

Rochus Grün, Turnierstraße 71, 55218 Ingelheim

Amtsgericht Groß-Gerau
Vollstreckungsgericht
Europaring 11 – 13
64521 Groß-Gerau



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bautechnik

Dipl.-Ing. (FH)
Rochus Grün

Turnierstraße 71
55218 Ingelheim

Tel. 0170 5259143
Tel. 06132 899 05 20
Fax. 06132 899 05 22
info@bauschaeden-gruen.de

Ingelheim, 03.12.2023

Gutachtenerstattung in Sachen Zwangsversteigerungssache betreffend Grundbuch von Erfelden Blatt 1466 unter der laufenden Nr. 2

Erstattet für:

Amtsgericht Groß-Gerau
Vollstreckungsgericht
Europaring 11 – 13
64521 Groß-Gerau

Von der Industrie- und
Handelskammer Rhein-
hessen öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sach-
verständiger für Schäden
an Gebäuden

Aktenzeichen:

24 K 32 / 22



1. Ausfertigung

Beratender Ingenieur
Mitglied der Ingenieur-
kammer Rheinland- Pfalz
Nr. 1260

Die Stellungnahme umfasst 22 Textseiten inkl. Bilder und Detailzeichnungen.
Gemäß Schreiben vom 05.09.2023 soll das Gutachten in 2-facher Ausfertigung erstellt werden.

Bankverbindung:
Sparkasse Mainz
BLZ 550 501 20
Konto Nr. 200 037 448

Ust-IdNr. DE 238113752

A. Inhaltsverzeichnis

A.	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	2
B.	<i>Allgemein</i>	3
C.	<i>Hinweise / Allgemeine Informationen</i>	4
D.	<i>Beteiligte</i>	5
E.	<i>Grundlagen der Gutachtenerstellung</i>	5
F.	<i>Beweisbeschluss</i>	5
G.	<i>Kurze Objektbeschreibung</i>	6
H.	<i>Beantwortung der Beweisfrage</i>	7
1.	Beweisfrage	7
2.	Feststellungen vor Ort, Erdgeschoß.....	7
3.	Feststellungen vor Ort, Obergeschoß	11
4.	Feststellungen vor Ort, Dachgeschoß	13
5.	Feststellungen vor Ort, Fassade	15
6.	Folgerungen aus den örtlichen Feststellungen.....	19
7.	Kostenschätzung	20
8.	Fragen gemäß Schreiben vom 05.09.2023	20
9.	Fazit.....	22

B. Allgemein

Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Vollstreckungsgericht
Europaring 11 – 13
64521 Groß-Gerau

Auftragseingang: 08.09.2023

Antragstellerin: Gerda Kröh, Im Watt 34a in 64560 Riedstadt

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältin Christine Kohlstadt,
Frankfurter Str. 70 in 64560 Riedstadt

Antragsgegnerin: Edith Hillerich, Hahner Str. 7 in 64579 Gernsheim

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältin Änne Dingeldein, Bachgasse 1 in 64404 Bickenbach

Antragsgegnerin: Doris Pfeifer, Auestraße 13 in 64560 Riedstadt

Antragsgegnerin: Irmtraud Nold, Altrheinweg 16 in 64560 Riedstadt

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwalt Christoph Hofmann, Herweghstr. 18a in 64347 Griesheim

Beschluss vom: 06.09.2023

Ortstermin: Siehe Teilnehmerliste

Ort der Begehung: Wilhelm-Leuschner-Straße 53 in 64560 Riedstadt-Erfelden

C. Hinweise / Allgemeine Informationen

- Die Begehung stellt eine Momentaufnahme des Zustands des be-
sichtigten Objekts dar, die keinen Schluss auf künftig eintretende
Beanstandungen zulässt, es sei denn, diese werden explizit in der
Stellungnahme aufgeführt.

- Bei Angabe von Sanierungskosten / Kosten handelt es sich um
geschätzte ca. Kosten (grobe Hochrechnungen / Richtwerte), die
stets durch Einholung von (meist mehreren) Vergleichsangeboten
auf Basis eines detaillierten Leistungsverzeichnisses geprüft wer-
den müssen. Kosten, die durch Betriebsausfallzeiten, Mietausfälle,
Gebühren etc. entstehen, werden in der Kostenschätzung nicht be-
rücksichtigt.

- In diesem Gutachten sind Lösungsansätze / Vorschläge vorhan-
den, die einer Planung nahekommen können.

- Dieses Gutachten stellt keine Planungsleistung und auch keine
Überwachungsleistung dar.

- Das Gutachten stellt keine Gebrauchsanweisung für die Reparatur
Instandsetzung etc. dar.

- Ausgesprochene Sanierungsvorschläge sind unverbindliche Emp-
fehlungen, die stets durch das ausführende Fachunternehmen ge-
prüft bzw. in Eigenverantwortung fachgerecht und auf Basis der
anerkannten Regeln der Technik sowie den zum Zeitpunkt der
Ausführung aktuellen Herstellerrichtlinien / -vorgaben und der bau-
lichen Ist-Situation und den Zulassungen ausgeführt werden müs-
sen.

D. Beteiligte

Teilnehmerliste für den Ortstermin am 10.11.2023, Wilhelm-Leuschner-Straße 53 in 64560 Riedstadt-Erfelden

Beginn: 9⁰⁰
Ende: 9²⁵

Nr.	Name	Firma / besondere Information / Anmerkungen etc.	Unterschrift
1	Gerda Köh		
2	Doris Pfeifer		
3	W. Nold		
4	Werner Nold		
5	Grün		
6			

E. Grundlagen der Gutachtenerstellung

- Schreiben und Beschluss des Gerichts
- Ein Ortstermin
- Baupreishandbücher 2023 u.a. BKI

F. Beweisbeschluss

Hinweis:

Alle Beweisfragen wurden ausschließlich aus technischer Sicht beantwortet.

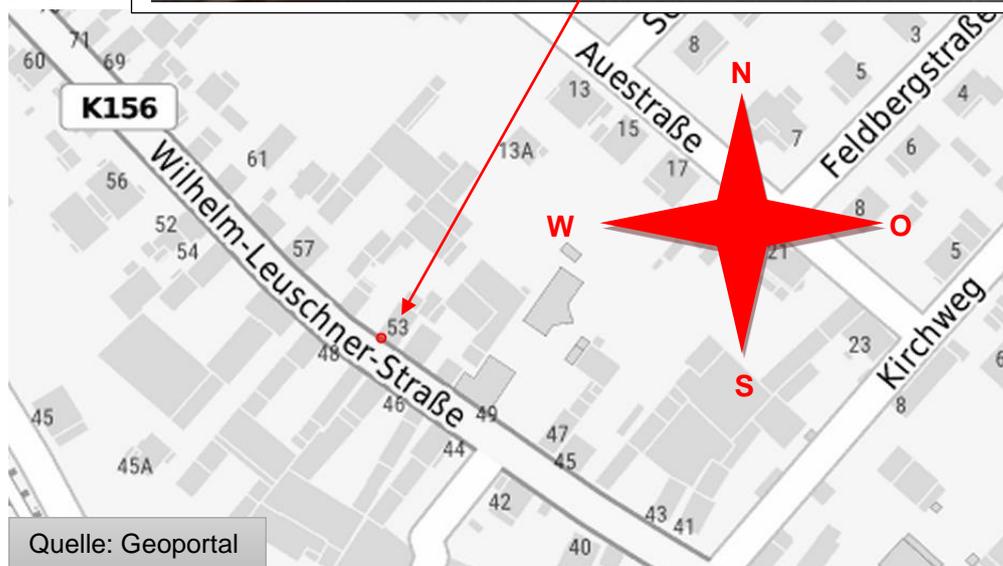
Das zu begutachtende Gebäude weist erhebliche Schäden auf, welche das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich macht. Dieser soll das Gebäude hinsichtlich der Wertminderung durch Schäden unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Denkmalschutzes einschätzen.

G. Kurze Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein sehr altes Wohngebäude, Bild 1. Nach Aussage der Beteiligten sind die letzten Bewohner 1987 ausgezogen.



Bild 1



Quelle: Geoportal

H. Beantwortung der Beweisfrage

1. Beweisfrage

Es soll das Gebäude hinsichtlich der Wertminderung durch Schäden unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Denkmalschutzes eingeschätzt werden.

2. Feststellungen vor Ort, Erdgeschoß

Im Erdgeschoß ist an den Wänden die Auswirkung von Feuchtigkeit zu sehen, Bilder 2 und 3.

Bild 2



Bild 3



Der Boden im Erdgeschoß weist Unebenheiten sowie Spuren von Feuchtigkeit auf, Bilder 4 und 5.

Bild 4



Bild 5



Im Erdgeschoß wird die Decke abgestützt, Bilder 6 und 7.

Bild 6



Bild 7



Der Keller des Hauses konnte nicht in Augenschein genommen werden, da der ehemalige Zugang nicht mehr vorhanden war, Bild 8.

Bild 8



3. Feststellungen vor Ort, Obergeschoß

Im Obergeschoß wird die Decke abgestützt, Bilder 9 bis 11.

Bild 9



Bild 10



Bild 11



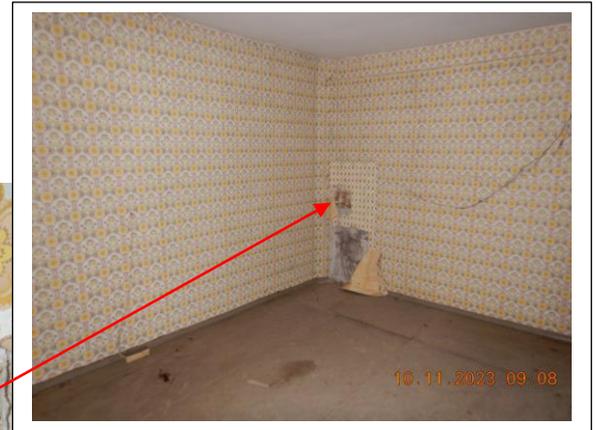
Ein Teil der Hölzer weist starke Beschädigungen auf, Bild 12.

Bild 12



Im Bereich der Wand ist ein Teil der beschädigten Holzkonstruktion zu sehen, Bild 13.

Bild 13



4. Feststellungen vor Ort, Dachgeschoß

Auf den nachfolgenden Bildern 14 bis 17 ist u.a. zu sehen, dass die Hölzer des Dachstuhls große Schädigungen aufweisen.

Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



5. Feststellungen vor Ort, Fassade

Auf dem Bilder 18 und 19 ist das Gebäude von außen zu sehen.

Bild 18



Bild 19



Die zu sehenden Hölzer des augenscheinlichen Fachwerks sind ungeschützt der Witterung ausgesetzt und beschädigt, Bilder 20 bis 23.

Bild 20

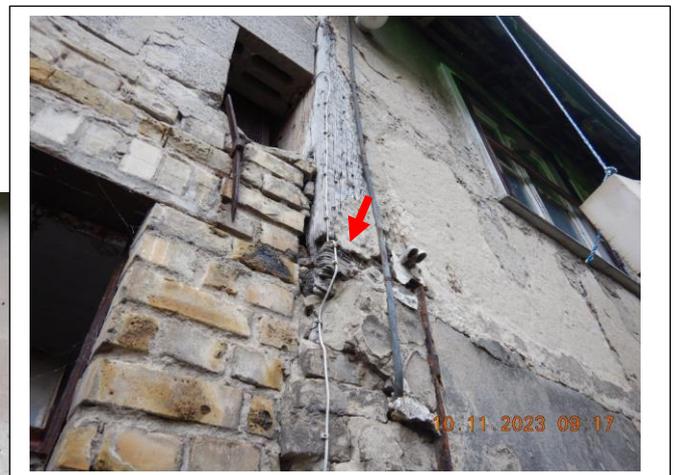


Bild 21



Bild 22



Bild 23



Die Fassade wurde mittels Gurten gesichert, um augenscheinlich ein Umstürzen zu verhindern, Bild 24.

Bild 24



Die Fassade neigt sich im unteren Bereich in Richtung Straße, Bild 25.

Bild 25



6. Folgerungen aus den örtlichen Feststellungen

Normalerweise handelt es sich um ein Abrisshaus.

Unter dem Gesichtspunkt eines Liebhaberstücks, wie z.B. einem Oldtimer, kann das alte Gebäude, welches in einem sehr schlechten Zustand ist, wieder aufgebaut werden.

Unter anderem müssen die nachfolgenden Arbeiten ausgeführt werden:

- Aufnahme des Ist-Zustandes inkl. der Herstellung von vermassten Plänen.
- Planung des gesamten Bauablaufs.
- Rückbau des gesamten Gebäudes von Hand. Noch zu verwendende Bauteile werden nummeriert und katalogisiert und anschließend auf dem Gelände fachgerecht gelagert.

- Nicht mehr verwendbare Bauteile werden fachgerecht entsorgt.
- Wiederaufbau des Gebäudes unter Verwendung der gelagerten alten Bauteile, die mit passenden neuen Bauteilen ergänzt werden, so dass wieder ein nutzbares Gebäude entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes entsteht.

7. Kostenschätzung

Es handelt sich um eine Kostenschätzung. Um einen genauen ortsüblichen Preis zu erhalten, muss ein Leistungsverzeichnis erstellt werden und eine Ausschreibung erfolgen.

Planung u.a.	pauschal	150.000,00€
Rückbau und anschließende Wiedererichtung des Hauses		
1 Stück	pauschal	<u>1.350.000,00€</u>
Gesamtbetrag (Brutto)		1.500.000,00€

Es handelt sich bei dem Preis von 1.500.000,00€ (Brutto) um fiktive Kosten. Die Wiederherstellungskosten des Hauses unter Denkmalschutzanforderungen werden bei einem Verkauf auf dem Immobilienmarkt nicht bezahlt.

Ein neues Gebäude, dass die heutigen Anforderungen u.a. bezüglich des Wärmeschutzes erfüllt, ist zu einem deutlich günstigeren Preis zu erhalten.

8. Fragen gemäß Schreiben vom 05.09.2023

Das Gutachten soll auch nachfolgende Angaben enthalten:

Frage: Ob und ggf. welche Mieter Pächter vorhanden sind.

Antwort: *Das Gebäude soll seit 1987 unbewohnt sein.*

Frage: Ggf. die Feststellungen der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Antwort: *Hierzu kann ich keine Aussage treffen.*

Frage: Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

Antwort: *Das Wohngebäude wird nicht genutzt, es ist leer.*

Frage: Ob Maschinen oder Betriebseinrichtung vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Antwort: *Es sind weder Maschinen noch ist eine Betriebseinrichtung vorhanden.*

Frage: Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Antwort: *Es konnten keine Anzeichen für einen Hausschwamm gesehen werden.*

Frage: Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Antwort: *Mir liegt nur die Information vor, dass das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden soll.*

Frage: Ob ein Energieausweis vorliegt.

Antwort: Hierzu kann von mir keine Aussage getätigt werden.

Frage: Ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Antwort: Hierzu kann von mir keine Aussage getätigt werden

9. Fazit

Die angeführten Bilder zeigen exemplarisch den schlechten Zustand des Gebäudes.

