

GUTACHTEN / EXPOSE 93 K 49/ 24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaute Grundstück
in 35585 Wetzlar, Bergstraße 34

Katasterangaben	Gemarkung Wetzlar, Flur 3, Flurstück 49
Grundbuchangaben	Grundbuch von Wetzlar, Blatt 1609, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	222 m ²
Wohnfläche	rd. 84,00 m ² Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) entstammen der vorliegenden Wohngebäudeversicherung und wurde von mir bestmöglich verifiziert.
Gebäudebaujahr	Für das Wohngebäude: 1920 (gemäß Angaben Wohngebäudeversicherung) Für die Scheune: 1920 (gemäß Angaben Wohngebäudeversicherung)
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einer Scheune bebaut Das Objekt ist leerstehend.
Anzahl der Geschosse	Zweigeschossig plus nicht ausgebautes Dachgeschoss als unterstelltes Nichtvollgeschoss
Dachgeschossausbau	Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Keller	Das Gebäude ist mit einem Keller ausgestattet
Besonderheiten	Gemäß Aussage des Eigentümers sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde existiert für den Bewertungsgegenstand keine Bauakte. Die einzigen zur Verfügung stehenden Informationen zum Baujahr sowie zur Wohnfläche entstammen der vorliegenden Wohngebäudeversicherung Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass einige der Dachsparren des Dachstuhls lediglich über einen stark verminderten Querschnitt verfügen. Es wird daher bzgl. einer ausreichenden Standsicherheit dringend eine Überprüfung durch eine Tragwerksplaner empfohlen. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem eigentlichen Wohngebäude noch eine massive Scheune mit kleinem Anbau/ Lager

Zustand Gebäude

Gebäude: Der bauliche Zustand ist mit Ausnahme des Dachstuhls ausreichend.
Es besteht ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.

Scheune: Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Geschätzter Verkehrswert

110.500 €

in Worten: einhundertzehntausendfünfhundert Euro

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht Südwest



Bild 2: Ansicht Ost

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht Südost



Bild 4: Ansicht Südost

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht Südwest, Wohngebäude



Bild 6: Anbau an Scheune, Nebengebäude/ Lager

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Ansicht West, Scheune



Bild 8: Ansicht West, Scheune