

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

23 K 4/24

Seite 1

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

gem. Beschluss des Amtsgericht Melsungen vom 10.06.2024

Exposé

Bewertungsobjekt: Ifd. Nr. 9 Gebäude - u. Freifläche - 759 qm

Bewertungsobjekt: Ifd. Nr. 10 Gebäude - u. Freifläche - 497 qm

Geschäfts-Nr. : 23 K 4/24

Wertermittlungsstichtag: 03. Juli 2024



Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 9

Der Verkehrswert Ifd. Nr. 9 wird vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 03.07.2024 ermittelt mit:

Verkehrswert Ifd. Nr. 9 = 169.000,00 EUR
in Worten: ----einhundertneunundsechzigtausend----EUR



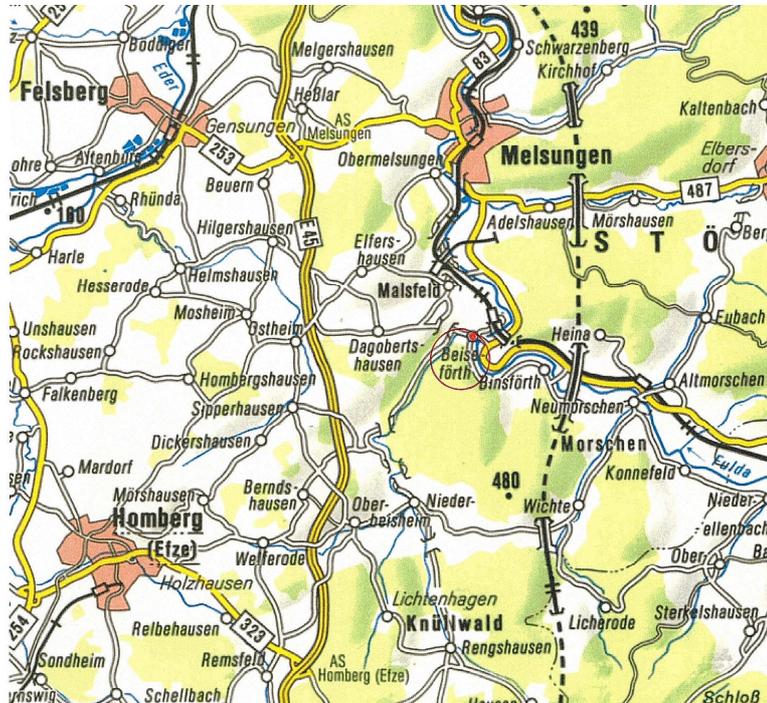
Bewertungsobjekt lfd. Nr. 10

Der Verkehrswert lfd. Nr. 10 wird vom Bodenwert abgeleitet und zum Stichtag 03.07.2024 ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 10 = 29.820,00 EUR
in Worten: ----neunundzwanzigtausendachthundertzwanzig----EUR

Lage- und weitere Merkmale

Beiseförth (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) liegt geographisch betrachtet im nordöstlichen Geltungsbereich des Schwalm-Eder-Kreises, ca. 30 km südlich von Kassel und ca. 15 km nordöstlich der Kreisstadt Homberg. Zur ehemaligen Kreisstadt Melsungen beträgt die Entfernung ca. 8 km. Die Autobahn A7 (Kassel-Frankfurt) ist über die Anschlussstelle Malsfeld in ca. 5 km verkehrsgünstig zu erreichen. Die nächste Bahnstation der Bahnlinie Kassel-Bebra ist direkt vor Ort. Beiseförth ist einer von 7 Ortsteilen der Gemeinde Malsfeld. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Malsfeld beträgt etwa 4.200 Einwohner, wovon ca. 1210 Einwohner auf den Ortsteil Beiseförth entfallen. Der Wohnort liegt direkt an den Flüssen Fulda und Beise. Neben Handel, Handwerks- und Gewerbetrieben gibt es auch einige Dienstleistungsunternehmen. In der Kerngemeinde Malsfeld befinden sich neben der medizinischen Grundversorgung, Grundschule u. Kindergarten. Weiterführende Schulen bzw. Berufsschulen sind in Melsungen. Das Arbeitsplatzangebot wird begünstigt durch die Nähe zu dem Pharmakonzern B.Braun- AG, sowie der Edeka Handelsgesellschaft in Melsungen. Den örtlichen Vereinen stehen eine Sporthalle, Sport- u. Tennisplätze und ein Badesee zur Verfügung.



Regionaler Übersichtsplan

Die Bewertungsobjekte lfd. Nr.9 und lfd. Nr.10 befinden sich in südöstlicher Ortsrandlage, ca. 30 m entfernt der Bahnlinie. Die Geländetopographie des Bewertungsobjektes lfd. Nr.9 ist von Südosten nach Nordwesten hin ansteigend, der Zuschnitt ist unregelmäßig. Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9 ist bebaut mit einem Wohnhaus, welches bergseitig zweigeschossig u. talseitig dreigeschossig ist. Das Dachgeschoss ist teilweise ohne Baugenehmigung ausgebaut. An der Westseite des Wohngebäudes ist eine Garage angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Wohnstraße. Der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage befinden sich auf der Nordseite. Die Freiflächen auf der Süd- und Ostseite sind als Rasenfläche angelegt. Das Bewertungsobjekt ist partiell eingefriedet.

Bewertungsobjekt lfd. Nr. 10 ist ein unbebautes Grundstück, der Zuschnitt ist regelmäßig, die Geländetopographie relativ eben. Eine eigene Zufahrt ist von der südlich angrenzenden Ortstraße gegeben. Das Grundstück ist zur Süd, Ost und Westseite hin eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit der Bewertungsobjekte 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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft des Gemeindebauamts Malsfeld für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Gebäudealter:	Baujahr 1971
Gründung:	augenscheinlich nicht erkennbar,
Abdichtung, Drainage:	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenwände:	Mauerwerk mit Putzfassade
Dachausführung:	Satteldach mit Betonsteindeckung
Geschossdecke:	Stahlbeton
Ausstattung der Wände:	verputzt und tapeziert
Fenster und Außentüren:	ein- u. zweiflüglige Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung im EG u. OG, ein- u. zweiflüglige Holzfenster mit Ein-Scheibenverglasung im Untergeschoss
Bodenbeläge:	Fliesen, Kork, Laminat
Ausstattung der Decken:	überwiegend tapeziert mit Raufaser

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

23 K 4/24

Seite 5

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation:	Bad/WC EG/OG/DG: Wanne, WC- und Waschbecken
Elektroinstallation:	1 Lichtauslass, mehrere Steckdosen je Raum
Heizungsanlage:	Zentralölheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 1987, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola Biferral, 43 KW, Stahlrippenheizkörper, Einzelofen für Festbrennstoffe im OG Öllager: lt. Eigentümer Stahltank 10.000 L.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss
Außenanlage:	Grünfläche, Bäume, Hecken und Sträucher
Besondere Bauteile:	Balkone, Wetterdach mit Wellplatten



Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Gebäudealter:	Baujahr 1971
Gründung:	augenscheinlich nicht erkennbar,
Abdichtung, Drainage:	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenwände:	Mauerwerk mit Putzfassade
Dachausführung:	Flachdach mit Folienabdichtung

Garage

Bau- und Instandhaltung

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

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungsstichtag im Ober- u. Untergeschoss bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist auf Grund begonnener Renovierungsarbeiten leerstehend und zurzeit nicht bewohnbar.

An der Gebäudehülle besteht ein Instandhaltungstau. Der Ausstattungsstandard ist in Teil-Bereichen nicht mehr zeitgemäß. Die Baumängel und Bauschäden werden im Gutachten exemplarisch mit Fotos dokumentiert. An der Fassade sind Putzrisse und Putzschäden erkennbar. Im Untergeschoss des Wohnhauses und an den Balkonen sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. An den Fenstern im Untergeschoss und der Ortgang/Traufschalung sind Holzschutzmängel sichtbar. Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Südansicht Wohnhaus u. Garage



Nordwestansicht Wohnhaus u. Garage