmolzen. Das Grundstück ist über die östliche Grundstücksseite mit einer gepflasterten Zufahrt direkt von der Straße angeschlossen. Die gepflasterte Zufahrt führt zum Wohnhaushauptzugang, zum Wirtschaftsgebäude sowie zur Garage hinter dem Wohnhaus und verläuft auch bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zwischen Garage und Wirtschaftsgebäude. Zum Wohnwagen/Gartenhaus führt eine Betonplattenweg mit dem auch vor dem Gartenhaus die Terrasse angelegt ist. Die im Baufenster liegende Grundstücksfläche ist, sofern nicht bebaut oder gepflastert, als Grünfläche mit kleinen Laub- und Ziergehölzen angelegt. Zur Straße ist die südliche und östliche Grundstücksfläche mit einer Quadermauerwerk mit Quaderpfeilern und aufgesetztem Holzjägerzaun eingefriedet. Nach Westen eine massive geputzte Sichtschutzwand und nach Norden keine Einfriedung. Die Abgrenzung zwischen Bauland und Ackerland wird über einen kleinen Grünstreifen abgegrenzt. Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen leicht durchschnittlichen Eindruck.

Baumängel / Bauschäden

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäudeensemble bereits seit 4 Jahren unbewohnt. Das Zweifamilienwohnhaus ist vollkommen möbliert und lässt einen aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungsstau erkennen, auf Grund des Ausbaustandards von 1980. Auf Grund der EnEV zeigen sich die Kunststoffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1988, der Elektronachspeicherheizung sowie der elektrischen Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher und Durchlauferhitzer als nachteilig. Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt. Ein Reparaturstau war beim Ortstermin augenscheinlich nicht ersichtlich oder feststellbar.

Grundriss – Skizze



(jeweils verkleinerte Darstellung)



Wertezusammenstellung: Bebautes Grundstück

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small>	=	239.185 €	rd. 239.000 €
Sachwert	=	243.535 €	rd. 244.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert <small>(ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)</small>	=	192.076 €	rd. 192.000 €
Ertragswert	=	186.526 €	rd. 187.000 €

Marktwert / Verkehrswert

Abgeleitet aus dem Sachwertverfahren

(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)

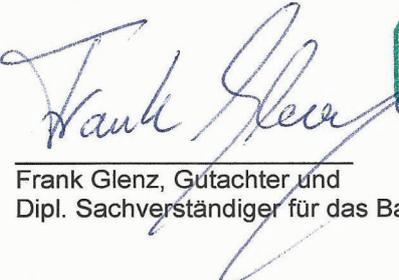
244.000 €

zweihundertvierundvierzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (192.000 €) liegt rd. 19,7 % hinter den marktangepassten vorläufigen Sachwert (239.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und dem Ausbaustandard von 1980.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Angaben im Kurzugutachten keine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit übernommen wird. Es wird ausdrücklich auf das vollständige Gutachten hingewiesen, einzusehen und anzufordern unter dem angegebenen Aktenzeichen 4 K 40 / 23 beim Amtsgericht Bad Hersfeld.

Gutachter / Sachverständiger:


Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Bad Hersfeld, den 21. Mai 2024