



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 25.07.2023
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung über das im Grundbuch von Eiterhagen
eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Zweifamilienhaus**
Gemarkung Eiterhagen
34320 Söhrewald/Eiterhagen
Gebäude- und Freifläche
Im Eichhof 3, Flur 6, Flurstück 79/3

Aktenzeichen: **640 K 14/23**

Besichtigungstage: **08.09.2023 und 25.09.2023**

Bewertungsstichtag: **25.09.2023**

Qualitätsstichtag: **25.09.2023**

Bodenwert = **26.595,00 €**

Sachwert = **209.560,00 €**



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 25. September 2023 geschätzt auf

210.000,-- €

Felsberg-Wolfershausen, den 11. Oktober 2023

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140

Mitglied im
b.v.s.

HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



BAUBESCHREIBUNG

Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Das Gebäude konnte zum Ortstermin von innen nicht besichtigt werden.

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus bestehend aus einem Fachwerkhaus (Gebäudeteil 1) und einem massiven Anbau (Gebäudeteil 2). Die Nutzungseinheiten sind getrennt angelegt und verfügen über getrennte Hauszugänge jedoch gemeinsame Hausanschlüsse.
Gebäudealter:	Baujahr ca. 1900, Sanierung und teilweise neu Aufbau 1977
Chronologie des Gebäudes:	Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden; 1. Gebäudeteil 1 wurde im Jahr 1956 um Geb. Teil 2 erweitert. 2. Geb. Teil 2 wurde in 1976 teilweise zurückgebaut und um den heutigen Geb. Teil 2 erweitert. 3. Die PKW- Garage und der Windfangvorbau wurden 1982 errichtet.
Modernisierungen:	keine bekannt.
Bruttogrundfläche:	564,05 m ²
Fassaden / Außenwände:	Geb. Teil 1 Fachwerkkonstruktion, Westfassade Gefache verputzt und gestrichen. Nord- und Südfassade sind verkleidet (möglicherweise Dämmplatte ca. 40 mm) und verputzt. Dachanker Fachwerk sichtbar, Gefache verputzt und gestrichen. Süd- Giebel mit Tonziegeln verkleidet. Das Sockelmauerwerk ist verputzt, teilweise unverputzter Sandstein. Geb. Teil 2 Ziegelmauerwerk aus den 1970er Jahren. Augenscheinlich wurde die Fassade mit einer Dämmplatte verkleidet und verputzt.
Ausstattung I – Wände:	unbekannt.
Dachausführung:	Satteldach als Sparren- Pfettendach.
Deckung:	Ton-Falzziegel und Betondachsteine aus dem Sanierungsjahr. Dämmzustand unbekannt. Dachentwässerung Zinkrinnen und -Fallrohre.
Geschossdecken:	unbekannt.
Balkone:	keine, kleine Terrasse an Geb. Teil 2
Fußböden:	unbekannt.
Treppen innen:	unbekannt, gem. Planunterlagen eine Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss. Keine Treppe in das Kellergeschoss.
Treppen außen:	Beton Podesttreppe mit Granitbelag. Korrosionsschäden an einer Stufe.

Türen:	unbekannt	
Fenster/Rollläden:	Kunststofffenster isolierverglast aus unterschiedlichen Jahren. Teilweise Rollläden im Erdgeschoss des Geb. Teil 2 vorhanden. Einzelne Holzfenster aus den 1970er Jahren.	
Schornstein:	unbekannt, ein mit Eternitplatten verkleideter Schornsteinkopf ist vorhanden.	
Heizung:	Auf dem Grundstück ist ein Flüssiggastank vorhanden. Es ist von einer Gas- Zentralheizung auszugehen. Weitere Informationen sind nicht vorhanden.	
Wassererwärmung:	nicht bekannt	
Brennstofflager:	Gastank Ost- Giebelseite	
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.	
Versorgungsleitungen:	Es liegt eine Leitungsauskunft über Strom, Wasser und Abwasser vor.	
Sanitärinstallation:	unbekannt, gemäß Planunterlagen verfügt der Geb. Teil 1 über 2 Bäder und der Geb. Teil 2 über ein Badezimmer und ein Gäste WC.	
Elektroinstallation:	unbekannt, aus dem Sanierungsjahr	
Sonstige haustechnische Installationen:	keine bekannt	
Barrierefreiheit:	Zugang zu den Gebäuden:	Treppenanlage
	Türöffnungsbreiten:	unbekannt
	Bewegungsflächen:	unbekannt
	Sind Nachrüstungen möglich:	nein
Besondere Bauteile:	Außentreppe Geb. Teil 1, Abstellraum an Garage unter Windfang, Windfang aus dem Jahr 1982, Balkon / Terrasse an Geb. Teil 2. Pauschaler Ansatz in der Berechnung 20.000,-- €	
Belichtung / Belüftung:	gut	
Einfriedung:	Holzzaun, Drahtzaun.	
PKW- Garage:	An der West- Grundstücksgrenze wurde Anfang der 1980er Jahre eine PKW- Garage errichtet. Massivbauweise mit Holz- Dachkonstruktion. Bitumenabdichtung und Stahl- Schwingtor.	

Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

Bei dem Echten Hausschwamm handelt es sich um einen biologischen Schädling (Holzerstörender Pilz), der sich bei hohen Temperaturen und einer Bauteilfeuchtigkeit zwischen 18 % und 30 % ausbreitet. Bei dem zu bewertenden Gebäudetyp kann durch die Holzbalkendecken und Fachwerkaußenwände, die Dachkonstruktion und das Gebäudealter ein Sporenbefall nicht ausgeschlossen werden.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Ortstermin keine konkreten Anzeichen eines Befalls durch den Echten Hausschwamm erkannt wurden, aber auch keine weiterführenden Untersuchungen hierzu durchgeführt wurden.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.05.2023 ist das Bewertungsobjekt als **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen nach § 18 HDSchG der Zustimmung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Rahmen dieser Bewertung wird von einem Erhaltungsgebot ausgegangen.



