ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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.

Immobilienbewertungen (Euro-Zert) – Euro Zert Certification – Überwacht durch: SVG Euro-Zert GmbH – Dipl.-Ing. Architekt Ruppert Umbach – DIN EN ISO/IEC 17024:2012 – ZN-2023-09-05-2045 – Gültig bis 05/2028 – Personenzertifizierter Sachverständiger

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 22.10.2024 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Körle eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Einfamilienhaus**

Gemarkung Körle,
Gebäude- und Freifläche
Empfershäuser Straße 2, 34327 Körle
Flur 12, Flurstück 140/13

Aktenzeichen: **23 K 8/24**

Besichtigungstag: **22.11.2024**

Bewertungsstichtag: **22.11.2024**

Qualitätsstichtag: **22.11.2024**

Bodenwert = 15.936,00 €

vorl. Sachwert nach unterstellter Investition = 173.696,00 €

Investitionsbedarf = 240.000,00 €

Sachwert = -66.304,00 €

Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 22. November 2024 geschätzt auf

1,-- €

Felsberg-Wolfershausen, den 28. Januar 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 dominierenden 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 von innen besichtigt werden. Das gesamte Gebäude und alle Bauteiloberflächen sind abgängig. Eine nachhaltige Nutzung ist nicht gegeben.

Gebäudeart: Einfamilienhaus Typ 1.02

Das Gebäude ist voll unterkellert, Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Gebäudealter: Baujahr, 1946 als Werkstatt errichtet und 1956 als Behelfswohnung umgenutzt.

Modernisierungen: Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer. Keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt. Das Objekt ist nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet.

Bruttogrundfläche: ca. 216 m²

Fassaden / Außenwände: Kellergeschoss monolithisches Mauerwerk, innen und außen verputzt. Erdgeschoss unbekannt, gem. Aktenlage Holzständerbauweise, Außenwandbekleidung Bitumenplatten.

Ausstattung I – Wände: Keller massiv, beidseitig verputzt, Erdgeschoss Trockenbau.

Dachausführung: Satteldachkonstruktion, es wird von keiner Wärmedämmung ausgegangen. Das Dachgeschoss konnte nicht betreten werden.

Deckung: Betondachsteine.

Geschossdecken: gem. Planunterlagen Holzbalkendecken.

Balkone: Balkon / Terrasse an der Süd- Westseite, Bauweise unbekannt.

Fußböden: Fliesen, PVC.

Treppen innen: einläufige Treppe vom KG zum EG, Bauweise unbekannt,

Türen: Einfachste Bauweise ohne Funktion.

Fenster / Rollläden: Holzfenster aus dem Baujahr, Zweifachverglasung.

Schornstein:	Massiver Schornstein aus dem Baujahr.
Heizung:	Nachtstrom- Speicheröfen.
Brennstofflager:	keines
Solar- Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	Es ist davon auszugehen, dass in dem Bewertungsobjekt Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden sind. Die Versorgungsleitungen sind stillgelegt.
Sanitärinstallation:	Es sind in beiden Geschossen ehemalige Badezimmer vorhanden, Nutzbarkeit ist nicht gegeben.
Elektroinstallation:	unter Putz, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.
Sonstige haustechnische Installationen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Zubehör:	keine vorhanden
Belichtung / Belüftung:	gut
Einfriedung:	Vegetation
Garage:	Auf dem Grundstück befindet sich ein massives aufgeständertes Garagengebäude. Das Gebäude konnte nicht betreten werden. Die Fläche unter der Garage wurde als Abstellbereich genutzt. Der Zustand des Garagengebäudes kann nicht beschrieben werden, das Gebäude ist vollkommen eingewachsen.

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 von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus genutzt. Zum Bewertungsstichtag steht das Gebäude leer. Die Gebäudesubstanz ist nicht nutzbar. Auf der Basis des derzeitigen Gebäudezustandes können keine Wertermittlungsansätze und Nutzungsdauern festgelegt oder abgeleitet werden.

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.

Auf der Grundlage des Gesamtzustandes können keine Nutzungsdauern, Ertragszahlen oder Sachwertdaten abgeleitet werden.

Für die Wertermittlung wird eine Sanierung der Bausubstanz unterstellt. Die unterstellte Sanierung führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, welche als Grundlage für die Wertermittlung im Sachwertwertverfahren dient. Die Sanierungskosten beziehen sich auf eine Nutzung als Einfamilienhaus.
Investitionen werden in den unten aufgeführten Bereichen unterstellt. Die angesetzten Investitionen führen nicht zu einer energetischen Sanierung des Gebäudes, sie stellen augenscheinlich erforderliche Investitionen zur Nutzung dar. Kostengrundlage sind die statistischen Kostenkennwerte des BKI für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276 bezogen auf €/m² BGF. Die erforderlichen Kostengruppen werden aufgeführt, sind jedoch nicht in jedem Fall mit einer Komplettsanierung des Gewerkes gleichzusetzen.

Es muss von einem Gesamtbetrag/m² BGF von ca. 1.100,-- €/m² brutto für das Wohnhaus ausgegangen werden, da die Schädigungen sehr stark sind. Je nach Zustand der tragenden Holzbauteile kann der anzusetzende Betrag deutlich höher liegen.
216 m² BGF x 1.100,-- €/m² = 237.600,-- €

Gesamtbetrag ca. 240.000,-- €

Dieser Investitionsbetrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21 berücksichtigt.

Nord – Straßenansicht

Hauseingang

Westansicht

Westansicht Garage