



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 13.08.2021 in
der Zwangsversteigerungssache über das im Grundbuch von
Mörshausen/Spa. eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: Wohn/Geschäftshaus

Gemarkung Mörshausen, 34286 Spangenberg
Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 34
Flur 8, Flurstück 25/7

Aktenzeichen:		23 K 5/21
Besichtigungstag:		29. September 2021
Wertermittlungstichtag:		29. September 2021
Qualitätsstichtag:		29. September 2021
Bodenwert	=	19.591,00 €
Sachwert	=	115.000,00 €
Ertragswert	=	118.590,00 €



Der **Marktwert** der o.g. Flurstücks 25/7 wird zum 29. September 2021 geschätzt auf

115.000,- - €

Felsberg-Wolfershausen, den 12. November 2021

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HAUPTSITZ:
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
ZWEITBÜRO:
WESTENDSTRASSE 18
34117 KASSEL
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.



BAUBESCHREIBUNG

- Vorbemerkung:** Die nachfolgend beschriebenen Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. **Das Gebäude ist zum Besichtigungstermin im Erdgeschoss ungenutzt.**
- Gebäudeart:** Die Bebauung besteht aus einem gemischt genutzten massiven Gebäude mit Wohnung im Obergeschoss und gewerblichen Flächen im Erdgeschoss. Weiterhin ist das Grundstück mit einem Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise bebaut.
- Gebäudealter:** Baujahr unbekannt, ca. Ende der 1950er bis Anfang der 1960er Jahre.
- Modernisierungen:** Erneuerung der Fenster im OG 1990
Erneuerung der Öl- Kesselanlage in 1998
Wärmedämmung der Außenwände Wohnhaus
Erneuerung des Badezimmers im OG
- Fassaden:** Wohnhaus Putzfassade auf Wärmedämmung
Wirtschaftsgebäude Welleternitplatten auf Holzkonstruktion
Teilweise Lagerflächen Putz auf Mauerwerk
- Außenwände:** Wohnhaus Bims-Hohlblocksteine
Wirtschaftsgebäude Holz- Ständerkonstruktion
Teilweise Lagerflächen Mauerwerk
- Ausstattung I – Wände:** nicht bekannt, es muss von einer Mischung aus Bims- und HLZ-Mauerwerk und Trockenbaukonstruktionen ausgegangen werden.
- Dachausführung:** Wohnhaus Satteldach mit Kehlbalkenlage, Dachneigung ca. 35°. Wirtschaftsgebäude Pulldach- Binderkonstruktion mit Koppelpfetten.
- Deckung:** Wohnhaus Ton Falzziegel ohne Wärmedämmung und ohne Unterdach aus dem Baujahr.
Wirtschaftsgebäude Welleternitplatten ohne Wärmedämmung und ohne Unterdach. Auf Grund des Baujahres muss von asbesthaltigen Platten ausgegangen werden. Es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen durchgeführt.
- Decken:** Wohnhaus Holzbalkendecken über dem Obergeschoss, Massivdecke über dem Erdgeschoss.
Wirtschaftsgebäude keine Decken

Fußböden:	Laminat, Natursteinboden, Fliesen, Grobsteinzeugplatten
Treppen:	Wohnhaus eine Innentreppe OG – DG: eingestemmte Holz-Wangentreppe mit Holzgeländer. EG zum OG massive Außentreppe. Wirtschaftsgebäude keine Treppe
Türen:	Gemischt, teilweise Holzumfassungszargen mit geschlossenen Türblättern im Obergeschoss. Im Dachgeschoss unterschiedliche Zargen mit geschlossen Türblättern. Im Erdgeschoss Stahlzargen mit Metalltürblatt. Wirtschaftsgebäude keine Innentüren.
Fenster:	Wohnhaus OG und DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1990. Im EG Glasbausteine, Aluminiumeingangstür, Fensterelement mit Festverglasung. Wirtschaftsgebäude zweiflügelige Holztüren / Tore teilweise mit Einfachverglasung.
Schornstein:	Wohnhaus Vollziegel Mauerwerk, Schornsteinkopf Vollziegel, Verrohrung unbekannt. Wirtschaftsgebäude kein Schornstein
Heizung:	Wohnhaus Öl- Zentralheizung, Kesselanlage aus dem Jahr 1998. Wärmeverteilung über Plattenheizkörper aus den 1960er Jahren. Wirtschaftsgebäude keine Heizung
Brennstofflagerung:	2 einwandige Stahl-Öltanks mit getrennten Einfüllstutzen aus den 1960er Jahren, Ölauffangwanne Mauerwerk, augenscheinlich in Takt, Tanks provisorisch gegen Auftrieb gesichert, Ölversorgung auf Einstrangsystem umgestellt.
Wassererwärmung:	Über Zentralheizungsanlage, Warm- Wasserspeicher neben der Kesselanlage mit 150 Liter Fassungsvermögen.
Versorgungsleitungen:	Es wird davon ausgegangen, dass in dem Bewertungsobjekt Strom, Wasser und Abwasser vorhanden sind.
Sanitärinstallation:	Wohnhaus ein Bad im Obergeschoss mit Dusche und WC, im Erdgeschoss ein WC Wirtschaftsgebäude kein WC
Elektroinstallation:	teilweise auf, teilweise unter Putz. Installationen ca. aus dem Baujahr, Funktionsfähigkeit im Wirtschaftsgebäude und Dachgeschoss möglicherweis eingeschränkt.
Einfriedung:	keine
Immissionen:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Überflutungsbereich der Pfieffe und grenzt an den Abflussbereich der Pfieffe.

**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 (Holzerstörender Pilz), der sich bei hohen Temperaturen und einer Bauteilfeuchtigkeit zwischen 18 % und 30 % ausbreitet. Bei dem zu bewertenden Gebäudetyp kann durch die Holzbalkendecken, 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.

Gesamteindruck /Mängel:

1. Das Wohngebäude ist im Obergeschoss bewohnt. Die Flächen im Erdgeschoss stehen leer. Das Wirtschaftsgebäude wird teilweise zu Abstellzwecken genutzt.
2. Die gesamte Gebäudetechnik Elektro – Heizungsverteilung stammt aus dem Baujahr.
3. Im Erdgeschoss Wohnhaus sind teilweise Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.
4. Die Dachhaut und die Fassade des Wirtschaftsgebäudes sind teilweise beschädigt. In einem Teilbereich des Wirtschaftsgebäudes sind Deckenverkleidungen beschädigt. Im Rahmen dieser Bewertung konnte nicht ermittelt werden, ob dieser Schaden auf beschädigte Dachplatten oder einen Schädlingsbefall zurück zu führen ist.

Es werden keine Mängelbeseitigungskosten angesetzt. Der Gesamtzustand des Gebäudes wird über die RND berücksichtigt.



Süd – Ansicht Wirtschaftsgebäude



Nord – Ost – Ansicht Wirtschaftsgebäude



Nord – Ansicht, Eingang Wohnung



Nord – Ost – Ansicht Massivbau