



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Fritzlar vom 20.02.2025 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über die im Grundbuch von Obervorschütz eingetragenen Grundstücke:

RUPPERT UMBACH

FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140



HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Bewertungsobjekt: **Einfamilienhaus**
Gemarkung Obervorschütz,
Gebäude- Freifläche- Wohnen
Hauptstraße 21, 34281 Gudensberg
Flur 3, Flurstück 167/80
Flur 3, Flurstück 80/1

Aktenzeichen: **06 K 29/24**

Besichtigungstag: **09.04.2025**

Bewertungsstichtag: **09.04.2025**

Qualitätsstichtag: **09.04.2025**

Bodenwert: **13.680,00 €**

Vorl. Sachwert: **83.603,82 €**

Investitionsbedarf: **25.000,00 €**

Fehl. Innenbesichtigung: **21.737,00 €**

Sachwert: **61.948,00 €**



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks, **Wirtschaftliche Einheit** Wohnhaus, Flurstück 167/80 und 80/1 wird zum zum 09. April 2025 geschätzt auf

62.000,-- €

Felsberg, den 06. Mai 2025

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Gebäudeart:

Einfamilienhaus Typ 1.01

Das Gebäude ist voll unterkellert.

Gebäudealter:

unbekannt

Chronologie des Gebäudes:

Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden;
1. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt.
2. Errichtung eines Erkers im Jahr 1949.
3. Errichtung einer PKW- Garage mit Unterkellerung im Jahr 1965.
3. Errichtung einer Eingangsüberdachung im Jahr 1990.

Modernisierungen:

Augenscheinlich wurde die Dachhaut erneuert und mit Metallelementen eingedeckt. An verschiedenen Stellen wurden Dämmplatten auf der Fassade aufgebracht.

Veränderungen:

Aus der Garage wurde das Tor ausgebaut und ein Tür- und ein Fensterelement eingebaut, das Garagengebäude wird augenscheinlich zu Aufenthaltszwecken genutzt.
Auf der West- Dachfläche wurde eine weitere Dachgaube errichtet.
Auf Niveau des Kellergeschosses wurde zwischen der Garage und dem Wohnhaus eine Verbindung hergestellt und ein Zugang von der Nordseite in beide Kellergeschosse hergestellt.

Nutzung der Geschosse:

unbekannt.

Bruttogrundfläche:

ca. 198 m²

Fassaden / Außenwände:

unbekannt, baujahresbedingt monolithisches Mauerwerk, innen und außen verputzt.

Ausstattung I – Wände:

unbekannt, baujahresbedingt massiv, beidseitig verputzt.

Dachausführung:

Satteldachkonstruktion, Schleppdacherker auf Ost- und Westseite der Dachfläche. Wärmedämmung unbekannt. Innenbeplankung unbekannt.

Deckung:

Metallelemente.

Geschossdecken:	unbekannt, baujahresbedingt Stahl- Stein Systemdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss.
Balkone:	keine
Fußböden:	unbekannt, baujahresbedingt ohne Trittschalldämmung.
Treppen innen:	unbekannt.
Türen:	Hauseingang Kunststofftürblatt mit Glasausschnitt, einfache Klingelanlage und Briefkasten, Kellerausgänge mit einfachen Kunststofftürblättern, Wohnungstüren unbekannt.
Fenster / Rollläden:	Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr unbekannt, Nahezu alle Fenster mit Rollo in der Fensterleibung nachgerüstet.
Schornstein:	Vollziegel, massiv aus dem Baujahr, augenscheinlich Edelstahl Verrohrung nachgerüstet.
Heizung:	unbekannt, aufgrund des Gasanschlusses und der Schornsteinverrohrung ist von einer Gasheizung auszugehen, Wärmeverteilung unbekannt.
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.
Sanitärinstallation:	unbekannt.
Elektroinstallation:	unbekannt.
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör:	nicht vorhanden
Belichtung / Belüftung:	augenscheinlich gut, im Kellergeschoss schlecht.
Einfriedung:	Metallzaun, Vegetation
Garage:	Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Massiv errichtete Garage mit Vollkeller als Grenzbebauung. Dachkonstruktion Holzbalkendecke mit Welleternitplatten (Asbesthaltig) eingedeckt. Es wurden in beiden Geschossen Kunststofffenster- und Türelemente eingebaut. Augenscheinlich werden beide Geschosse der Garage als Aufenthaltsraum genutzt.

Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das Gebäude konnte zum Ortstermin **nicht** von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

1. Renovierungsarbeiten wurden begonnen und abgebrochen.
2. Teilweise wurden die getätigten Renovierungsarbeiten unsachgemäß ausgeführt und sind nicht zu verwenden.
3. Ausgeführte Umnutzungen der PKW- Garage sind nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig.
4. Umbauten wurden augenscheinlich ohne Standsicherheitsnachweis ausgeführt.
5. Aufgrund der begonnenen Arbeiten und aufgrund des Gebäudealters liegen zahlreiche Putzschäden vor. Die Putzschäden werden behoben, das Gebäude wird gestrichen.
6. Das Grundstück ist stark vermüllt.
7. Nach den Eindrücken vor Ort wohnen über 10 Personen in dem Bewertungsobjekt.
8. In das Gebäude (Wohnhaus) wurde augenscheinlich in Fenster und eine Dacheindeckung investiert.
9. Die Investitionen in die Garage werden nicht berücksichtigt, die Fensterelemente werden zurückgebaut, ein neues einfaches Stahltor wieder eingebaut.
10. Ein baurechtlicher Mangel liegt vor, da ein Verbindungsbaukörper auf der Ebene des Kellergeschosses zwischen Wohnhaus und Garage erstellt wurde. Hierfür liegt keine Genehmigung vor.

Über den Gesamtzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, da es nicht von innen besichtigt werden konnte.

Mängelbeseitigung:

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel oder Schäden vor, soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden. Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes um die Schadensbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadensbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kann ausnahmsweise in den Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

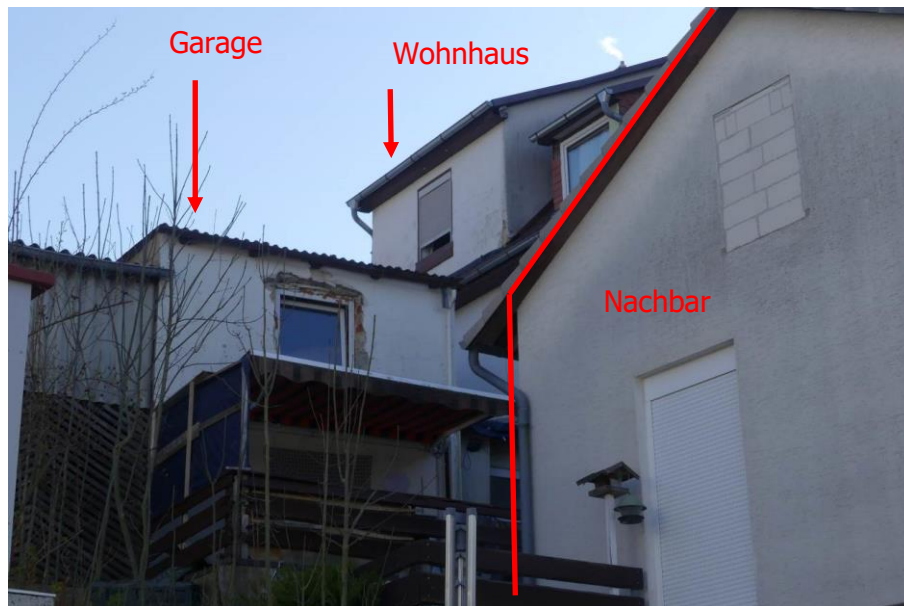
In der Bewertung muss von dem Mangelfreien Objekt ausgegangen werden. Für die genannten Mangelpunkte 5, 9, 10 und die Räumung der Grundstücksfläche wird ein Pauschalbetrag von 25.000,-- € brutto angesetzt. Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. Für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 20% als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21. Je nach Zustand des Gebäudes kann der anzusetzende Risikoabschlag deutlich höher liegen. Das Garagengebäude wird als die genehmigte Garage mit Vollkeller betrachtet. Da die Einbauten auf Erdgeschosebene zurückgebaut werden können. Bei dem Mangelpunkt 10 wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass eine Genehmigung möglich ist, die Planungskosten sind in dem Pauschalbetrag enthalten.



Ost-Straßenansicht



Nord-West-Straßenansicht



Süd-Westansicht



Garage von Nord-Osten