

Exposé zum Gutachten
Aktenzeichen: 06 K 9/22

Ansicht des Dreifamilienhauses von der Emstaler Straße (Nord-Osten), die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss



Wichtig Beim stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung der Bewertungswohnung nicht ermöglicht. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.

Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss eines zweigeschossigen Dreifamilienhauses mit Garagenanbau in der Stadt Fritzlar im Stadtteil Lohne. Das Grundstück ist als Eckgrundstück ausgebildet und befindet sich an der Damenallee/Ecke Emstaler Straße.

Die Bewertungswohnung besteht - laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung - aus 2 Zimmern mit Küche und Badezimmer. Weiterhin besteht für die Wohnung Nr. 3 laut Teilungserklärung das Sondereigentum an dem Spitzboden Nr. 3, dem Vorflur/Garderobe im Dachgeschoss Nr. 3, der Vorflur vor dem Freisitz im Obergeschoss Nr. 3 und der Garage Nr. 3.

Die Wohnung Nr. 3 ist weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Freisitz im Obergeschoss SF 3 - welcher abweichend zum Aufteilungsplan im östlichen Bereich geschlossen wurde -, dem Stellplatz St 3 und an der Garten- und Freifläche SGF 3.

Anschrift	Damenallee 1 34560 Fritzlär - Lohne
Nutzung	Die Bewertungswohnung wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von dem Eigentümer bewohnt.
Grundbuch- bezeichnung	Amtsgericht Fritzlär, Grundbuch von Lohne, Wohnungsgrundbuch, Lfd. Nr. 1: 300,49/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Lohne, Flur 14, Flurstück 1/3, Gebäude- und Freifläche, Damenallee 1, Größe = 308 m ² ; Gemarkung Lohne, Flur 14, Flurstück 1/2, Gebäude- und Freifläche, Damenallee 1, Größe = 8 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss. Sondernutzungsrechte sind vereinbart ...
Baujahr	Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt.
Aufteilung und Wohnflächen	<p>Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss und ist laut Aufteilungsplan/Teilungserklärung wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Garderobe/ Vorflur, rd. 75,92 m² Wohnfläche. <p>Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem Aufteilungsplan übernommen und auf Plausibilität hin geprüft.</p>
Keller-/Nebenräume	Laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan besteht für die Wohnung Nr. 3 kein Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum. Allerdings besteht laut Teilungserklärung für die Wohnung Nr. 3 das Sondereigentum an dem Spitzboden Nr. 3, dem Vorflur vor dem Freisitz im Obergeschoss Nr. 3 und der Garage Nr. 3. Die Wohnung Nr. 3 ist weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Freisitz im Obergeschoss SF 3. Laut Aufteilungsplan haben die Nebenräume eine Nutzfläche von rd. 45,00 m ² .
Garage/Stellplatz	Der Bewertungswohnung Nr. 3 ist laut Teilungserklärung das Sondereigentum an der Garage Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz St 3 zugeordnet. Die Nutzbarkeit der Garage Nr. 3 wird allerdings aufgrund der Zufahrtsituation über die Stellplätze St 2 und St 3 als „ungenügend“ eingestuft.
Bauweise	<p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossige Bauweise, vermutlich im Erdgeschoss Massiv- und im Ober-/Dachgeschoss Fachwerkbauweise • vollständig unterkellert • wohnlich ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegelaufdeckung und Gauben nach Süden und Norden • vermutlich Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschoss sowie massive Kellerdecke • Fassaden im Erdgeschoss und an der Stirnseite (Westen) als Putzfassaden, im Ober- und Dachgeschoss als sichtbare Fachwerkfassaden mit ausgemauerten Gefachefüllungen, Sandsteinsockel • Geschosstreppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz mit Textilbelag, Holztrepengeländer • Vorgesetzter Hauseingangsbereich mit massiver Eingangstreppe, Stahltrepengeländer und Überdachung in Holzkonstruktion

Anbau

- ein-/zweigeschossige Bauweise, vermutlich im Erdgeschoss Massiv- und im Obergeschoss Holzständerbauweise
- ein Garagenstellplatz
- vollständig unterkellert
- Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung im östlichen Gebäudebereich und Flachdach mit Dachterrasse (Freisitz) im westlichen Gebäudebereich
- Fassaden im Erdgeschoss überwiegend als Putzfassade zum Teil auch mit Nut- und Federbrettern verkleidet, im Obergeschoss als sichtbare Holzständerbauweise

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Bewertungswohnung

Bewertungswohnung

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Bewertungswohnung können keine detaillierten Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen getätigt werden. In diesem Gutachten wird von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen. Folgende Merkmale konnten bei der Außenbesichtigung festgestellt werden:

- Fenster mit Außenrollos
- Wohnungseingangstür aus Holz mit Holzumfassungszarge

Wohnhaus

- Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten
- Fußbodenflächen im Treppenhaus in keramischen Bodenfliesen
- Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus überwiegend mit Nut- und Federbrettern verkleidet, zum Teil auch tapeziert

Anbau

- Sektionalgaragentor
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung der Bewertungswohnung erfolgt laut den mir vorliegenden Informationen über eine Biogas-Etagenheizung (Therme).

Außenanlagen

Der Bewertungswohnung Nr. 3 ist laut Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der Garten- und Freifläche SGF zugeordnet. Ansonsten übliche Außenanlagen, Garten mit Zierrasen, Büschen, Zuwegung, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zustand der baulichen Anlagen

Das Gebäude (Gemeinschaftseigentum) befindet sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, in einem dem Alter entsprechenden befriedigenden bis ausreichenden baulichen Unterhaltungszustand mit überwiegend normalen Verschleißerscheinungen, weist in Teilbereichen aber auch Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Die Außenhülle verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen ungenügenden Wärmeschutz.

Folgende Instandhaltungsrückstände konnten beim Ortstermin am Wohnhaus festgestellt werden:

	<ul style="list-style-type: none"> • im Bereich der Putzfassaden und im Sockelbereich sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen, Verfärbungen usw.) vorhanden. Die Bereiche sollten fachgerecht instandgesetzt werden. • im Bereich der massiven Hauseingangstreppe sind die keramischen Bodenfliesen zum Teil defekt/abgelöst und sollten instandgesetzt werden. • die Holzbauteile (Nut- und Federbretter, Geländer der Terrasse usw.) weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Farbabplatzungen usw.) auf und sollten aufgearbeitet werden.
Zustand der Bewertungswohnung	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben Zustand der Bewertungswohnung (Sondereigentum) getätigt werden.
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 Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen geschätzt und wertmindernd unter <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	Die Zimmer sind - laut Aufteilungsplan - rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung wird auf Grundlage des Aufteilungsplans als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Aussagen und eine Beurteilung über den Ausstattungsstandard können - aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung - nicht erfolgen.
Lagebeurteilung	Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks zeichnen sich durch eine für den ländlichen Raum „mittlere bis gute“ Verkehrsanbindung und „mittlere“ Infrastruktur sowie der Nähe zum Naherholungsgebiet Edersee und des Nationalparks Kellerwald-Edersee mit zahlreichen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten aus.
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom ist das Objekt „Damenallee 1“ in der Stadt Fritzlar im Stadtteil Lohne als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.
Wertermittlungstichtag	10. November 2022
Bodenwertanteil der Wohnung	rd. 3.039 EUR
Rohertrag	rd. 399 EUR/Monat, 4.788 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.627 EUR/Jahr
Besondere Grundstücksmerkmale	-3.000 EUR (Unterhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum)

Ertragswert	81.753 EUR
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 82.000 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 des Drei-familienhauses von der Emstaler Straße (Süd-Osten), die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss



Ansicht des Drei-familienhauses von der Damenallee (Nord-Westen), die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss

