

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 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 1

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

gem. Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 30.12.2024

Exposé

Bewertungsobjekt lfd. Nr. 3 - Gebäude- u. Freifläche, 92 qm
lfd. Nr. 4 - Gebäude- u. Freifläche, 367 qm

Geschäfts-Zeichen: 23 K 18/24

Wertermittlungstichtag: 03. Februar 2025

Bemerkung : Die zu bewertenden Gebäude- und Freiflächen werden
als wirtschaftliche Einheit betrachtet.



Bewertungsobjekt lfd. Nr.4

Verkehrswert lfd. Nr.3 und 4 = 1,00 EUR
in Worten: -----ein-----EUR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

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

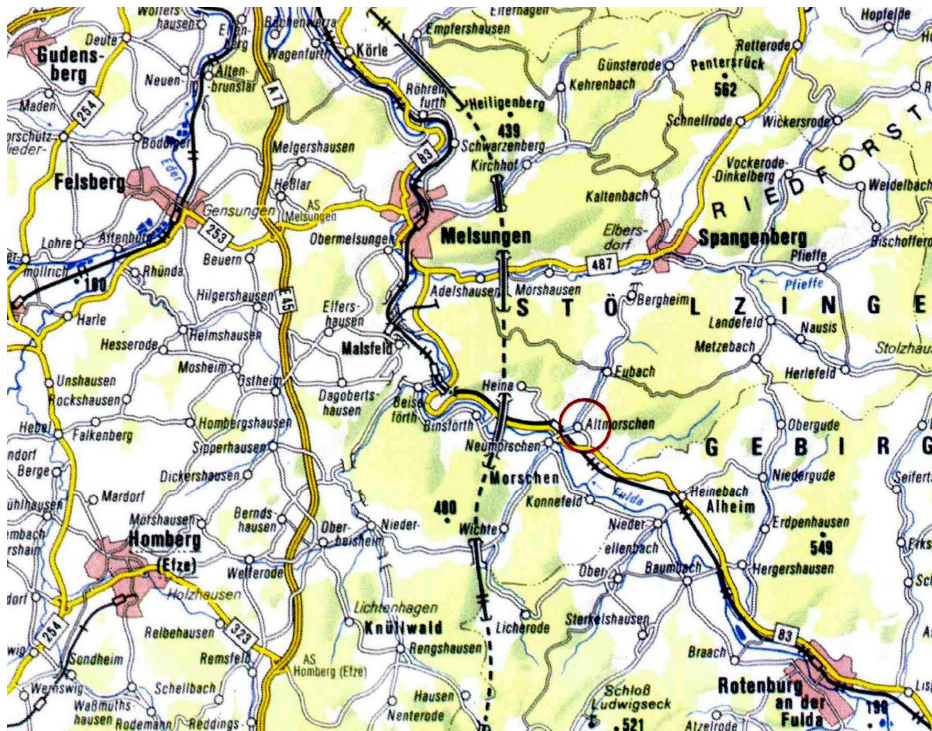
Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 2

Lage- und weitere Merkmale

Altmorschen (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) liegt geographisch betrachtet im nordöstlichen Geltungsbereich des Schwalm-Eder-Kreises, ca. 35 km südlich von Kassel und ca. 18 km nordöstlich der Kreisstadt Homberg. Zur ehemaligen Kreisstadt Melsungen beträgt die Entfernung ca. 13 km. Die Autobahn A7 (Kassel-Frankfurt) ist über die Anschlussstelle Malsfeld in ca. 11 km verkehrsgünstig zu erreichen. Die nächste Bahnstation der Bahnlinie Kassel Bebra ist direkt vor Ort. Altmorschen ist einer von 7 Ortsteilen der Gemeinde Morschen.



Regionaler Übersichtsplan

Die Gesamteinwohnerzahl von Morschen beträgt ca. 3.400 Einwohner, wovon ca. 1500 Einwohner auf den Ortsteil Altmorschen entfallen. Hier befindet sich auch die kommunale Verwaltung. Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Grundschule u. Kindergarten sind vorhanden. Weiterführende Schulen bzw. Berufsschulen sind in Melsungen. Den örtlichen Vereinen steht eine Schulsporthalle, Gemeindesaal, Sport- u. Tennisplätze zur Verfügung. Vor Ort sind neben Handel, Handwerks- u. Gewerbebetrieben auch einige Dienstleistungsunternehmen ansässig. Das Arbeitsplatzangebot wird begünstigt durch die Nähe zu dem Pharmakonzern B.Braun-AG, sowie der Edeka Handelsgesellschaft in Melsungen.

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 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 3

Die zu bewertenden Gebäude- u. Freiflächen werden im Gutachten als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mischgebiet, nördlich des nahegelegenen Ortszentrums. Die Geländetopographie ist von Süden nach Norden hin ansteigend. Der Zuschnitt ist regelmäßig. Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. Die unterkellerte Garage ist an der südwestlichen Giebelwand des Wohngebäudes angeordnet. In der Flurkarte ist südwestlich der Garage ein Nebengebäude dargestellt. Der Eingangsvorbau befindet sich auf der nordöstlichen Gebäudeseite. Die Erschließung erfolgt über die nordwestlich verlaufende Anliegerstraße. Die südöstlich gelegenen Freiflächen sind partiell mit Bäumen und Grüngewächsen bepflanzt. Garagenzufahrt und Verkehrsflächen sind mit Betonsteinplatten u. Verbundsteinpflaster befestigt. Das Bewertungsobjekt ist eingefriedet.

Belastungen und Einschränkungen

Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises ist, das zu bewertende Grundstück baulastfrei. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor. Am Ortsbesichtigungstermin ergab sich kein Verdacht von Altlasten.

Bau- und Planungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft des Gemeindebauamts Morschen für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Wohnhaus und Garage

Gebäudealter:

Baujahr 1938, Ausbau Wohnhausdachgeschoss 1964

Gründung:

augenscheinlich nicht erkennbar, lt. Zeichnung Streifenfundamente

Abdichtung, Drainage: augenscheinlich nicht erkennbar

Außenwände:

Wohnhaus: Mauerwerk mit Putzfassade
Garage: Mauerwerk mit Putzfassade

Innenwände:

Wohnhaus: Mauerwerk

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 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 4

- Dachausführung:** Wohnhaus: Satteldach, Eindeckung mit Tonziegeln, Zinkrinnen u. Fallrohre
Garage: Flachgeneigtes Pultdach, Stahlbeton mit Folienbahn
- Geschossdecken:** Stahlstein- u. Holzbalkendecken
- Treppen:** EG-DG: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, EG-KG: einläufiger Betontreppenlauf. Bodeneinschubtreppe vom DG zum Spitzboden
- Fenster/Außentüren:** Überwiegend einflügelige Holzfenster mit Zweischeibenverglasung, partiell Einscheibenverglasung im Eingangsvorbau
Haustür: Einflügelige Holztür mit Glasausschnitt
- Ausstattung Wände:** überwiegend Tapete, Wandfliesen ca. 1,40 m hoch in Nasszellen
- Ausstattung Decken:** überwiegend Kunststoffplatten
- Bodenbeläge:** PVC, Textil- u. Fliesenbelag
- Innentüren:** Holztüren mit Futter und Bekleidung
- Heizungsanlage:** lt. Angabe des Bezirk Schornsteinfeger wird die Gas-Heizungsanlage, Baujahr 1994, seit 2016 nicht mehr geprüft, da der Zugang verweigert wird.
- Schornstein:** gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
- Sanitärinstallation:** EG: Dusch-, Wasch- u. WC-Becken
- Elektroinstallation:** 1-2 Lichtauslässe, 1-2 Steckdosen je Raum
- Außenanlage:** Rasenfläche, partiell Bäume und Grüngelände, befestigt
Freiflächen mit Betonsteinplatten u. Betonverbundpflaster
- Besondere Bauteile:** Eingangsvorbau, Baujahr 1938, Holzbauweise



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 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 5

Bau- und Instandhaltungszustand

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

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz von einem Bodengutachten ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten. Am Wertermittlungstichtag sind die einsehbaren Räumlichkeiten im EG bewohnt. Das ausgebaute Dachgeschoss war leerstehend und unbewohnt.

Der angetroffene Zustand des Wohnhauses, der Garage, Eingangsvorbau u. Nebengebäude rechtfertigen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Am gesamten Bewertungsobjekt besteht innen u. außen ein massiver Instandhaltungsstau. Das Kellergeschoss war bis auf den Heizungskeller wegen Hausrat und Sperrmüll nicht zugänglich. Aus dem gleichen Grund war der Spitzboden im Dachgeschoss nicht einsehbar. Die Risse in der äußeren Putzfassade des Wohnhauses und der Garage sowie die partiell klaffenden Risse an den Wandflächen der Innenräume deuten auf gravierende Probleme der Standsicherheit hin.

Aus Sicht des Sachverständigen ist hier Gefahr in Verzug, die Standsicherheit ist umgehend von einem Statiker zu prüfen und sicher zu stellen.

Der Ausstattungsstandard ist nicht mehr zeitgemäß, Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht überwiegend dem Jahr der Herstellung. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Bauschäden, Baumängel und der allgemeine Zustand des Bewertungsobjekt werden im Gutachten mit Fotos dokumentiert.

Die ermittelten Freilegungskosten sind auf Grundlage des Bruttorauminhaltes, einer maschinellen Ausführung mit Großgeräten u. schadstoffarmen Abbruchbaustoffen kalkuliert.

Die voraussichtlich zu erwartenden Investitionskosten für eine Beseitigung der sichtbaren Mängel und die Auswirkungen der sonstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, werden den markt- und demografisch angepassten vorläufigen Sachwert übersteigen.

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 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

23 K 18/24

Seite 6



Nordostansicht Wohnhaus



Südwestansicht Wohnhaus u. Garage



Südansicht Wohnhaus



Freifläche Grundstücks Südseite