



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 08.08.2023
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung über das im Grundbuch von Großenritte
eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: Reihenhaus
Gemarkung Großenritte
34225 Baunatal/Großenritte
Gebäude- und Freifläche
Burgbergstraße 32, Flur 4, Flurstücke
88/44, 88/57
Gebäude- und Freifläche
Habichtswaldstraße, Flur 4, Flurstücke
88/69, 88/70, 88/76
Verkehrsfläche
Habichtswaldstraße, Flur 4, Flurstück
88/46

Aktenzeichen: 640 K 54/22, 640 K 76/22 – 640 K 80/22

Besichtigungstag: 01.11.2023

Bewertungsstichtag: 01.11.2023

Qualitätsstichtag: 01.11.2023

Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks, **Wirtschaftliche Einheit 1** Wohnhaus, Flurstück
88/44 und 88/46 wird zum 01.11.2023 geschätzt auf

165.000,-- €

Der **Marktwert** der o.g. Garagen, **Wirtschaftliche Einheit 2** Garagen, Flurstück 88/69,
88/70 und 88/76 wird zum 01.11.2023 geschätzt auf

18.000,-- €

Der **Marktwert** der o.g. Verkehrsfläche, Flurstück 88/57 wird zum 01.11.2023 geschätzt auf

5.000,-- €

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 05. Dezember 2023

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:	Reihenhaus Typ 3.11 Das Gebäude ist voll unterkellert. In einem Genehmigungsnachtrag wird die innere Treppe bis in das Dachgeschoss geführt. Da im Dachgeschoss ein großes Dachflächenfenster vorhanden ist, wird von einem ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen.
Gebäudealter:	Baujahr Wohnhaus 1977.
Chronologie des Gebäudes:	Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden; 1. Baugenehmigung mit Öltank im Kellergeschoss 2. Nachtrag, Verlagerung des Heizöltanks von Innen nach Außen 3. Nachtrag, Weiterführung der Treppe bis in das Dachgeschoss
Modernisierungen:	augenscheinlich wurden keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.
Nutzung der Geschosse:	gem. Genehmigungsunterlagen: EG: Diele, Küche, Wohnzimmer, Gäste WC 1.OG: 3 Schlafzimmer, Bad DG: keine Angaben
Bruttogrundfläche:	239,40 m ²
Wohn- Nutzfläche:	ca. 113,60 m ²
Fassaden / Außenwände:	gem. Baubeschreibung monolithisches HLZ- Mauerwerk 24 cm, innen und außen verputzt.
Ausstattung I – Wände:	gem. Baubeschreibung massiv, beidseitig verputzt.
Dachausführung:	Satteldachkonstruktion. Es wird baujahresbedingt von einer sehr geringen Wärmedämmung der Dachfläche ausgegangen. Innenbeplankung unbekannt.
Deckung:	Betondachsteine aus dem Baujahr.
Geschossdecken:	gem. Baubeschreibung Stahlbetondecken, schwimmender Estrich.
Balkone:	Stahlbeton- Kragplatte
Fußböden:	nicht bekannt.

Treppen innen:	gem. Baubeschreibung Stahlbeton mit Kunststeinbelag.	
Treppen außen:	Stahlbeton einläufig, gefliest	
Türen:	Hauseingang Aluminium Rahmen mit Drahtglas Füllung, Klingelanlage Briefkasten einfach im Mauerwerk integriert, Kellerausgang Metall Mehrzwecktür, Wohnungstüren nicht bekannt.	
Fenster / Rollläden:	Holzfenster aus dem Baujahr, Zweifachverglasung. Nahezu alle Fenster mit Rollo.	
Schornstein:	gem. Baubeschreibung zweizügig massiv aus dem Baujahr.	
Heizung:	unbekannt. Aufgrund des Öl- Erdtanks sowie der sichtbaren Tankentlüftung ist von einer Oel-Zentralheizung auszugehen.	
Brennstofflager:	Öl- Erdtank an der Ostseite des Gebäudes.	
Solar- Photovoltaikanlage:	Nicht vorhanden	
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden.	
Sanitärinstallation:	gem. Baubeschreibung 1 WC mit WT im Erdgeschoss, gem. Baubeschreibung 1 Badezimmer mit Badewanne und WT im Obergeschoss	
Elektroinstallation:	unbekannt.	
Sonstige haustechnische Installationen:	unbekannt	
Barrierefreiheit:	Zugang zum Gebäude:	Stufen vor dem Gebäude
	Türöffnungsbreiten:	<90 cm
	Bewegungsflächen:	gering
	Sind Nachrüstungen möglich:	nein
Besondere Bauteile:	Balkon, Kellertreppe	
Belichtung / Belüftung:	gut	
Einfriedung:	Vegetation	
Terrassenüberdachung:	keine	
Garagen:	<p>Die Objekte konnten zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.</p> <p>Fertigteil Systemgaragen, Hersteller Felswerke. Stahl Schwingtor, Außenwände Stahlbeton gestrichen, Dachabdichtung Bitumenbahn, Entwässerung innenliegend.</p> <p>Die befestigte Erschließungsfläche vor den Garagen liegt auf dem Flurstück 88/76 und ist zu einem 10 tel. Bewertungsbestandteil.</p>	

**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).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das Gebäude konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Folgende Mängel wurden festgestellt:

Dach:

Die Dacheindeckung stammt aus dem Baujahr. Es ist eine defekte Dachluke vorhanden. Durch die schadhafte Dachluke kann Regenwasser in das Gebäude eindringen. Dadurch bereits entstandene Schäden können nicht beurteilt werden.

Terrassenwand / Balkon:

Gartenseitig kommt es zu einer sehr starken Feuchtebelastung der südlichen Terrassenwand. Augenscheinlich wird diese durch die darüber liegende Balkonplatte und den Wandanschluss verursacht. Die Balkonfläche konnte nicht besichtigt werden.

Außentreppe Keller:

Der Fliesenbelag der Kelleraußentreppe weist Frostschäden auf.

Öl- Erdtank:

Auf dem Grundstück ist ein Öl- Erdtank vorhanden. Im Rahmen der Besichtigung konnte der Zustand der Tankanlage (TÜV) nicht geklärt werden.

Gesamtzustand:

Das Gebäude macht einen ungepflegten Eindruck. Es muss davon ausgegangen werden, dass keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das Schadensausmaß kann durch die fehlende Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Mängelbeseitigung:

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel, Schäden oder Instandhaltungsstau 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.

Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. Für die o.g. Punkte wird ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 15% als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21 berücksichtigt.



