

Auftraggeber
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 17. April 2024
Mein Az.: 2024 11 460 22

Exposé zum G U T A C H T E N

des im Wohnungsgrundbuch von Wichdorf, Blatt 1022 eingetragenen **1.776/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 34305 Niedenstein / Wichdorf, Uhlandstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum 1

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung	12.04.2024
Verkehrswert	152.000 €
Aktenzeichen	06 K 28/23



Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Exposé 06 K 28/23	Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar
Art des Bewertungsobjekts	1.776/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Sechsfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Erdgeschoss rechts (Ziffer 1 des Aufteilungsplans).
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Umlandstraße 3 in 34305 Niedenstein / Wichdorf.
Katasterangaben	Gemarkung Wichdorf, Flur 7, Flurstück 14/21 (636 m ²).
Grundstücksgröße	636 m ²
Baujahr Wohngebäude	1997
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Die Wohnung Nr. 1 ist durch den Eigentümer zu ½ bewohnt.
Hausverwaltung	Ist beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Wichdorf, lfd. Nr. 1, Blatt 1022.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug mit Stand vom 07.11.2023 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II des Grundbuchs, Blatt 1022 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
Abt. III	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baujahrs der Bewertungsobjekte, der Gebäudeart und Bauweise wird, ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 06.03.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Gemarkung Wichdorf, Flur 7, Flurstück 14/21 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Heilquellenschutzgebiet ist laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen Zonen B-neu, D, E, festgesetzt. Da es sich um Bestandsbebauung handelt, wird eine Werteeinfluss nicht gesehen.
Art des Gebäudes	Freistehendes Sechsfamilienhaus mit zwei integrierten Garagen. Das zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist als Zweispänner konzipiert und unterkellert.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	2022: Fassadenanstrich des Gebäudes.
<u>Wohnflächen</u> Wohnung 1, EG rechts	84,01 m ²
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u> Wohnung 1, EG rechts	Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küchenbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC und Flur.
Grundrissgestaltung	Nach heutigen Wohnansprüchen leicht unterdurchschnittliche Raumgrößen von Bad und Kinderzimmer.
Raumhöhen	Normal.
Belichtung / Besonnung	Durchschnittlich.
<u>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung</u>	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Heizung	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ: Vitola comferral, Herstelljahr 1996.

Öltankanlage	4 x 1.500 Kunststofftanks (nach Planunterlagen. Tankraum war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden).
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installation	Wanne, Dusche, Waschbecken und WC. Ausführung aus dem Baujahr.
Energieausweis	Ein Energieverbrauchsausweis vom 03.05.2019 liegt vor. Demnach liegt der Endenergieverbrauch bei 65,3 kWh/(m ² *h) = Klasse B.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Küchenzeile mit Oberschränken.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude Garage Stellplätze / Sondernutzungsrecht	Sind nicht vorhanden. Zwei integrierte Garagen sind vorhanden (Sondernutzungsrecht andere Wohnungen). Die Stellplätze Nr. 1a und 1b sind mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.
Außenanlagen / Sondernutzungsrecht	Über eine Stahltreppe zugänglicher, durch Sträucher und Hecken abgegrenzter Gartenbereich, mit mehrheitlich Rasengarten sowie kleinen Pflanzzonen.
Wege- und Hofbefestigungen	Gepflasterte Wegebefestigung von der Straße bis zum Haupteingang ist vorhanden.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Beleuchtung	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen	Mehrheitlich durch Hecken.
Bauschäden / Baumängel / Erhaltungserfordernisse	Wurden nicht festgestellt.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung	Gesamtgebäude und Außenanlagen sind in einem guten Zustand. Die Wohnung ist in einem ordentlichen Zustand. Wand-, Decken-, und Bodenbeläge sowie die Badausstattung in teilweise einfacher Ausführung und tendenziell unzeitgemäßer Gestaltung.
Bodenwert gesamt	50.200 €

Anteiliger Bodenwert (1.776/10.000)	8.920 €
Ertragswert	152.400 (incl. Bodenwert)
Vergleichswert	152.400 (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [152.400,00 € x 0,900 + 152.400,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. 152.000,00 € .	
Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 mit rd. 152.400 € geschätzt.	
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos von außen
<i>Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.</i>	

Kassel, den 17. April 2024



Simone Mäckler

.....
Simone Mäckler
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Nordwesten



Bild 2 | Ansicht von Westen



Bild 3 | Ansicht von Südwesten