

Exposé **zum Gutachten**
Aktenzeichen: 06 K 13/23

Ansicht des Einfamilienhauses mit dem Scheunen- und Gargagenanbau von Osten



Ansicht des Zweifamilienhauses mit dem Anbau von Osten



Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekte Bei dem Bewertungsobjekten handelt es sich um 6 Grundstücke in der Gemeinde Edertal im Ortsteil Kleinern, welcher ein staatlich anerkannter Erholungs- und Luftkurort am Südostrand des Nationalparks Kellerwald-Edersee ist.

Bergstraße 5

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 (Flurstück 81) und lfd. Nr. 2 (Flurstück 82) befinden sich im Ortskern, sind unregelmäßig geschnitten und haben ein Gefälle von Norden nach Süden. Das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 81) ist als Eckgrundstück ausgebildet und wird von der Bergstraße Ecke / Küferstraße erschlossen. Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 82) liegt westlich des Grundstücks lfd. Nr. 1 (Flurstück 81). Die Grundstücke lfd. Nr. 1 (Flurstück 81) und lfd. Nr. 2 (Flurstück 82) sind mit einem Einfamilienhaus mit Scheunen- und Garagenanbau im nördlichen sowie Stallanbau im westlichen Gebäudebereich bebaut.

Der zweigeschossige Hauptbaukörper ist im südlichen Gebäudebereich vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs überwiegend auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt und ist im nördlichen Gebäudebereich als zweigeschossiger, nicht unterkellertes Scheunen- und Stallanbau (im Grundriss Tenne mit Bansenraum) ausgeführt.

Der Baukörper hat ein nicht ausgebautes Satteldach und einen vorgesetzten vollständig unterkellerten eingeschossigen Erweiterung mit Dachterrasse. Im nördlichen Gebäudebereich grenzt ein eingeschossiger nicht unterkellertes Garagenanbau mit Satteldach und im westlichen Gebäudebereich ein vollständig unterkellertes eingeschossiger Stallanbau mit Satteldach und Über-

dachung an den Hauptbaukörper.

Das Einfamilienhaus ist im Erdgeschoss mit 1-Zimmer, Küche, Badezimmer, WC-Raum, Windfang und Flur wohnlich ausgebaut. Das Obergeschoss ist laut Auskunft des Eigentümers zu ½ mit 1-Zimmer, Flur und Dachterrasse wohnlich ausgebaut.

Bergstraße 11

Die Grundstücke lfd. Nr. 3 (Flurstück 104/1), lfd. Nr. 4 (Flurstück 104/2), lfd. Nr. 5 (Flurstück 104/3) und lfd. Nr. 6 (Flurstück 226/104), befinden sich im historischen Ortskern unweit der Evangelischen Kirche. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten und haben ein Gefälle von Osten nach Westen. Die Grundstücke sind mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und Kellererweiterung im Rohbauzustand bebaut und werden im östlichen Grundstücksbereich von der Bergstraße und im westlichen Grundstücksbereich von der Küferstraße erschlossen.

Das zweigeschossige Wohnhaus ist vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs zum Teil auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt und im südlichen Gebäudebereich mit einem vollständig unterkellerten eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse und im westlichen Gebäudebereich mit einer eingeschossigen Kellererweiterung mit Dachterrasse versehen ist. Weiterhin befindet sich ein vom Dachgeschoss zugänglicher vorgesetzter Balkone im westlichen Gebäudebereich.

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Das heißt, die äußere Kontur - bis in Teilbereichen die Fenster - einschließlich der Dachkonstruktion, der Dacheindeckung, eine Dachterrassen und der Balkon sind überwiegend fertig gestellt. Mit dem Innenausbau wurde begonnen aber nicht beendet.

Das vermutlich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude wurde laut den mir vorliegenden Informationen überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet und sollte im Erdgeschoss mit einer 3-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Dachterrasse, im Obergeschoss mit einer 2-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Dachterrasse sowie im Dachgeschoss mit weiteren 3 Zimmern und Balkon wohnlich ausgebaut werden.

Anschriften

- Bergstraße 5, 34549 Edertal-Kleinern
- Bergstraße 11, 34549 Edertal-Kleinern

Nutzung

Bergstraße 5

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit aufgegebenen landwirtschaftlicher Nutzung. Zum Zeitpunkt des Ortstermin wurden die Wohnräume im Erdgeschoss von dem Eigentümer zu ½ und die Wohnräume im Obergeschoss waren an den Bruder des Eigentümers zu ½ vermietet. Die ehemalige Scheune und der Stall wurden als Lagerräume von dem Eigentümer zu ½ und seinem Bruder genutzt. Garagenstellplatz im Anbau war vermietet.

Bergstraße 11

Das im „Rohbauzustand“ befindliche Wohnhaus stand zum Zeitpunkt des Ortstermins leer.

Grundbuch-bezeichnung Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Kleinern
Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 81, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 5, Größe = 431 m²; Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 82, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 5, Größe = 336 m²; Lfd.-Nr. 3: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 104/1, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 11, Größe = 63 m²; Lfd.-Nr. 4: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 104/2, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 11, Größe = 38 m²; Lfd.-Nr. 5: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 104/3, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 11, Größe = 7 m²; Lfd.-Nr. 6: Gemarkung Kleinern, Flur 1, Flurstück 226/104, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 11, Größe = 114 m²

Denkmalschutz Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sind die Objekte „Bergstraße 5“ und „Bergstraße 11“ in Edertal-Kleinern als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.

Somit bedürfen alle Maßnahmen, am äußeren Erscheinungsbild, an diesem Objekt einer Genehmigung nach § 18 HDSchG der zuständigen Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Kassel. Die durch den Denkmalschutz hervorgerufenen Nachteile werden bei der Wertermittlung mit einem pauschalen Risikoabschlag unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Insgesamte Lagebeurteilung Die Lagemerkmale der Bewertungsgrundstücke „Bergstraße 5“ und „Bergstraße 11“ zeichnen sich durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Edersee mit dem Nationalpark Kellerwald-Edersee mit zahlreichen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten aus.

Wertermittlungsstichtag 21. März 2024

Bergstraße 5

Baujahr Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen Das Einfamilienhaus ist - laut den mir vorliegenden Informationen - wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss: Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, WC-Raum, Abstellraum, Windfang und Flur, rd. 80,00 m² Wohnfläche
- Obergeschoss: vermutlich Wohn-/Schlafzimmer, Abstellraum, Flur und Dachterrasse, rd. 55,00 m² Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 135,00 m².

Nutz-/Lagerfläche Die Nutz-/Lagerflächen im Kellergeschoss des Wohnhauses sowie im Unter-/ Erd- und Obergeschoss des Scheunen- und Stallanbaus werden insgesamt auf rd. rd. 330,00 m² geschätzt.

Bauweise

- zweigeschossige Bauweise, vermutlich im Unter- in Massiv- und im Erd- und Obergeschoss in Fachwerkbauweise mit soweit ersichtlich ausgemauerten Gefachefüllungen
- im südlichen Gebäudebereich vollständig unterkellert, wobei das Kellergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs überwiegend auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt
- Decke über Erdgeschoss - soweit ersichtlich - als Hourdisdecke (massive Ziegelelemente zwischen Stahlträgern), ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
- nicht wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Geschosstreppe aus Holz mit Holztreppengeländer
- eingeschossige vollständig unterkellerte Erweiterung nach Osten mit Dachterrasse, massive Eingangstreppe mit Treppengeländer aus Stahl
- zweigeschossiger, nicht unterkellertes Scheunenanbau nach Norden
- Fassaden im Obergeschoss überwiegend als sichtbare Fachwerkfassaden, zum Teil auch mit Faserzementplatten verkleidet, im Erd- und Untergeschoss überwiegend als Putzfassaden, zum Teil auch in Sichtmauerwerk, Giebelfassade nach Süden und Norden im Ober- und Dachgeschoss mit Ziegelverkleidung
- eingeschossiger nicht unterkellertes Garagenanbau nach Norden, vermutlich in Massivbauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung
- unterkellertes eingeschossiger Stallanbau nach Westen, Satteldach mit Ziegeleindeckung und offener Bereich (Überdachung)
- eingeschossiger nicht unterkellertes Anbau nach Süden, Pultdach mit Faserzementplatteneindeckung
- Überdachung als Pultdach mit Ziegeleindeckung im Bereich des Scheunenanbaus

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Hauseingangstür - soweit ersichtlich - aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Fenster aus Kunststoff oder Holz mit Isolierverglasung (Bj. nicht bekannt)
- Fußbodenfläche im Wohn-/Schlafzimmer im Erdgeschoss in Parkett
- Fußbodenflächen in den übrigen Wohnräumen überwiegend in PVC- oder Textil-Belag
- Fußbodenflächen in dem Badezimmer und WC-Raum in PVC-Belag
- Fußbodenfläche in der Küche in PVC-/Laminat-Belag
- Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz
- Fußbodenfläche im Bereich des Stallanbaus in Estrich
- Wand- und Deckenflächen im Bereich des Stallanbaus im Erdgeschoss mit Grobspanplatten verkleidet
- Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoff mit Holzumfassungszargen
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Handwaschbecken
- WC-Raum im Erdgeschoss mit Toilette und Handwaschbecken
- Edelstahlschornstein an der Südfassade

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgte über eine Öl-Zentralheizung (Bj. laut Auskunft des Eigentümers zu ½ ca. 1999) mit Öl-Tanks aus Kunststoff im Untergeschoss. Laut Auskunft des Eigentümers zu ½ ist das Druckausdehngefäß und die Steuerung der Heizung defekt, die Öl-Tanks weisen Mängel auf und der TÜV ist abgelaufen. Ein zusätzlicher Kamin-Ofen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen befindet sich im Wohn-/Schlafzimmer im Erdgeschoss.

Elektroinstallation

Ein Zähler mit Unterverteilung ist vorhanden. Laut Auskunft des Eigentümers zu ½ wurden die Leitungen im Obergeschoss größtenteils erneuert.

Außenanlagen	Asphaltierter/gepflasterter Hof, Zuwege/Zufahrt, gepflasterter Hinterhof, Stützmauern, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.
Stellplätze	Ein Garagenstellplatz ist im Garagenanbau vorhanden. Mehreren Außenstellplätze sind auf dem Grundstück (Hof) vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.
Zustand der baulichen Anlagen	<p>Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, im einem dem Alter entsprechenden befriedigenden Unterhaltungszustand mit überwiegend mittleren Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Die Außenhaut des Gebäudes verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen geringen Wärmeschutz. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Laut Auskunft des Eigentümers zu ½ wurden in den letzten Jahren folgende Instandhaltungs-/Modernisierungsarbeiten durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 2019 wurde die Dacheindeckung des Hauptbaukörpers und die Giebelfassade im Ober und Dachgeschoss mit Dachziegeln neu verkleidet. • ca. 2019 wurde die Dacheindeckung des Garagenbaus erneuert. • ca. 2019 wurde die Hälfte der Dacheindeckung des Stallanbaus mit Blech neu eingedeckt. • ca. 2018 wurden im Obergeschoss des Wohnhauses die Wand-, Decken- und Fußbodenflächen in einem Wohnraum erneuert und die elektrischen Leitungen in 3 Zimmern neu verlegt. • ca. 2018 wurden Teile des Hofes neu asphaltiert. • ca. 2017 wurden die Fußbodenflächen und die Stützen des Stallanbaus erneuert. • ca. 2014 wurde ein Scheunentor des Scheunenbaus erneuert. • ca. 2012 wurden Teile des Hofes neu gepflastert. <p>Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Bereich der Fachwerkfassaden sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden an den Holzbauteilen (Verwitterung, Farbabplatzungen usw.) sowie der Gefachefüllungen (Putz- und Farbabplatzungen, Risse usw.) vorhanden. Die Fassaden sollten überprüft und fachgerecht instand gesetzt werden. • im Sockelbereich sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Putz- und Farbabplatzungen) vorhanden, welche instand zu setzen sind. • die Kellerinnenwände des Hauptbaukörpers weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb- und Putzabplatzungen usw.) auf, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre der erdberührenden Bauteile hindeuten. Die erdberührenden Bauteile sollten überprüft und fachgerecht saniert werden. • im Bereich der Dachrinne des Vordachs des Scheunenbaus und des Garagenbaus sind zum Teil Schäden vorhanden. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen keine Fallrohre vorhanden und das Regenwasser wird auf die öffentliche Straße geleitet. Die Dachentwässerungen sollten fachgerecht instandgesetzt werden und die fehlenden Fallrohre montieren werden. • im Bereich des Garagenbaus sind in Teilbereichen defekte Verglasung der Fenster sowie schadhafte Fensterbänke vorhanden, welche Instandsetzungsarbeiten erfordern.

- die Geschosstreppen aus Holz weist zum Teil erhebliche Gebrauchsspuren im Bereich der Tritt- und Setzstufen auf und sollte aufgearbeitet werden.
- die Fenster sind in Teilbereichen augenscheinlich „älteren Datums“. Eine Modernisierung der Fenster wäre sinnvoll.
- die Holztore im Untergeschoss weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden auf (Verwitterung, Farbabplatzungen usw.) und sollten instand gesetzt werden.
- laut Auskunft des Eigentümers zu ½ ist das Druckausdehngefäß und die Steuerung der Heizung defekt, die Öl-Tanks weisen Mängel auf und der TÜV ist abgelaufen. Die Heizung sowie die Öl-Tanks müssen fachgerecht instand gesetzt werden.
- die Sanitäranlagen sind augenscheinlich „älteren Datums“. Hier werden zu mindestens mittelfristig weitere Investitionen anfallen.
- es sind zum Teil Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Innenräume (Aufarbeiten-/Wechsel der Fußbodenbeläge, fehlende Fußleisten und Abdeckungen, Maler- und Tapezierarbeiten, Ausbesserungsarbeiten usw.), die durch den gebrauchsmäßigen Verschleiß entstehen, erforderlich.
- laut Auskunft des Eigentümers zu ½ wurde der Stallanbau ohne Ringanker errichtet, welches zu Problemen (Risse, Verformungen) führen kann.
- die Stützmauer des Hofes weist zum Teil erhebliche Rissbildungen und Putzabplatzungen auf und sollte instand gesetzt 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 wertmindernd unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard

Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Der WC-Raum im Erdgeschoss verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung ist den Baujahren entsprechend und durch zahlreiche An- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Dadurch entstanden zum Teil verwinkelte Raumfolgen. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist häufig ein unzureichender Schall- und Wärmeschutz. Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung wird als „einfach bis mittel“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.

Bodenwert 33.748 EUR

Vorläufiger Sachwert 246.363 EUR

Objektspezifischer Sachwertfaktor 0,850

Besondere Grundstücksmerkmale -41.500 EUR (Rückstände usw.)

Verkehrswert rd. 168.000 EUR

Bergstraße 11

Baujahr Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen Das Zweifamilienhaus befindet sich im „Rohbauzustand“ und sollte - laut den mir vorliegenden Informationen - wie folgt aufgeteilt werden:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Dachterrasse nach Westen, rd. 73,10 m² Wohnfläche
- Obergeschoss: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur und Dachterrasse nach Süden, rd. 48,30 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Dachterrasse nach Westen, rd. 44,50 m² Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 165,90 m².

Kellerräume Neben einem Badezimmer sind Kellerräumen, Heizungsraum, Öllageraum usw. mit insgesamt rd. 84,50 m² Nutzfläche vorhanden.

Bauweise

- zweigeschossige Fachwerkbauweise vermutlich mit ausgemauerten und verputzten Gefachefüllungen
- vollständig unterkellert, wobei das Kellergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im westlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt
- wohnlich ausbaufähiges Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgaube nach Süden und Norden
- eingeschossiger vollständig unterkellertes Anbau in Massivbauweise nach Süden mit Dachterrasse im Obergeschoss
- eingeschossige Kellererweiterung nach Westen mit Dachterrasse im Erdgeschoss
- Decke im Bereich des Wohnhauses über Kellergeschoss - soweit ersichtlich - als Hourdisdecke (massive Ziegelelemente zwischen Stahlträgern), ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
- Decken im Anbau vermutlich als Stahlbetondecken
- Decken in der Kellererweiterung vermutlich als Stahlbetondecke
- Geschosstreppe aus Holz, provisorische Treppe zum Dachgeschoss aus Holz, Kellertreppe im Außenbereich mit Trittstufen aus verzinktem Stahl
- Fassade des Wohnhauses nach Osten und Norden als sichtbare Fachwerkfassade, Fassade nach Süden und Westen mit Holz verkleidet, im Untergeschoss als Putzfassade
- Fassaden des Anbau und der Kellererweiterung als Putzfassaden
- vorgesetzter Balkon in Stahlkonstruktion nach Westen
- Eingangsüberdachung als Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale Das Zweifamilienhaus befindet sich im „Rohbauzustand“. Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale sind vorhanden:

- Hauseingangstür - soweit ersichtlich - aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Bj. nicht bekannt), Kunststoff mit Isolier- oder Dreifachverglasung (Bj. laut Auskunft des Eigentümers zu 1/2 2018) aber auch aus Holz mit Einfachverglasung im Dachgeschoss oder aus Stahl mit Einfachverglasung im Untergeschoss

- Fußbodenfläche in den Wohnräumen überwiegend im „Rohbauzustand“ (Estrich, Dielen), zum Teil aber auch in Laminat-Belag (Obergeschoss)
- Fußboden- und Wandflächen in dem Badezimmer im Ober- und Untergeschoss in keramischen Boden-/Wandfliesen
- Wand- und Deckenflächen überwiegend im „Rohbauzustand“
- Innentüren - soweit vorhanden - überwiegend aus Massivholz mit Holzumfassungszargen
- Badezimmer im Obergeschoss mit Toilette, Dusche und Handwaschbecken
- Badezimmer im Untergeschoss mit Toilette, Badewanne und Handwaschbecken
- Bodenbelag der Dachterrasse im Obergeschoss aus Holzdielen, Geländer aus Massivholz
- Bodenbelag des vorgesetzten Balkons im Dachgeschoss aus Holzdielen, Geländer aus Edelstahl mit Brüstungselemente aus Milchglas

Heizung und Warmwasseraufbereitung Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgte über eine Öl-Zentralheizung mit Öl-Tanks aus Kunststoff in der Kellergeschosserweiterung. Laut Auskunft des Eigentümers zu 1/2 ist die Öl-Zentralheizung defekt und eine Gas-Zentralheizung wurde eingebaut. Die Gas-Zentralheizung (Therme) wurde laut Auskunft des Eigentümers zu 1/2 gestohlen.

Elektroinstallation Ein Zähler mit Unterverteilung ist im Untergeschoss vorhanden. Ein Sicherungskasten ist Obergeschoss vorhanden. Die Wandschlitze für die elektrischen Leitungen sind vorhanden. Die elektrischen Leitungen und Schalter wurden teilweise erneuert. Es sind noch umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Außenanlagen Zuwegung, kleiner Garten nach Westen, gepflasterter Hof, Ver- und Entsorgungsleitungen, Stützmauern usw.

Stellplätze Vor dem Hauseingang sind 3 Außen-Stellplätze vorhanden.

Zustand der baulichen Anlagen Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, in einem dem Alter entsprechenden ausreichenden bis mangelhaften baulichen Unterhaltungszustand und weisen in Teilbereichen erhebliche Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Im Innen- und Außenbereich wurde mit umfangreichen Umbau- und Modernisierungsarbeiten begonnen, welche aber nicht fertig gestellt wurden.

In sämtlichen Etagen wurden die Oberflächen (Wände, Decken, Fußbodenbeläge usw.) überwiegend entfernt. In Teilbereichen wurde mit der Modernisierung der Elektroinstallationen begonnen und ein Gasanschluss verlegt. Weiterhin wurden die bestehenden Sanitärobjekte im Erdgeschoss entfernt und die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil neu verlegt. Es sind noch zahlreiche Fertigstellungsarbeiten in nahezu sämtlichen Gewerken des Innenausbaus erforderlich. Die Außenwände verfügen, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen unzureichenden Wärmeschutz. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Insbesondere folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Fassaden sind nur zum Teil fertig gestellt. Es sind noch umfangreiche Fertigstellungsarbeiten (Einbau der fehlenden Fenster und Fensterbänke, Anschlussarbeiten, Putzarbeiten usw.) erforderlich.
- die Fassade des südlichen Anbaus weist zum Teil Rissbildungen auf. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich lediglich um optische Mängel handelt. Eine genaue Ursachen- und Schadenanalyse kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Statiker, Baugrundgutachter) erfolgen. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
- die Stützmauern und die Sockelbereiche der Fassaden sind zum Teil nicht fertig gestellt und sollten verputzt und gestrichen werden.
- die Dach- und die Dachterrassenentwässerungen (Regenrinnen, Fallrohre usw.) wurde augenscheinlich nicht fertig gestellt. Zudem wird das Regenwasser der gepflasterte Freifläche vor dem Haus (Stellplätze), augenscheinlich auf den öffentlichen Fußweg geleitet. Die Dachanschlüsse sämtliche Entwässerungen sollten überprüft und fachgerecht fertig gestellt werden.
- im Bereich des Anbaus sind zum Teil erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb- und Putzabplatzungen usw.) an den Fassaden sowie den Innenräumen vorhanden, welche vermutlich von den nicht fertig gestellten/defekten Entwässerungen der Dachterrasse und der Kelleraußentreppe hervorgerufen wurden. Es sind grundlegende Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.
- die Kellerinnenwände des Wohnhauses weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb- und Putzabplatzungen usw.) auf, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre der erdberührenden Bauteile hindeuten. Die erdberührenden Bauteile sollten überprüft und fachgerecht saniert werden.
- die Fenster sind in Teilbereichen augenscheinlich „älteren Datums“. Eine Modernisierung der „alten“ Fenster wäre sinnvoll.
- es sind noch zahlreiche Fertigstellungsarbeiten in nahezu sämtlichen Gewerken erforderlich (fehlender Geländer, fehlende Fußboden-, Wand- und Deckenflächen, fehlende Fußleisten, fehlende Rauchmelder usw.) erforderlich.
- die vorhandene Holzterrasse sollte vermutlich ersetzt werden und befindet sich in einem unfertigen Zustand (ohne Geländer). Die Treppe sollte fertig- bzw. erneuert werden.
- das Badezimmer im Erdgeschoss befindenden sich in einem nicht fertiggestellten baulichen Zustand und muss fertig gestellt werden.
- die elektrischen Installationen und die Leitungssysteme sollten überprüft und fertiggestellt werden.
- die übrigen Leitungssysteme (Gas, Wasser, Abwasser, Heizung) sollten überprüft und fertiggestellt werden.
- die Öl-Zentralheizung mit der Warmwasseraufbereitung ist laut Auskunft des Eigentümers zu 1/2 nicht mehr funktionsfähig. Ein Gasanschluss für eine Gaszentralheizung ist vorhanden. Eine Heizung muss eingebaut und angeschlossen werden. Zudem müssen die Heizungsrohre und nicht vorhandenen Heizkörper im Dachgeschoss montiert und angeschlossen werden.
- die Dachterrasse auf dem Dach der Kellererweiterung muss fertig gestellt werden (Bodenbelag, Geländer usw.).
- die Außenanlagen (kleiner Garten, Stützmauerern usw.) sollten fertig gestellt 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 wertmindernd unter <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	<p>Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durch das Alter und zahlreiche Um- und Anbaumaßnahmen gekennzeichnet. Dadurch entstanden zum Teil gefangene Räume und Durchgangszimmer. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Das geplante Badezimmer im Erdgeschoss verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung, das Badezimmer im Obergeschoss verfügen über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Der Balkon im Dachgeschoss ermöglicht einen sehr guten Fernblick.</p> <p>Die Grundrissgestaltung ist durch die nicht fertig gestellten Umbaumaßnahmen gekennzeichnet und wird als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Der Ausstattungsstandard hängt von den Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers und der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen ab. In diesem Gutachten wird von einem „mittleren“ Ausstattungsstandard ausgegangen.</p>
Bodenwert	12.654 EUR
Vorläufiger Sachwert	310.427 EUR
Objektspezifischer Sachwertfaktor	0,920
Besondere Grundstücksmerkmale	-204.000 EUR (Fertigstellungsarbeiten usw.)
Verkehrswert	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
Einfamilienhauses
mit Scheunen-, Stall-
und Garagenanbau
„Bergstraße 5“
von Süd-Osten**



**Ansicht des Zwei-
familienhauses
mit Anbau und
Kellererweiterung
„Bergstraße 11“
von Süd-Osten**

