

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Herrmann-Str. 1
36304 Alsfeld

AZ-Gericht: 36 K 69/22

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Wohnhaus
bebaute Grundstück in 36341 Lauterbach (Hessen), Am Eisenberg 29



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 14.04.2023 insgesamt ermittelt mit rd.

173.000,00 €

Exposé zur Veröffentlichung im Internet:

Das vollständige Gutachten liegt dem Amtsgericht Alsfeld vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. Das Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gutachten.

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro
GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRA 6254

Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Telefon: (0661) 206 641-0
Telefax: (0661) 206 641-2

E-Mail: info@ib-heumueller.de
Internet: www.ib-heumueller.de

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Allgemeine Angaben

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahre 1927 als freistehendes eingeschossiges Wohngebäude errichtet. Im Jahr 1967 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert und gleichzeitig aufgestockt; Eine Einhausung der Eingangstreppe erfolgte im Jahr 1979.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich weiterhin ein massives, älteres Nebengebäude; das Baujahr ist nicht bekannt.

Das Wohngebäude wurde als Zweigenerationenhaus genutzt; es sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Wohnhaus
Grundstücksfläche:	Flurstück 40/2: 399 m ²
Objektadresse:	Am Eisenberg 29, 36341 Lauterbach (Hessen)
Wohnfläche:	Erdgeschoss: rd. 92 m ²
	Obergeschoss: rd. 98 m ²
	Summe: rd. 190 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallenrod, Blatt 737, Lfd. Nr. 4: Gemarkung Wallenrod, Flur 3, Flurstück 40/2, Gebäude- und Freifläche, Am Eisenberg 29, 399 m ²
Mietstatus:	eigengenutzt/unbewohnt
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Grundstückslage:	Stadt Lauterbach, Stadtteil Wallenrod: Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an einer Ortsdurchfahrtsstraße im westlichen Teil des Stadtteils. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an; an der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich gewerbliche Bebauung (Holzbaubetrieb).
Topografie, Zuschnitt etc.:	nahezu rechteckiger Zuschnitt mit Gefälle in südöstliche Richtung
Grenzverhältnisse:	grenznahe Bebauung des Nebengebäudes (ca. 50 cm Grenzabstand, Grenze ist nicht eindeutig erkennbar)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine

2 Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus

Das Wohngebäude wurde als Zweigenerationenhaus genutzt; es sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen.

Gebäudeart: freistehendes zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Satteldach

Baujahr: 1927 Wohnhausanbau + Aufstockung: 1967
Anbau Eingangsbereich: 1979

Modernisierungen: In den letzten 20 Jahren wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:
Austausch von Dachziegeln (in Teilbereichen);
Erneuerung der Hauseingangstür (die Kunststofffenster wurden bereits vor über 30 Jahren erneuert);
Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung;

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton/Bruchsteine

Umfassungswände: Kellergeschoss: Bruchsteine, ca. 53 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 30 cm stark
Erdgeschoss: Mauerwerk, 40 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 30 cm stark
Obergeschoss: Mauerwerk, 30 cm stark

Innenwände: Kellergeschoss: Bruchsteine, ca. 53 + 26 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 25 cm stark
Erd- und Obergeschoss: Mauerwerk, 12,5 + 14 cm stark

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: flach geneigtes Satteldach, ca. 20° Dachneigung, keine Aufbauten, kein Drempel

Dacheindeckung: Flachdachpfannen

Decken: Massivdecken

Treppen:	einläufige Massivtreppe im Anbau zum Erdgeschoss, ansonsten zweiläufige, gerade Treppen mit Zwischenpodest, ausziehbare Bodenluke zur Dachspitze								
Nutzungseinheiten:	<table><tr><td>Kellergeschoss:</td><td>Flur mit Treppe, Abstellräume, Waschraum, Heizungsraum mit Öllager, Dusche mit WC</td></tr><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>Flur mit Treppe, 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnraum, Kinderzimmer, Flur, Küche mit Speisekammer und angrenzendem Esszimmer, Bad, Balkon;</td></tr><tr><td>Obergeschoss:</td><td>Flur mit Treppe, 4 Zimmer (davon: 1 Durchgangszimmer), Küche, Flur, WC, Abstellraum im Anbau, Balkon;</td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>nicht ausbaufähig</td></tr></table>	Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellräume, Waschraum, Heizungsraum mit Öllager, Dusche mit WC	Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnraum, Kinderzimmer, Flur, Küche mit Speisekammer und angrenzendem Esszimmer, Bad, Balkon;	Obergeschoss:	Flur mit Treppe, 4 Zimmer (davon: 1 Durchgangszimmer), Küche, Flur, WC, Abstellraum im Anbau, Balkon;	Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig
Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellräume, Waschraum, Heizungsraum mit Öllager, Dusche mit WC								
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnraum, Kinderzimmer, Flur, Küche mit Speisekammer und angrenzendem Esszimmer, Bad, Balkon;								
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, 4 Zimmer (davon: 1 Durchgangszimmer), Küche, Flur, WC, Abstellraum im Anbau, Balkon;								
Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig								
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC/Vinyl, Teppichboden, Holzdielen								
Wandbekleidungen:	Tapete, Putz, Fliesen								
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Holzverschalung								
Fenster:	(überwiegend) weiße Kunststofffenster (Baujahr 1987), Glasbausteine im Treppenhaus								
Türen:	Hauseingangstür: Alu/Kunststofftür mit Verglasung (neuwertig) Innentüren: ältere Sperrholzfurniertüren im Erdgeschoss, einfache Holzfurniertüren (weiß) im Obergeschoss								
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung								
Heizung/Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung (ca. 35 Jahre alt) mit 3 x 1.000 l Öltanks								
Sanitäre Installation:	Kellergeschoss: Dusche mit WC und Waschbecken; Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken Obergeschoss: WC mit Handwaschbecken								
Grundrissgestaltung:	nicht zeitgemäßer, ungünstiger Grundrisszuschnitt mit Zugang zum Bad über das Esszimmer und Trennung von Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss und nicht abgeschlossener Wohnung ohne Bad (nur WC) im Obergeschoss;								

(lichte) Raumhöhen:	Kellergeschoss:	1,86 m (Türhöhen ca. 1,70 m)
	Erdgeschoss:	2,33 m
	Obergeschoss:	2,37 m
	Dachspitze:	ca. 1,83 in Raummitte (bis Unterkante First)
Bauschäden, Baumängel:	Feuchteschäden an den Außenwänden und stark muffiger Geruch im Kellergeschoss;	

2.2 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen mittelmäßigen Gesamteindruck. Die Ausstattung ist einfach und älter, aber augenscheinlich funktionstüchtig.

Im Kellergeschoss sind Feuchteschäden sichtbar; ansonsten sind keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel bei der Ortsbesichtigung erkennbar.

Durchgeführte Modernisierungen liegen über 20 Jahre zurück; es sind Gebrauchsspuren und kleinere Beschädigungen sichtbar.

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht dem heutigen Standard. Bauliche Anpassungen sind jedoch gut realisierbar.

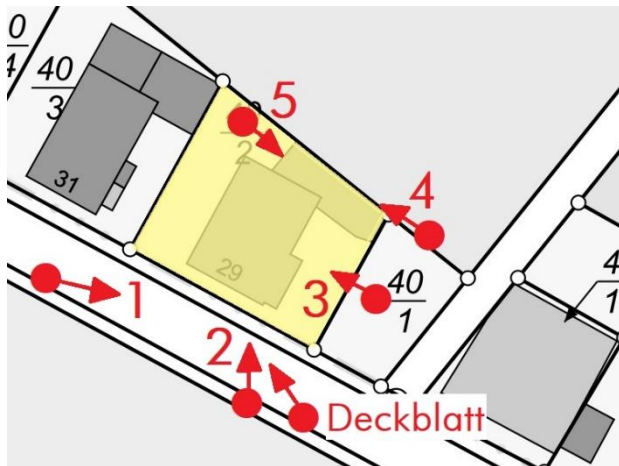
Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Das Nebengebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist nur eingeschränkt nutzbar. Bauunterlagen für das Nebengebäude sind nicht vorhanden.

3 Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	12.000 €
Sachwert:	173.000 €
Ertragswert:	168.000 €
Verkehrswert, unbelastetes Grundstück:	173.000 €

4 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 5 (+ Deckblatt)
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung
(rot)



Foto 1 – Lage in der Straße



Foto 2 – Straßenseite (Südwestfassade)



Foto 3 – Südostfassade mit Hauseingang



Foto 4 – Blick entlang der nordöstlichen
Grundstücksgrenze



Foto 5 – Blick vom Garten auf den Anbau