Dipl.-Ing. Architektur

Ulrich Maus

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Internet: www.ulrichmaus.de
e-Mail :info@ulrichmaus.de

T 0561 - 503785 13
F 0561 - 503785 17

Samuel-Beckett-Anlage 12
34119 Kassel

Exposé	**zum Gutachten** **Aktenzeichen: 06 K 2/23**

Ansicht der Doppelhaushälften von der Stettiner Straße (Norden), mit der zu bewertenden Doppelhaushälfte „Stettiner Straße 6“

Auftraggeber	Amtsgericht Fritzlar, Abteilung für Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt	Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Fritzlar und wird von der Stettiner Straße (im Grundbuch: Stettinerstraße) erschlossen. Die Stettiner Straße verläuft östlich des historischen Stadtkerns von der Ostlandstraße in östlicher Richtung bis zur Königsberger Straße. Das zweigeschossige Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert, hat ein wohnlich ausgebautes Satteldach und eine eingeschossige vollständig unterkellerte Erweiterung mit Dachterrasse. Das Wohnhaus mit der Erweiterung beinhaltet im Erdgeschoss 2 Zimmer mit Küche, Gäste-WC, Flur und einen nach Süden ausgerichteten Balkon. Im Obergeschoss sind ebenfalls 2 Zimmer mit Badezimmer, WC-Raum, Flur und eine nach Süden ausgerichtete Dachterrasse vorhanden. Das Dach- und das Kellergeschoss sind mit jeweils einem weiteren Zimmer wohnlich ausgebaut. Weiterhin befindet sich ein Garage an der östlichen Grundstücksgrenze.
Anschrift	Stettiner Straße 6 34560 Fritzlar

Nutzung	Die Doppelhaushälfte steht laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ seit ca. 2018 leer.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Fritzlar Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Fritzlar, Flur 4, Flurstück 19/53, Gebäude- und Freifläche - Wohnen, Stettinerstraße 6, Größe = 395 m²
Baujahre	Die Doppelhaushälfte wurde laut den mir vorliegen Informationen ca. 1961 errichtet und ca. 1968 erweitert.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	Die Doppelhaushälfte mit der Erweiterung sind wie folgt aufgeteilt: • Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC, Flur und Balkon, rd. 65,65 m² Wohnfläche • Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC-Raum, Flur und Dachterrasse, rd. 41,85 m² Wohnfläche Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 107,50 m² und wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den Grundrissplänen entnommen und auf Plausibilität hin geprüft. Dabei wurden die Balkon- und Terrassenflächen mit insgesamt rd. 3,90 m² berücksichtigt.
Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss und Kellerraum	Das Dachgeschoss sowie ein Kellerraum sind - abweichend zu den Baugenehmigungen - wohnlich ausgebaut. Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass das wohnliche ausgebaute Dachgeschoss und der wohnliche ausgebaute Kellerraum nicht den in der Landesbauordnung geforderten Anforderungen für Aufenthaltsräume in Keller- und Dachgeschossen entspricht und somit nicht genehmigungsfähig sind.
Bauweise	Wohnhaus • zweigeschossige Massivbauweise, laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ mit Außenwände aus Porenbetonmauerwerk • vollständig unterkellert • wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre - soweit ersichtlich - vermutlich aus gestrichenem Zinkblech • Massivdecken • Geschosstreppe aus Holz, mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und Holztreppengeländer, massive Kellertreppe • eingeschossige, vollständig unterkellerte Erweiterung mit Dachterrasse in Massivbauweise • Fassaden als Putzfassaden, im Sockelbereich mit Klinkern verkleidet • überdachter Hauseingangsbereich mit massiver Außentreppe und Stahltreppengeländer • massive Kelleraußentreppe Garage • eingeschossige Massivbauweise • nicht unterkellert • flach geneigtes Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung • Fassaden als Putzfassaden, im Sockelbereich mit Klinkern verkleidet • Zwischenbau (Durchgang) zum Graten, bestehend aus massiver verputzten Mauer (Norden) und einer Wand in Holzständerbauweise mit Nut- und Federbrettern (Süden), Dach nicht bekannt

Wesentliche Ausstattungs-merkmale	<u>Wohnhaus</u> • Eingangstür aus Massivholz (Bj. laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ ca. 1980) • Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. soweit ersichtlich überwiegend - 1979), zum Teil aber auch aus Holz mit Isolierverglasung (Bj. vermutlich dem Gebäude/der Erweiterung entsprechend) überwiegend mit Außenrollos aus Kunststoff • Fußbodenfläche überwiegend in Textil-Belag, zum Teil aber auch in Parkett oder keramischen Bodenfliesen • Fußbodenflächen in den Sanitärräumen in keramischen Bodenfliesen • Fußbodenfläche in der Küche in keramischen Bodenfliesen • Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, zum Teil auch mit Nut- und Federbretten verkleidet (Dachgeschoss) • Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoffen mit Holzumfassungszargen • Balkon im Erdgeschoss mit Bodenbelag aus Betonwerksteinen, massive Treppe zum Garten, Geländer aus Massivholz • Dachterrasse im Obergeschoss mit Bodenbelag aus Holzdielen und Geländer/Sichtschutz aus Stahl mit Glaselementen • Gäste-WC im Erdgeschoss mit Toilette und Handwaschbecken • Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und Handwaschbecken • WC-Raum im Obergeschoss mit Toilette, Bidet und Handwaschbecken • Kellerraum/Waschküche mit Dusche und Handwaschbecken <u>Garage</u> • Elektromotorisch angetriebenes Garagenschwingtor aus Stahl • Fenster aus Holz vermutlich mit Einfachverglasung zum Garten (Süden) • Türen aus Stahl/Holz im Bereich des Zwischenbaus • Fußbodenfläche aus gestrichenem Estrich • Wand- und Deckenfläche in Putz
Heizung und Warmwasseraufbereitung	Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Bj. des Brenners - laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ - 1995) im Kellergeschoss. Die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet.
Außenanlagen	Übliche Außenanlagen, gepflasterte Zuwegung und Zufahrt zur Garage, Garten und Vorgarten zum Teil mit Strauch- und Baumbestand, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Stellplätze	Ein Garagenstellplatz ist vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.
Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden ausreichenden baulichen Unterhaltungszustand mit normalen Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ wurde der Belag der Dachterrasse ca. 2016 erneuert und das Badezimmer im Obergeschoss ca. 1980 umgebaut/ modernisiert. Insbesondere folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

	• die Fenster sind augenscheinlich „älteren Datums“ und verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz, zudem sind Schäden im Bereich des Dachflächenfensters (defekte Verglasung, Fäulnis im Holzrahmen, Farbabplatzungen usw.) der Balkon- und der Kelleraußentür vorhanden. Eine Modernisierung der Fenster und der Balkon-, Terrassen- und der Kelleraußentür wäre sinnvoll. • der Bodenbelag aus Parkett im Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss weist durch den normalen gebrauchsmäßigen Verschleiß Schäden (Verfärbungen usw.) auf und sollte aufgearbeitet werden. • im Bereich des Kellergeschosses sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen, Verfärbungen usw.) an den Wänden vorhanden, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre der erdberührenden Bauteile hindeuten. Die betroffenen Bereiche sollten überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden. • das Geländer aus Holz des Balkons (Erdgeschoss) und der Außentreppe (Erdgeschoss) zum Garten weisen in Teilbereichen erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Fäulnis, Farbabplatzungen usw.) auf und sollten überprüft (Sicherheit) und instandgesetzt werden. • der Bodenbelag des Balkons (Erdgeschoss) aus Betonwerksteinen weist zum Teil Setzungen auf und sollte instandgesetzt werden. • zum Teil sind Putz- und Farbabplatzungen sowie Rissbildung im Außenbereich der Erweiterung vorhanden, welche fachgerecht instandzusetzen sind. • die Sanitäranlagen sind überwiegend augenscheinlich „älteren Datums“. Hier werden zumindest mittelfristig weitere Investitionen anfallen. • die Heizung ist zwar funktionsfähig (Bj. des Brenners - laut Auskunft des Eigentümers zu ¾ - 1995) aber „älteren Datums“. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basiert dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden. Hier werden zumindest mittelfristig weitere Kosten anfallen. • zum Teil sind durch den normalen gebrauchsmäßigen Verschleiß Maler- und Aufarbeitungsarbeiten im Bereich der Wohnräume im Rahmen der Instandhaltung erforderlich.
Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden	Im vorliegenden Fall werden die Auswirkungen der Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen wertmindernd unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist oft ein stark konstruktivistisch geprägtes Design mit „modernen Raumzuschnitte“, großen Fensteröffnungen, minimale Außenwandquerschnitte mit nahezu keinem konstruktiven Wärmeschutz. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer, der WC-Raum und das Gäste-WC verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung ist durch Um- und Erweiterungsmaßnahmen gekennzeichnet, wodurch zum Teil Durchgangszimmer (Küche EG, Badezimmer OG) entstanden. Der Ausstattungsstandard und die Grundrissgestaltung werden als „mittel“ und die Dachterrasse und der Balkon aufgrund der Ausrichtung und Einsehbarkeit als „gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Insgesamte Lagebeurteilung	Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks zeichnen sich durch eine „gute“ Infrastruktur sowie der Nähe zum Naherholungsgebiet Edersee und des Nationalparks Kellerwald-Edersee mit zahlreichen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten aus.
Wertermittlungsstichtag	16. August 2023
Bodenwert	34.760 EUR
Vorläufiger Sachwert	157.644 EUR
Objektspezifischer Sachwertfaktor	1,320
Besondere Grundstücksmerkmale	-30.000 EUR (Rückstände, Schäden)
Verkehrswert	**rd. 178.000 EUR**
Anmerkung	**Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.**

Ansicht der Doppelhaushälften vom Garten (Süden), mit der zu bewertenden Doppelhaushälfte „Stettiner Straße 6“

Ansicht der Doppelhaushälfte von Süd-Westen