



Bauplanung · Bauleitung · Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Reinhold Beck · Felix-Wiesner-Str. 1 · 36391 Züntersbach

An das
Amtsgericht Gelnhausen
- Vollstreckungsgericht -
Philipp-Reis-Straße 9

63571 Gelnhausen

- Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)-DIN EN ISO/IEC 17024
- Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten
- Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengnetter Akademie

Züntersbach, 24.10.2022

Gutachtauftrag zur Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gegen [REDACTED]
[REDACTED] über das Grundstück in 63619 Bad Orb, Von-Dalberg-Straße 80, Flur 11, Flurstück 312
Aktenzeichen des Amtsgerichtes 83 K 6/22

Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit möchte ich zum Schreiben des [REDACTED], eingegangen am 20.09.2022
beim Amtsgericht Gelnhausen Stellung nehmen.

Zu 1: Heizung

Im Gutachten auf Seite 14 wurde bei der Beschreibung der Heizungsanlage erwähnt,
dass die Wärmeverteilung über Flachheizkörper (Wandheizkörper) und eine
zusätzliche Fußbodenheizung erfolgt. Diese Ausführung ist bei den
Herstellungskosten berücksichtigt.

Zu 2: Hobbyraum / Teeküche

Die Küchenzeile im Hobbyraum kann als Einbauküche in den Verkehrswert
einfließen. Hier würde dann unter den besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmalen ein Zuschlag in Höhe von max. 7.500,-- € erfolgen.

Zu 3: Im Bereich der Garage sind an der Decke und den Wänden aus Sicht des
Sachverständigen ein kleiner Schimmelschaden vorhanden. Hier durfte auf
Nachfrage ein Foto gemacht werden. Die Beschreibung mit leichten
Schimmelschaden bezieht sich nur auf die Garagendecke.

Wertmäßig wurde der Schaden im Gutachten nicht berücksichtigt und hat keinen
Einfluss auf den Verkehrswert. Die Aufzählung war rein informativ.



Leichter Schimmelschaden an der Decke der Garage

Zu 4: Marmor

Auf Seite 14 des Gutachtens unter Fenster und Türen wurden die Innenfensterbänke mit Marmor beschrieben. Die Außenfensterbänke als Naturstein mit Fensterrahmeneinfassungen. Ob die Fensterbänke in weiß oder schwarz sind, sowie das Herkunftsland Italien ist, ist für die Werermittlung nicht entscheidend. Wertmäßig wurde die vorhandene Ausführung bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Ebenso die Balkonbrüstung als Verkleidung bzw. als ganzer Block (siehe Beschreibung Seite 13 – Balkongeländer)

Zu 5: Innentüren

Bei der ca. 1 ½ Stündigen Ortsbesichtigung wurden die Innentüren als edelfunierte Röhrenspantüren aufgenommen. Sollten es sich doch herausstellen, dass massive Eichtüren eingebaut worden sind, müsste der Verkehrswert für das gesamte Haus um ca. 7.500,-- € erhöht werden.

Zusammenfassung:

Durch die Einwände von [REDACTED] kann der vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert in Höhe von 575.000,-- € um ca. 15.000,-- € **auf 590.000,-- € erhöht** werden. Diese Differenz liegt im Rahmen der Schätzungsgenauigkeit und beträgt ca. 2,6 %.

Mit freundlichen Grüßen