



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HAUPTSITZ:
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
ZWEITBÜRO:
WESTENDSTRASSE 18
34117 KASSEL
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

EXPOSEE ALS AUSZUG **DER WERTSCHÄTZUNG** **Gemäß § 194 BauGB**

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 9.03.2022 in dem
Zwangsversteigerungsverfahren über das im Grundbuch von
Niederkaufungen eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: **Zweifamilienhaus**
Gemarkung Niederkaufungen,
34260 Kaufungen, Am Rosengarten 13
Gebäude- und Freifläche
Flur 13, Flurstück 49/17

Aktenzeichen: **640 K 88/21**

Besichtigungstag: **27.04.2022**

Wertermittlungstichtag: **27.04.2022**

Qualitätsstichtag: **27.04.2022**

Bodenwert = **140.400,00 €**

Sachwert = **247.883,00 €**

Vergleichswert = **243.500,00 €**



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 27.04.2022 geschätzt auf

248.000,- - €

Felsberg-Wolfershausen, den 13. Juni 2022

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgend beschriebenen Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten.
Das Gebäude konnte zum Ortstermin von innen besichtigt werden.

Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück 49/17 ist mit einem voll unterkellerten zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine PKW- Garage sowie ein Holzschuppen. Die Erdgeschossenebene liegt ca. 0,80 – 1,00 m über Geländeniveau. Das Gelände steigt von der Nord- Erschließungsseite nach Süden leicht an. Die Bebauung liegt im Nord- Östlichen Bereich des Grundstückes. Der unbebaute Teil des Grundstückes ist gut erreichbar. Die Außenanlage beschränkt sich auf eine Verbundsteinpflasterfläche zur Garage an der Ostseite des Gebäudes sowie einer Asphaltbetonfläche als Zufahrt zur Kellergarage.

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus Typ 1.12

Gebäudealter:

Baujahr Wohnhaus 1962, Anbau Windfang 1970, Ausbau ein Zimmer im Dachgeschoss ca. 1990.

Fassaden / Außenwände:

Massiv, HLZ- Mauerwerk außenseitig Kratzputz, innenseitig Putz.

Ausstattung I – Wände:

Massiv HLZ- Mauerwerk, teilweise Bims- Mauerwerk.

Dachausführung:

Satteldach als Sparren – Pfettendach, keine Dachaufbauten. Dacheindeckung Betondachsteine, Dämmung Glaswolle mit Aluminium- Kaschierung. Dämmung teilweise vorhanden, Ausführung in Eigenleistung. Innenseite in einem Raum beplankt, mit Trockenbauplatten. Dachentwässerung Zinkblechrinnen und Fallrohre.

Decken:

massive Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss.

Fußböden:

Fliesen, Linoleum und Teppich auf Estrich. Einfache Art und Ausführung, teilweise aus dem Baujahr.

Treppen:

Vom EG zum OG eine 2 x ¼ gewendelte eingestemmte Holz- Wangentreppe mit Holzgeländer. Zum KG Betontreppe.

Türen:

Holz- Umfassungszargen mit Holz- Türblättern.

- Fenster: Kunststofffenster isolierverglast aus dem Baujahr 1985. Am gesamten Gebäude nachgerüstete Rollos, in das Fenstermaß einspringend. Haustür Aluminium aus dem Baujahr des Windfangs.
- Schornstein: Vollziegel aus dem Baujahr.
- Heizung: Öl-Zentralheizung, WW- Speicher Baujahr ca. 1995, Wärmeverteilung über Plattenheizkörper ca. 1995.
Öllager im Kellergeschoss in drei einwandigen Kunststofftanks 3 x 1.500 Liter.
- Wassererwärmung: Über Zentralheizung
- Versorgungsleitungen: In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden.
- Sanitärinstallation: EG: 1 Badezimmer mit Badewanne, WC und WT
OG: 1 Badezimmer mit Badewanne, WC und WT
- Elektroinstallation: unter Putz, wenige Schalter und Steckdosen. Ausführung nach den Eindrücken vor Ort zweiadrige Ausführung.
- Einfriedung: Metallzaun, Bewuchs
- Garage:**
- Gebäudeart: PKW- Garage
Die Garage wurde aus einwandigen einfachen verzinkten Blechtafeln errichtet. Im Sockelbereich sind die Bleche bereits komplett verwittert.
Die Garage ist ohne Wert.
- Holzschuppen:**
- Gebäudeart: Schuppen
Es handelt sich um eine Fachwerkkonstruktion mit Satteldach aus den 1960er Jahren. Die Außenwände sind nicht geschlossen, die Dacheindeckung besteht aus Wellasbestplatten.
Der Holzschuppen ist 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).

Gesamteindruck / Mängel:

Das Gebäude konnte zum Ortstermin von innen besichtigt werden und befindet sich in einem schlechten Instandhaltungszustand. Eine Teilfläche des Dachgeschosses wurde provisorisch ausgebaut. Der Zugang erfolgt über den nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses. Aufgrund der Ausbauqualität erfolgt eine Bewertung als **nicht ausgebautes Dachgeschoss**. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

1. Die Sanitäreinrichtungen (Bäder) sind abgängig.
2. Die Leitungssysteme Heizung, Sanitär, Elektro sind dringend zu modernisieren.
3. Die Bauteilanschlüsse der Dacheindeckung sind dringend zu modernisieren.
4. Die Heizungsanlage ist modernisierungsbedürftig.
5. Die Bauteiloberflächen sind teilweise abgängig.
6. Feuchteschäden im Kellergeschoss durch aufsteigende Feuchte.

Auf der Grundlage des Gesamtzustandes können keine Nutzungsdauern, Ertragszahlen oder Sachwertdaten abgeleitet werden.

Für die Wertermittlung wird eine Sanierung der Bausubstanz unterstellt. Die unterstellte Sanierung führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, welche als Grundlage für die Wertermittlung im Sachwertverfahren dient. Die Sanierungskosten beziehen sich auf eine Nutzung als Zweifamilienhaus.

Die angesetzten Investitionen stellen keine energetische Sanierung des Gebäudes, sondern augenscheinlich erforderliche Investitionen zur Nutzung dar. Kostengrundlage sind die statistischen Kostenkennwerte des BKI, Kostenstand 2. Quartal 2021 für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276 bezogen auf €/m² BGF. Die erforderlichen Kostengruppen werden aufgeführt, sind jedoch nicht in jedem Fall mit einer Komplettsanierung des Gewerkes gleichzusetzen.

Aus den unterstellten Sanierungsbereichen ergibt sich ein Ansatz von 265,-- €/m² BGF zum II. Quartal 2021.

337,70 m² BGF x 265,-- €/m² BGF = 89.490,-- €

Indexsteigerung zum Stichtag ca. 15% = 102.914,-- €

Gesamtbetrag der unterstellten Investition

ca. 103.000,-- €



Nord – West – Ansicht



Süd – Gartenansicht mit Garage und Holzschuppen



Windfanganbau von der Südseite



Süd – Giebelseite mit Zugang zum Keller