



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 13.01.2026 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Büchenwerra eingetragene Grundstück:

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.

Aktenzeichen: 23 K 16/25

Bewertungsobjekt: **Wochenendhaus**
Gemarkung Büchenwerra,
Erholungsfläche
Uferstraße 28 A, 34302 Guxhagen-
Büchenwerra
Flur 2, Flurstück 39/3



Besichtigungstag: 27.02.2026

Bewertungstichtag: 27.02.2026

Qualitätstichtag: 27.02.2026

Bodenwert: 11.130,00 €

vorl. Sachwert: 34.167,00 €

**Besondere objekt-
spezifische
Grundstücksmerkmale
Investitionsbedarf: 12.000,00 €**

Risikoabschlag: 1.993,00 €

Sachwert: 20.174,00 €



Der **Marktwert** des o.g. Wochenendgrundstücks wird zum 27. Februar 2026 geschätzt auf

20.000, -- €

Felsberg, den 15. April 2026

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:

Wochenendhaus Geb. Mix. Typ 1.23 und 1.33

Das Gebäude wurde in einer sehr starken Hanglage errichtet. Eine Teilfläche von ca. 13 m² bildet das Untergeschoss, welches hangseitig über die gesamte Geschosshöhe in den Hang einbindet. Das Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 28 m² liegt auf dem Untergeschoss und bindet ebenfalls über die gesamte Geschosshöhe in den Hang ein. Vor Ort ist die Bauweise nicht ablesbar. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, ist von einer Mischbauweise auszugehen. Die Annahmen werden wie folgt beschrieben.

Gebäudealter:

Baujahr Wochenendhaus ca. in den 1960er Jahren.

Modernisierungen:

Keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.

Nutzung der Geschosse:

unbekannt, es ist davon auszugehen, dass sich keine interne Treppe im Gebäude befindet.

Fassaden / Außenwände:

Wandkonstruktion unbekannt, Fassade Holzverschalung.

Ausstattung I – Wände:

unbekannt.

Dachausführung:

Satteldachkonstruktion, es wird von einer Wärmedämmung der Dachfläche ausgegangen. Innenbeplankung unbekannt.

Deckung:

Welleternitplatten, soweit diese aus dem Baujahr stammen ist von einer **Belastung durch Asbest** auszugehen. Kleine Teilfläche Trapezblech.

Geschossdecken:

unbekannt.

Balkone/Terrassen:

offene Holzkonstruktion

Fußböden:

unbekannt.

Treppen innen:

unbekannt.

Treppen außen:	Einzelne Betonblockstufen aus Ortbeton in den Hang betoniert.
Türen:	Hauseingänge Obergeschoss Blockzargentüren teilw. mit Glasausschnitt. Außentür im Untergeschoss Stahlblech Mehrzwecktür. Innentüren unbekannt.
Fenster / Rollläden:	Holzfenster, Zweifachverglasung, Baujahr unbekannt. Keine Rollläden.
Schornstein:	separat stehender massiver Systemschornstein Baujahr unbekannt.
Heizung:	keine bekannt, aufgrund der äußeren Eindrücke ist davon auszugehen, dass das Gebäude mit einem Holzofen beheizt wird. An der Gebäudeaußenwand ist ein Hauptsperrentil für Flüssiggas vorhanden. Ein Brennstofflager ist nicht bekannt.
Brennstofflager:	Nicht vorhanden.
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind keine Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt.
Sonstige haustechnische Installationen:	Nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Balkon
Zubehör:	Nicht vorhanden

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 und Bauteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Brandschutzgutachter, Bauschadensgutachter).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Nutzung:

Wochenendhäuser in dafür vorgesehenen Sondergebieten (§ 10 BauNVO) dienen laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich der Erholung und dem vorübergehenden Aufenthalt, nicht dem dauerhaften Wohnen. Das Gebäude konnte zum Ortstermin **nicht** von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

Mängel:

1. Der freistehende Schornstein weist am Kopf starke Frostschäden auf.
2. Das Obergeschoss steht auf kompletter Geschosshöhe in der Hanglage (Ostseite). Zwischen der vorhandenen Hangabfangung und der Gebäudeaußenwand ist ein Zwischenraum von ca. 0,6 m vorhanden. Die Hangabfangung wurde ohne Standsicherheitsnachweis augenscheinlich provisorisch in Eigenleistung errichtet und weist starke Schäden auf. Die Hangsicherung ist ohne Instandsetzung nicht nachhaltig nutzbar.
3. Die Dacheindeckung weist im Übergangsbereich der unterschiedlichen Materialien Verarbeitungsmängel auf.
4. Die Hangbefestigung entlang der Außentreppe wurde fehlerhaft erstellt und ist nicht dauerhaft nutzbar.

Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. 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, Schäden oder Instandhaltungsstau 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.

Mangelbeseitigung:

Für die o.g. Punkte 1 – 3 wird ein Pauschalbetrag von ca. 12.000,-- € angesetzt

Für die Hangsicherung wird der Rückbau der Stützwand und die Herstellung einer Böschung (Hangabtrag oberhalb der Bebauung in Handschachtung) unterstellt. Anschließend Wiederherstellung der Hangsicherung im unteren Bereich. Schornsteinkopf wieder herstellen und Dacheindeckung kontrollieren. Die Arbeiten sind durch einen Fachbetrieb auszuführen. Der Arbeitsaufwand wird mit ca. 12.000,-- € angesetzt. Ca. 120 Arbeitsstunden zuzgl. Materialanteil und Mehrwertsteuer. Der Mangelpunkt 4 wird finanziell nicht berücksichtigt.

In der Bewertung wird von dem Mangelfreien Objekt ausgegangen. Für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 10% als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21. Je nach Zustand des Gebäudes kann der anzusetzende Risikoabschlag deutlich höher liegen.



Westansicht



Südansicht



Nordansicht



Ostansicht