

Amtsgericht Wetzlar

Gerichtsaktenzeichen: 91 K 51/21

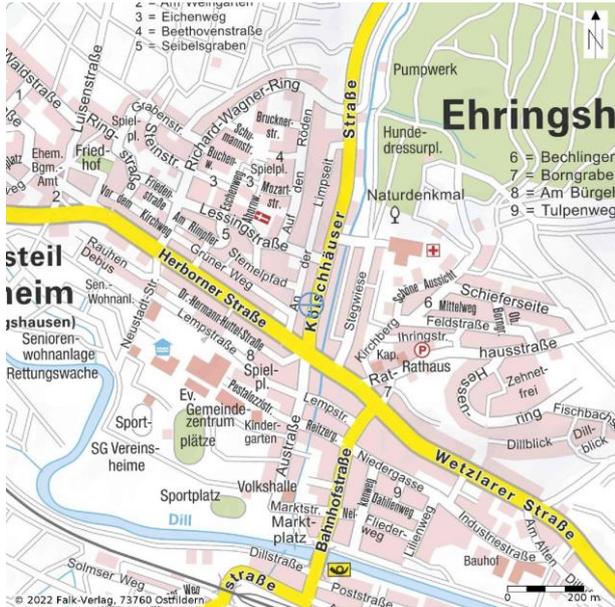
Vorbemerkung:	<p>Das zu bewertende Gebäude war ursprünglich ein Teil einer ehemaligen Gaststätte. Das Bewertungsgrundstück entstand nach einer Grundstücksteilung in 2 separate Grundstücke. Auf dem anderen Grundstücksteil befindet sich heute das Liebig-Hotel. Die ursprünglich vorhandene Verbindung zum Veranstaltungssaal wurden geschlossen, sodass das Bewertungsobjekt aktuell <u>keinen Gebäudezugang</u> besitzt. Außer dem Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation sind keine eigenen Hausanschlüsse für Wasser, Gas und Elektrizität vorhanden. Eine Heizungsanlage ist ebenfalls nicht installiert.</p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die fehlenden Hausanschlüsse, die fehlende Heizungsanlage sowie ein Zugang von der Kölschhäuser Straße realisiert werden, um eine Nutzung zu ermöglichen. Weitere wichtige Informationen in diesem Zusammenhang befinden sich in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.</p>
Objekt:	Veranstaltungssaal einer ehemaligen Gaststätte (einschließlich Toiletten und Abstellräumen)
Lage:	Kölschhäuser Straße 8, 35630 Ehringshausen
Grundstücksbezeichnung und Größe:	Gemarkung Ehringshausen, Flur 7, Flurstück 421/1 (143 m ²)
Baujahr:	1999 (gemäß Bauakte)
Tatsächliche Nutzung:	derzeit ungenutzt
Garagen bzw. Stellplätze:	es wird davon ausgegangen, dass mindestens 8 PKW-Stellplätze auf einem gegenüberliegenden Grundstück per Baulasteintragung gesichert sind.
Nutzfläche:	Bewirtungsfläche sowie Sanitärräume: ca. 125 m ² Abstellräume: ca. 47 m ²
Verkehrswert (= Ertragswert):	82.200 €

Kurzbeschreibung/Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist vollständig bebaut. Das eingeschossige, vollständig unterkellerte Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Flach geneigtes Pultdach mit Bitumeneindeckung.

Ausstattung: Fußböden mit Fliesenbelägen; Kunststofffenster; Rollläden sind im Saal vorhanden; Innenwände verputzt und gestrichen; überwiegend Profilholz- bzw. Paneel-Deckenverkleidungen; Thekeneinrichtung und eine Lüftungsanlage sind vorhanden; Toiletten mit Vorraum, getrennt für Damen und Herren, jeweils mit mehreren WC's und Waschbecken und mit vollständig gefliesten Wänden.

Zustand: Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein geringer Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf. Auf den noch herzustellenden Gebäudezugang, die Heizungsanlage und die Hausanschlüsse wurde in den Vorbemerkungen bereits hingewiesen.



Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(blaues Kreuz in blauem Kreis)



Straßenansicht



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes