

## Exposé

## zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 87/20

### Ansicht des Einfamilienhauses mit der Garage von der Eisenacher Straße (Osten)



### Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung.

### Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung und Garage in der in der Gemeinde Bad Emstal im Ortsteil Sand bebaut ist. Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils, grenzt im westlichen Grundstücksbereich an den Kurpark, hat ein Gefälle von Nord-Osten nach Süd-Westen und wird von der Eisenacher Straße erschlossen. Die Eisenacher Straße verläuft von der Berliner Straße in südlicher Richtung parallel zum Kurpark.

Das eingeschossige Wohnhaus ist abweichend zur Baugenehmigung vollständig unterkellert - wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im westlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) - und ist in diesem Bereich mit einer Einliegerwohnung wohnlich ausgebaut.

Das Wohnhaus beinhaltet im Erdgeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit offener Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Flur, einen nach Westen ausgerichteten Balkon sowie ein separates Zimmer mit der Kellertreppe (im Grundriss Bügelzimmer). Das Untergeschoss hat einen separaten Eingang und ist mit einer 2-Zimmerwohnung mit Badezimmer, Flur und Terrasse wohnlich ausgebaut. Weiterhin befindet sich eine Garage auf dem Grundstück.

<b>Anschrift</b>	Eisenacher Straße 30 34308 Bad Emstal-Sand
<b>Nutzung</b>	Das Wohnhaus und die Einliegerwohnung wurden zum Zeitpunkt des Orts-termins von der Eigentümerin und ihren Ehemann bewohnt/genutzt.
<b>Grundbuch- bezeichnung</b>	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Sand Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Sand, Flur 3, Flurstück 474, Gebäude- und Freifläche, Eisenacher Straße 30, Größe = 801 m <sup>2</sup>
<b>Baujahre</b>	Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus ca. 2003 und die Garage ca. 2012 errichtet.
<b>Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Erdgeschoss</u>: Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bügelzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Flur und Balkon, rd. 119,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• <u>Untergeschoss</u>: Wohn-/Esszimmer mit offener Küchenzeile, Schlaf- zimmer, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Terrasse, rd. 58,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul> <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt insgesamt rd. 177,90 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Bauweise</b>	<p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschossige Massivbauweise</li> <li>• vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Gelände- verlaufs im westlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) und in diesem Bereich mit einer Einliegerwohnung wohnlich ausgebaut ist</li> <li>• Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre - soweit ersichtlich - aus Zinkblech</li> <li>• Fassaden überwiegend als Putzfassaden, Fassaden im Untergeschoss (Westen und Süden) mit Natursteinverkleidung</li> <li>• Decken vermutlich als Stahlbetondecken</li> <li>• Kellertreppe aus Stahl mit Trittstufen aus Massivholz und Holztreppengeländer</li> <li>• nach Westen ausgerichteter Balkon im Erdgeschoss mit Fußbodenfläche aus Natursteinplatten</li> <li>• nach Westen ausgerichtete Terrasse im Untergeschoss mit Terrassenplatten aus Natursteinen</li> </ul> <p><u>Garage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschossige Massivbauweise</li> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• Flachdach vermutlich mit Teerpappeneindeckung im westlichen Gebäudebereich und Pultdach mit Ziegeleindeckung im östlichen Gebäudebereich</li> <li>• Fassaden überwiegend als Putzfassaden, Westfassade mit Naturstein- verkleidung</li> <li>• nach Westen ausgerichtete überdachter Freisitz mit Terrassenplatten aus Natursteinen</li> </ul>

## **Wesentliche Ausstattungs- merkmale**

### Wohnhaus

- Hauseingangstüren - soweit ersichtlich - aus Kunststoff mit Glasausschnitten (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend)
- Fenster - soweit ersichtlich - aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend), zum Teil mit Sprossen und Außenrollos aus Kunststoff
- Fußbodenflächen überwiegend in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Sanitärräumen in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenfläche in der Küche (Erdgeschoss) und im Bereich der Küchenzeile (Untergeschoss) in keramischen Bodenfliesen
- Wandflächen überwiegend in Innenputz mit Anstrich, im Wohn-/ Esszimmer zum Teil mit Natursteinen verkleidet
- Wandflächen in den Sanitärräumen in keramischen Wandfliesen
- Wandflächen in der Küche (Erdgeschoss) und der Küchenzeile (Untergeschoss) im Bereich der Arbeitsplatten in keramischen Wandfliesen
- Innentüren aus Massivholz mit Massivholzumfassungszargen
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Eckbadewanne, Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit Toilette und Handwaschbecken
- Badezimmer im Untergeschoss mit Dusche, Toilette, Bidet und Handwaschbecken
- Photovoltaikmodule - zur Solarstromerzeugung - auf der östlichen und westlichen Satteldachfläche
- Solarthermiemodule - zur Gewinnung von Wärme - auf der westlichen Satteldachfläche
- Hauseingangstüren mit elektronischen Schließsystem

### Garage

- elektrisch angetriebenes Garagentor als Sektionaltor aus Kunststoff/ Stahl mit Schlupftür und Oberlichtern nach Osten
- elektrisch angetriebenes Sektionaltor aus Kunststoff/Stahl zum Garten (Westen)
- Fenster - aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend) zum Garten
- Fußbodenfläche in keramischen Bodenfliesen
- Wandflächen bis ca. 1,50 m Höhe in keramischen Wandfliesen, ansonsten in Innenputz mit Anstrich
- Deckenfläche in Innenputz mit Anstrich
- Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden

## **Heizung und Warm- wasseraufbereitung**

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt laut Auskunft der Eigentümerin über eine Gaszentralheizung/Therme im Erdgeschoss (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend) mit Warmwasserspeicher im Untergeschoss. Eine Solarthermieanlage zur Gewinnung von Wärme zur Warmwasserunterstützung befindet sich auf dem westlichen Bereich des Dachs.

Laut Auskunft der Eigentümerin ist das Wohnhaus mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein zusätzlicher Kamin-Ofen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen befindet sich im Wohnzimmer (Erdgeschoss).

<b>Außenanlagen</b>	Überdurchschnittliche Außenanlagen, mit Natursteinplatten gepflasterte Zuwegungen und Zufahrt, Zisterne mit 1.000 Liter Fassungsvermögen für Regenwasser, Garten mit Swimmingpool (Bj. laut Auskunft der Eigentümerin 2014), zum Teil mit Zierrasen mit Baum- und Strauchbestand, Stützmauern und Treppenanlage in Naturstein, Holzbrücke, zusätzliche Terrasse an der westlichen Grundstücksgrenze mit Natursteinplatten gepflastert, massiver Grill, zwei Gartenhäuser in Holzbauweise, ein Gartenhaus aus Kunststoff/Blech, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.
<b>Zustand der baulichen Anlagen</b>	<p>Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Unterhaltungszustand mit geringen Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch erhebliche Rückstände und Schäden auf. Laut Auskunft der Eigentümerin wurde das Haus ca. 2009/2010 verputzt und der Garten ca. 2012/2013 fertig gestellt. Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Teilbereichen der Einliegerwohnung sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen durch aufsteigende Feuchtigkeit in den unteren Wandbereichen) - die laut Auskunft der Eigentümerin 2019 durch die Zisterne hervorgerufen wurden - vorhanden. Es sind grundlegende Instandsetzungsarbeiten in den wohnlich ausgebauten Räume im Untergeschoss durchzuführen.</li> <li>• zum Teil sind Rissbildungen im Bereich der Wände vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rissbildungen um optische Mängel handelt.</li> <li>• laut Auskunft der Eigentümerin ist die Gaszentralheizung defekt (vermutlich die Steuerung) und muss repariert werden.</li> <li>• laut Auskunft der Eigentümerin ist die Solarthermieanlage zur Gewinnung von Wärme zur Warmwasserunterstützung defekt (vermutlich undicht) und muss instandgesetzt werden.</li> <li>• laut Auskunft der Eigentümerin ist die Umwälzpumpe des Swimmingpools defekt und muss instandgesetzt werden.</li> </ul>
<b>Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden</b>	<p>Im vorliegenden Fall werden die Auswirkungen der Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen berücksichtigt.</p> <p>Die Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände werden somit überschlägig auf rd. -22.000 EUR geschätzt und wertmindernd im Gutachten unter <i>4.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.</p>
<b>Beurteilung und Ausstattungsstandard</b>	Die Zimmer sind überwiegend rechtwinklig geschnitten. Die Sanitärräume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend und wird als „gut“ und der Balkon und die Terrasse aufgrund der Ausrichtung und Einsehbarkeit ebenfalls als „gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

<b>Lagebeurteilung</b>	Die Wohnlage „Eisenacher Straße 30“ wird als ländliche Wohngegend mit einer für den ländlichen Raum guten Infrastruktur, einer relativ zentralen Lage zu den Städten Fritzlar, Wolfhagen und Baunatal sowie einer ausreichenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als „mittel bis gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
<b>Wohnungsrecht</b>	In Abt. II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, den Eigentumsübertragungs- und Rückübertragungsvormerkung eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) eingetragen.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10. August 2021
<b>Herstellungskosten</b>	Wohnhaus 321.258 EUR / Garage 35.334 EUR
<b>Alterswertminderung</b>	Wohnhaus 82.609 EUR / Garage 5.300 EUR
<b>Sachwertfaktor</b>	0,960
<b>Bodenwert</b>	61.677 EUR
<b>Besondere Grundstücksmerkmale</b>	rd. - 22.000 EUR (Rückstände)
<b>Unbelasteter Verkehrswert</b>	<b>rd. 318.000 EUR - ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage -</b>
<b>Wertminderung Wohnungsrecht</b>	rd. 82.000 EUR
<b>Belasteter Verkehrswert</b>	<b>rd. 236.000 EUR - ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage -</b>
<b>Anmerkung</b>	<b>Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.</b>

**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
mit der Garage von  
Nord-Osten**



**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
mit der Garage  
von Westen**

