

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

06 K 09/23

Seite 1

## W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 03.06.2024

### Exposé

**Bewertungsobjekt:** lfd. Nr. 1 Gebäude - u. Freifläche-Wohnen - 806 qm

**Geschäfts-Nr. :** 06 K 9/23

**Wertermittlungsstichtag:** 24. Juni 2024



**Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1**

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 24.06.2024 ermittelt mit:

Die in Ansatz gestellte Restnutzungsdauer ist nur gegeben, wenn die Baumängel u. Bauschäden Instand gesetzt werden.

**Verkehrswert lfd. Nr. 1 = 91.000,00 EUR  
in Worten: ----einundneunzigtausend----EUR**

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

06 K 6/23

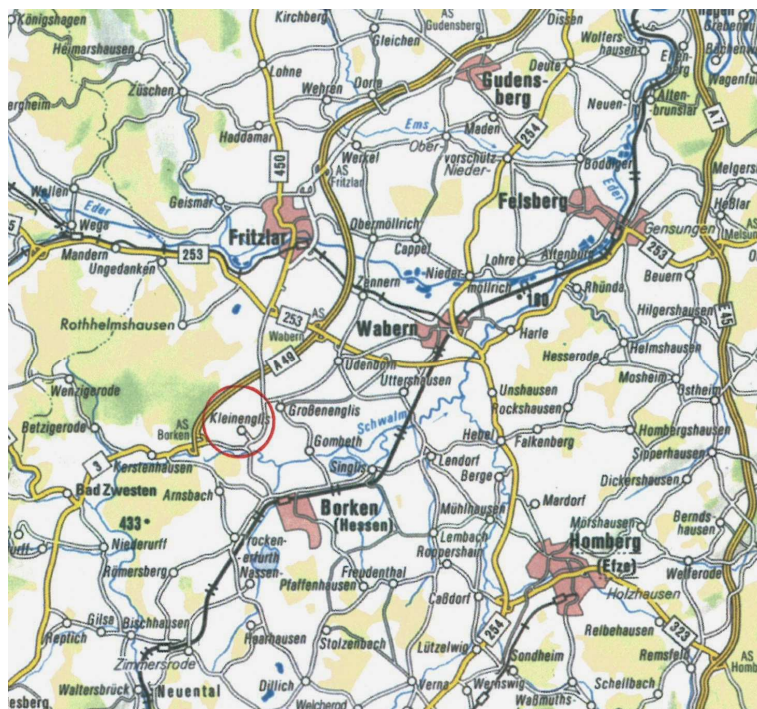
Seite 2

## Lage- und weitere Merkmale

Kleinenglis (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan), seit 1972 ein Stadtteil der Stadt Borken, liegt geographisch betrachtet im Zentrum des Schwalm-Eder-Kreises. Die Autobahn A49 (Kassel- Marburg) ist über die Anschlussstelle Borken (ca.2 km), die A7 (Kassel-Frankfurt) über die Anschlussstelle Homberg/Knüllwald (ca.18 km) verkehrsgünstig zu erreichen.

Nächstliegende Bahnstation ist in Borken. An Wochentagen bestehen Busverbindungen nach Borken, Fritzlar und Jesberg. Die Entfernung der nördlich gelegenen Stadt Kassel beträgt ca. 37 km, zur südöstlich gelegenen Kreisstadt Homberg ca.14 km.

Am Wertermittlungsstichtag hat der Stadtteil Kleinenglis ca. 1.470 gemeldete Einwohner. In der drei Kilometer entfernten Kernstadt Borken leben ca. 5.500 Bürger, die Gesamteinwohnerzahl einschließlich der 14 Stadtteile beträgt ca. 13.350.



**Regionaler Übersichtsplan**

An öffentlichen Einrichtungen gibt es in Kleinenglis ein Dorfgemeinschaftshaus, Grundschule, Kindertagesstätte, Kinderspiel-, Sport- und Grillplatz. Das Freizeitangebot vor Ort beschränkt sich auf Tennisverein, Fußballverein und Freiwillige Feuerwehr. In der Kernstadt Borken gibt es im kulturellen, sozialen, sportlichen und geschichtlichen Bereich gibt es ein vielfältiges Angebot von verschiedenen Vereinen und Verbänden. Sport- u. Gymnastikhallen, Sportplätze, Fitness-Center, Hallen- u. Freibad stehen zur Verfügung. Des Weiteren sind Grund- u. Gesamtschule Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, Wohn/Seniorenheim sowie Versorgungsgeschäfte jeglicher Art vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist gegeben.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

---

06 K 6/23

Seite 3

Das Bewertungsobjekt lfd. Nr.1 befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet, in der Nähe zum historischen Ortskern. Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig, die Geländetopographie ist von Süden nach Norden hin stark ansteigend (Hanggrundstück). Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage. Bergseitig ist das Wohnhaus eingeschossig, talseitig zweigeschossig. Erschließung, Zugang u. Zufahrt erfolgen über die südlich angrenzende Wohnstraße. Bedingt durch die Hanglage führen 19 Treppenstufen und eine Hauseingangstreppe mit 6 Steigungen auf der Gebäudeostseite zum Eingang im Obergeschoss. Ein Nebeneingang zum teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Untergeschoss, ist auf der Gebäudewestseite angeordnet. Auf dieser Gebäudeseite befindet sich über dem überdachten Nebeneingang eine Terrasse. Eine weitere Terrasse ist auf dem Flachdach der Doppelgarage vorhanden. Die Verkehrswege sind befestigt, die Freiflächen sind überwiegend als Rasenfläche angelegt. Ein Gartenhaus auf der Nordwestseite sowie ein Pavillon hinter der Doppelgarage sind in Liegenschaftskarte nicht dargestellt.

Das Bewertungsobjekt ist partiell mit Heckenpflanzen eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

## **Belastungen und Beschränkungen**

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

## **Bau- und Planungsrecht**

Nach Angabe des Stadtbauamts der Stadt Borken liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 von Borken. Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß dem Bebauungsplan zu beurteilen.

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA II) ausgewiesen

Zulässige Bebauung: Zweigeschossige offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 – Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

Zulässige Dachform: Satteldach mit 25°- 40°, Zulässige Traufhöhe: 6.00 m,

Kniestock und Dachaufbauten sind nicht zulässig,

Zulässige Sockelhöhe: 0,35 m

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

## **Baubeschreibung**

**Art des Gebäudes:**

## **Wohnhaus**

Massivbauweise

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

---

06 K 6/23

Seite 4

<b>Gebäudealter:</b>	Baujahr 1980
<b>Gründung:</b>	augenscheinlich nicht erkennbar, Streifenfundament lt. Zeichnung
<b>Abdichtung, Drainage:</b>	augenscheinlich nicht erkennbar
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk mit Putzfassade
<b>Dachausführung:</b>	Satteldach mit Betonsteineindeckung
<b>Geschossdecke:</b>	Stahlbeton
<b>Ausstattung der Wände:</b>	verputzt und tapeziert
<b>Fenster und Außentüren:</b>	ein- u. zweiflüglige Holzfenster mit Zweischeiben- Verglasung (1980)
<b>Bodenbeläge:</b>	Fliesen, Laminat, PVC-Belag
<b>Ausstattung der Decken:</b>	mit Holz- u. Kunststoffpaneelen verkleidet
<b>Innentüren:</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung
<b>Sanitärinstallation:</b>	Bad OG: Wanne, WC- u. Waschbecken Du/Wc UG: Dusche, WC- u. Waschbecken
<b>Elektroinstallation:</b>	1 Lichtauslass, mehrere Steckdosen je Raum
<b>Heizungsanlage:</b>	Zentralölheizung Baujahr 1993, Fabrikat Wolf, 25 – 32 KW, Warmwasserspeicher 155L. Öllager: 2 Batterie Kunststoffanks je 1500  Festbrennstoffkessel Baujahr 1993, Fabrikat SBS, 30 KW. Stahlplattenheizkörper im Wohnbereich
<b>Schornstein:</b>	gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
<b>Versorgungsleitungen:</b>	Wasser- und Stromanschluss
<b>Außenanlage:</b>	Stützmauern, 19 Treppensteigungen, Sträucher, Hecken, Rasenflächen, Baum
<b>Besondere Bauteile:</b>	2 Terrassen, Holzgartenhaus, Metallpavillon

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

---

06 K 6/23

Seite 5

## Baubeschreibung

## Doppelgarage

<b>Art des Gebäudes:</b>	Massivbauweise
<b>Gebäudealter:</b>	Baujahr 1980
<b>Gründung:</b>	augenscheinlich nicht erkennbar,
<b>Abdichtung, Drainage:</b>	augenscheinlich nicht erkennbar
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk mit Putzfassade
<b>Dachausführung:</b>	Flachdach mit Spaltplattenbelag, Holzabsturzsicherung



(Terrasse über Doppelgarage)

## **Bau- und Instandhaltung**

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

Am gesamten Bewertungsobjekt besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

Der Ausstattungsstandard ist in nicht mehr zeitgemäß.

Baumängel und Bauschäden werden im Gutachten exemplarisch mit Fotos dokumentiert.

Bei den Bauschäden und Baumängeln handelt es sich überwiegend um Putzrisse- u. Putzschäden an den Fassadenflächen. Holzschutzmängel sind an den Fenstern und der Dachschalung erkennbar.

Im Untergeschoss des Wohnhauses sind gravierende Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Die unteren 11 Treppenstufen zum Wohnungseingang sind sehr stark beschädigt.

Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

---

06 K 6/23

Seite 6



Ostansicht Wohnhaus



Südwestansicht Wohnhaus



Nordostansicht Wohnhaus



Südansicht Doppelgarage