

**Amtsgericht Wetzlar**  
**Gerichtsaktenzeichen: 91 K 17/23**

<b>Vorbemerkung:</b>	<b>Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht stattfinden.</b> Diesbezüglich wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.
<b>Objekt:</b>	<b>Grundstück bebaut mit Wohnhaus und Werkstattgebäude</b>
<b>Lage:</b>	Braunfelser Straße 29, 35619 Braunfels-Philippstein
<b>Grundstücksbezeichnung: und Größe:</b>	<b>Flur 2, Flurstück 192 (397 m²)</b>
<b>Baujahr:</b>	Wohnhaus und Werkstattgebäude: vor 1940 (Schätzung) Ein Werkstatthanbau wurde im Jahr 2013 errichtet
<b>Tatsächliche Nutzung:</b>	Wohnzwecke sowie gewerbliche Nutzung (Schreinerei)
<b>Garagen bzw. Stellplätze:</b>	4 Kfz-Stellplätze im Hof möglich
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	Wohnhaus <b>ca. 163 m²</b> Wohnfläche Werkstattgebäude insgesamt <b>ca. 319 m²</b> Nutzfläche
<b>Verkehrswert:</b>	<b>168.000 €</b> <b>Hinweis:</b> Dieser Wert enthält einen <b>Sicherheitsabschlag</b> in Höhe von 52.000 € wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude.

**Baubeschreibung/Zustand:**

**Wohnhaus:**

Vorbemerkung:

Das Baujahr des direkt entlang des Gehweges errichteten Wohngebäudes ist unbekannt und wird auf die Zeit vor 1940 geschätzt.

Die Wohnnutzung reicht vermutlich teilweise in das in Verlängerung angebaute, ehemalige Scheunengebäude hinein und zwar gemäß den beigefügten Bauzeichnungen bis ca. 1 m hinter die hofseitige Dachgaube.

Baubeschreibung:

einseitig angebautes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Außenwände verputzt; soweit erkennbar Fenster mit nicht mehr zeitgemäßer Verglasung; Klappläden sowie im hinteren Bereich auch Rollläden; Satteldach mit Ziegeleindeckung; überdachter Balkon.

Heizung: vermutlich Gasheizung.

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Von außen erkennbare Bauschäden bzw. Baumängel: deutliche Putzschäden; Fenster und Klappläden erneuerungs- bzw. renovierungsbedürftig; insgesamt ist ein überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar.

## **Werkstattgebäude:**

### Vorbemerkung:

Das Werkstattgebäude setzt sich aus der ehemaligen Scheune (Gebäudeteil 1), dem rückwärtig errichteten Nebengebäude (Gebäudeteil 2) sowie dem nachträglich errichteten Werkstattanbau (Gebäudeteil 3) zusammen.

Das Baujahr von Gebäudeteil 1 und 2 wird auf die Zeit vor 1940 geschätzt. Das Gebäudeteils 3 wurde gemäß den vorliegenden Bauantragsunterlagen im Jahr 2013 errichtet.

Ein Teil von Gebäudeteil 1 dient der Wohnnutzung (siehe Vorbemerkung zu Abschnitt 3.2).

### Baubeschreibung Gebäudeteil 1:

Einseitig an der Nachbargrenze errichtetes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Außenwände verputzt; soweit erkennbar Fenster mit nicht mehr zeitgemäßer Verglasung; Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Heizung: vermutlich Gasheizung;

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

### Baubeschreibung Gebäudeteil 2:

Zweiseitig an Nachbargrenzen errichtetes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt

### Baubeschreibung Gebäudeteil 3:

An Gebäudeteil 1 und 2 angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude in Massivbauweise.

Flach geneigtes Pultdach, soweit erkennbar mit Bitumenbahnen eingedeckt.

Ausstattungsstandard: es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

## **Außenanlagen:**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung.

## **Gesamteindruck:**

Allgemein lässt das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einen deutlichen Instandhaltungsrückstau und allgemeinen Renovierungsbedarf erkennen.



48

191

27

29

Wohnhaus

Maschinenraum

192

Schreinerei

193

31

33

194

170

171

ROT = Erweiterung der Schreinerei im Jahr 2013

Topographic map of Philippstein, Hesse, Germany. The map shows a network of streets including Am Hölgraben, Rosenstraße, Friedenweg, Tulpenweg, Im Linding, Kirchstraße, Kirchhof, Kirchweg, Am Burgberg, Lindenstraße, Köpferweg, Bonbadener Straße, Graßgarten, Kirschgarten, and Ober der Gailch. The Isenbach river flows through the area. A cemetery (Friedhof) is located near the center. Two ruins (Burgruine Philippstein) are marked with red 'B' symbols. The map includes a scale bar (0 to 200 meters) and a north arrow. The source is cited as Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023.