



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 10.06.2024
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung über das im Grundbuch von Martinhagen
eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Innerörtliche Hofstelle**
Gemarkung Martinhagen
34270 Schauenburg/Martinhagen
Gebäude- und Freifläche
Kirchstraße 9, Flur 8, Flurstück 38/3



Aktenzeichen: **640 K 17/24**
Besichtigungstage: **09.07.2024 und 24.07.2024**
Bewertungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **09.07.2024**

Der **Marktwert** des o.g. Grundstücks wird zum 09.07.2024 geschätzt auf

85.000,-- €

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.



Felsberg, den 07. August 2024

BAUBESCHREIBUNG

- Vorbemerkung:** 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 Objekt konnte zum Ortstermin **nicht** von innen besichtigt werden.
- Gebäudeart:** Einfamilienhaus Typ 1.12
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle Typ 18.5
Einfamilienhaus mit einem Wirtschaftsteil (Stall) und einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle (Scheune). Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Bei dem Wirtschaftsgebäude handelt es sich um eine ehemalige Scheune mit Tordurchfahrt zum hinteren Grundstücksteil mit Satteldach und eine Erweiterung zum hinteren Grundstücksteil eingeschossig mit einer Schleppdachkonstruktion. Der hintere Grundstücksteil ist mit einem Gartenhaus und einem Schuppen bebaut.
- Gebäudealter:** unbekannt, vor 1925.
- Chronologie des Gebäudes:** Es liegt keine Bauakte vor.
- Modernisierungen:** kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.
- Nutzung der Geschosse:** nicht bekannt
- Bruttogrundfläche:**
- | | |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnhaus | 578 m ² |
| Scheune | 115,50 m ² |
| Anbau Schleppdach | 95 m ² |
- Fassaden / Außenwände:** Kellergeschoss Sandsteinquader, Erdgeschoss Ziegel- Mauerwerk, außen verputzt. Obergeschoss Fachwerkkonstruktion mit Vollziegel Mauerwerk ausgemauert. An der Süd-, Ost- und Westseite mit Eternitplatten (Baujahresbedingt asbesthaltig) verkleidet, an der Nordseite freiliegend unverputzt.
- Ausstattung I – Wände:** nicht bekannt.
- Dachausführung:** Satteldachkonstruktion, Satteldacherker auf der Südseite der Dachfläche.
- Deckung:** Wohnhaus Betondachsteine, auf den Nebengebäuden Tonziegel aus dem Baujahr, im Bereich der abgeschleppten Erweiterung Welleternit-eindeckung (Baujahresbedingt asbesthaltig). Es wird im Rahmen der Bewertung von einer geringen Wärmedämmung der Wohnbereiche ausgegangen.
- Geschossdecken:** unbekannt.
- Fußböden:** unbekannt. Es wird im Rahmen der Bewertung von Linoleum in einfacher Art und Ausführung ausgegangen.

Treppen innen:	unbekannt.
Treppen außen:	massive Podesttreppe mit Granitsteinbelag
Türen:	Hauseingang: Haustür aus Holz mit Glasausschnitt aus den 1960er Jahren, Hofseitig zwei Hauseingangstüren mit Glasausschnitt aus Kunststoff, einfache Klingel- und Briefkastenanlage.
Fenster / Rollläden:	Hofseitig (Südseite) Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr unbekannt augenscheinlich nach 2000, Ost- Giebelseite sowohl Kunststofffenster als auch wenige einfachverglaste Holzfenster.
Schornstein:	unbekannt.
Heizung:	unbekannt. An der Ost Giebelseite sind eine Öltank- Füllleitung und eine Tankentlüftungsleitung vorhanden. Es wird im Rahmen der Bewertung von einer Öl- Zentralheizungsanlage ausgegangen.
Brennstofflager:	unbekannt.
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden.
Versorgungsleitungen:	Gem. Planauskunft sind Entwässerungsanschlüsse an einen Mischwasserkanal in der Kirchstraße und ein Stromanschluss in der Kirchstraße vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese in dem Bewertungsobjekt vorhanden sind.
Sanitärinstallation:	unbekannt.
Elektroinstallation:	unbekannt.
Sonstige haustechnische Installationen:	unbekannt
Barrierefreiheit:	Zugang zum Gebäude: Stufen Türöffnungsbreiten: unbekannt Bewegungsflächen: unbekannt Sind Nachrüstungen möglich: nein
Besondere Bauteile:	Erker im nicht ausgebauten Dachgeschoss wird mit 5.000,-- € angesetzt.
Zubehör:	nicht vorhanden
Belichtung / Belüftung:	schlecht, Querlüftung augenscheinlich eingeschränkt
Einfriedung:	Vegetation, Drahtzaun
Anbau:	An der Nordseite des Wohnhauses ist ein ca. 5,00 m tiefer Raum als Grenzbebauung angebaut. Er schließt den Zwischenraum von Hangstützwand und Wohnhauswand. Dieser Gebäudeteil ist ohne Wert.

Landwirtschaftliches Betriebsgebäude:

Teilweise massives Mauerwerk, teilweise Fachwerk. Ursprünglich ca. 8,0 m Raumtiefe. Zweigeschossig mit Lagerboden und Toreinfahrt. Das Gebäude wurde durch einen Anbau in Massivbauweise erweitert. Die Dacheindeckung des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes besteht aus Tonziegel, das Schleppdach der Erweiterung besteht aus Welleternit (Baujahresbedingt asbesthaltig).

Schuppen:

Der hintere Grundstücksteil ist mit einem Gartenhaus und einem Schuppen bebaut. Diese Gebäudeteile sind ohne Wert.

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 diesem Gebäudetyp kann ein Befall mit einem holzerstörenden Pilz nicht ausgeschlossen werden.

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.

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das Gebäude konnte zum Ortstermin von innen **nicht** besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

In das Gebäude (Wohnhaus) wurde in Fenster und eine Dacheindeckung investiert.

Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. Über den Gesamtzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, da es nicht von innen besichtigt werden konnte.

Mängelbeseitigung:

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel, Schäden oder Instandhaltungstau vor, **soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden.** Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes um die Schadensbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadensbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kann ausnahmsweise in den Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

In der Bewertung wird von dem mängelfreien Objekt ausgegangen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des optischen Eindrucks erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 30% als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21. Je nach Zustand des Gebäudes kann der anzusetzende Risikoabschlag deutlich höher liegen.



Süd – Hofansicht Wohnhaus



Ost – Hofansicht Scheune



Ost – Giebelseite Wohnhaus



Nord – Traufseite Wohnhaus



West – Giebelseite Wirtschaftsgebäude



Nordansicht – Angeschleppter Anbau