



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 28.06.2023
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung
einer Gemeinschaft über das im Grundbuch von
Mörshausen/Spa. eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Einfamilienhaus**
Gemarkung Mörshausen/Spa.,
34286 Mörshausen- Spangenberg
Gebäude- und Freifläche
Hauptstraße 71, Flur 9, Flurstück 44/1

Aktenzeichen: **23 K 2/22**

Besichtigungstage: **25.07.2023 und 05.09.2023**

Bewertungsstichtag: **05.09.2023**

Qualitätsstichtag: **05.09.2023**

Bodenwert = **9.112,60 €**

Sachwert = **25.053,00 €**



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 05. September 2023 geschätzt auf

25.000,-- €

Felsberg-Wolfershausen, den 28. September 2023

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

Mitglied im
b.v.s

HESSEN

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



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 Beschreibungen der Anwesenden.

Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Es liegen erhebliche Mängel vor.
Das Bewertungsobjekt Hauptstraße 71 verfügt über keine eigene Gebäudeerschließung zu den Wohngeschossen. Es sind zwei Kellerzugänge vorhanden, wobei der Zugang von Osten auf dem Nachbargrundstück 45/1 liegt. Die Gebäude „Hauptstraße 69 und 71“ wurden in der Vergangenheit als eine Wohneinheit genutzt. Der Hauszugang mit Außentreppe zum Erdgeschoss liegt auf dem Flurstück 45/1. Gem. Aussage des anwesenden Grundstückseigentümers liegt die interne Erschließung der Gebäude im Haus Nr. 69. Im Bewertungsobjekt ist kein Treppenhaus vorhanden. Eine Gebäudetrennwand im Bereich der Grundstücksgrenze ist ebenfalls nicht vorhanden. Im Rahmen der Bewertung muss eine Herstellung der Gebäudetrennwand sowie der internen Erschließung und der fehlenden Hausanschlüsse unterstellt werden.

Gebäudeart: Gebäudeteil 1: Einfamilienhaus Typ 2.11
Gebäudeteil 2: Wintergarten Typ. 2.03
Gebäudeteil 3: PKW Garage Typ. 14.1

Gebäudealter: Baujahr
Gebäudeteil 1 unbekannt vor 1925.
Gebäudeteil 2 ca. 1980 und ca. 1997
Gebäudeteil 3 ca. Mitte der 1970 er Jahre

Chronologie des Gebäudes: Es liegt keine Bauakte vor, den Schilderungen des anwesenden Miteigentümers konnte entnommen werden;
Die Umnutzung der beiden Wohnhäuser Nr. 69 + 71 zu einem Wohnhaus erfolgte ca. 1977 – 1980. Zu dieser Zeit wurde das Kellergeschoss des heutigen Wintergartens errichtet. Den Prägungen der Wintergartenverglasung konnte entnommen werden, dass dieser ca. 1997 errichtet wurde. Die PKW-Garage wird mit der Mitte der 1970 er Jahre angesetzt.

Modernisierungen: Gem. den Schilderungen des anwesenden Miteigentümers wurde das Gebäude zwischen 1977 – 1980 kernsaniert, danach wurden keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.

Nutzung der Geschosse

Haus Nr. 71:

Gem. den Schilderungen des anwesenden Miteigentümers:

EG: 3 Zimmer, Bad

1.OG: 3 Zimmer, Bad

DG: 1 Zimmer, Rest nicht ausgebaut

Keine Küche, keine Treppe

Bruttogrundfläche:

479 m²

Fassaden / Außenwände:

Geb. Teil 1

Kellergeschoss und Erdgeschoss augenscheinlich massiv, verputzt und gestrichen. Obergeschoss und Dachgeschoss teilweise Fachwerkkonstruktion, Gefache verputzt und gestrichen. Westgiebel mit Biberschwanzziegel verkleidet. Dachkerker Wangen mit Eternitschindeln verkleidet. Das Sockelmauerwerk ist verputzt und mit Fliesen verkleidet.

Geb. Teil 2

Kellergeschoss massiv, verputzt und gestrichen. Erdgeschoss Isolierverglasung, teilweise mit Verschattung.

Geb. Teil 3

massiv, verputzt und gestrichen.

Ausstattung I – Wände:

unbekannt

Dachausführung:

Geb. Teil 1

Satteldach als Sparren- Pfettendach, Kehlbalckenlage nicht bekannt, Dachneigung ca. 45°. Wärmedämmung unbekannt. Deckung Ton-Falzziegel aus dem Sanierungsjahr. Dachentwässerung Zinkrinnen und -Fallrohre gestrichen.

Geb. Teil 2

Satteldachkonstruktion als Sparrendach mit Isolierverglasung, einseitig Sonnenschutz, augenscheinlich defekt.

Geb. Teil 3

Satteldach als Sparren- Pfettendach, Geschossdecke oder Kehlbalckenlage nicht bekannt, Dachneigung ca. 30°. Wärmedämmung unbekannt. Deckung Ton- Falzziegel. Dachentwässerung Zinkrinnen und - Fallrohre gestrichen.

Decken:

unbekannt.

Fußböden:

unbekannt.

Treppen:

unbekannt, gem. Auskunft eines Miteigentümers nicht vorhanden.

Türen:

unbekannt

Fenster:

Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr unbekannt.

Schornstein:	vorhanden, Ausführung unbekannt.
Heizung:	unbekannt.
Wassererwärmung:	nicht bekannt
Brennstofflager:	nicht bekannt
Sonstige haustechnische Installationen:	Lüftung, Klima, Solar, Photovoltaik, Smart Home, Medienversorgung Nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine
Belichtung / Belüftung:	gut
Versorgungsleitungen:	Wasseranschluss vorhanden (keine weiteren Hausanschlüsse vorhanden).
Sanitärinstallation:	unbekannt, gemäß Auskunft eines Miteigentümers sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ein Badezimmer.
Elektroinstallation:	unbekannt.
Einfriedung:	keine.

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).

Bei dem echten Hausschwamm handelt es sich um einen biologischen Schädling (Holzzerstörender Pilz), der sich bei hohen Temperaturen und einer Bauteilfeuchtigkeit zwischen 18 % und 30 % ausbreitet. Bei dem zu bewertenden Gebäudetyp kann durch die Holzbalkendecken und Fachwerkaußenwände, die Dachkonstruktion und das Gebäudealter ein Sporenbefall nicht ausgeschlossen werden.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Ortstermin keine konkreten Anzeichen eines Befalls durch den Echten Hausschwamm erkannt wurden, aber auch keine weiterführenden Untersuchungen hierzu durchgeführt wurden.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom 25.09.2023 ist das Bewertungsobjekt als **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** "Historischer Ortskern Mörshausen" in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen. Alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild an dem Gebäude bedürfen nach § 18 HDSchG der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Im Rahmen dieser Bewertung wird von einem Erhaltungsgebot ausgegangen.



West Ansicht – Wohnhaus



Gesamtansicht von Südwesten



Ansicht Süden