

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 109/23

Ansicht des Einfamilienhauses von Süd-Westen



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Anbau, einer Scheune mit Anbau und Erweiterung sowie einer Doppelgarage in der Kleinstadt Zierenberg im Stadtteil Oberelsungen bebaut ist.

Das Grundstück wird im westlichen Grundstücksbereich von der Straße „Auf der Igelstätte“ erschlossen, ist unregelmäßig geschnitten, hat ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen. Das Grundstück grenzt im nordwestlichen Grundstücksbereich an den Landwehrbach. Die Straße „Auf der Igelstätte“ verläuft von der Straße „Hohler Weg“ in östlicher Richtung bis zur Straße „Auf der Breite“.

Das Wohnhaus, welches laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ in Fachwerkbauweise errichtete wurde, ist zweigeschossig, vollständig unterkellert und besitzt einen zweigeschossigen, nicht unterkellerten Anbau nach Nord-Osten.

Das Wohnhaus hat ein nicht wohnlich ausgebautes Satteldach und beinhaltet im Erdgeschoss neben einem Lagerraum im Anbau 2 Zimmer mit Küche, Speisekammer, Badezimmer, Flur und eine nach Nord-Osten ausgerichteten Terrasse. Im Obergeschoss sind neben einem zusätzlichen Zimmer im Anbau 4 Zimmer mit Badezimmer und Flur vorhanden.

	Die zweigeschossige Scheune ist mit einem Heuboden ausgestattet und wird im Obergeschoss/Heuboden über die Treppe im Anbau erschlossen. Weiterhin befindet sich eine Doppelgarage im nordöstlichen Grundstücksbereich.
Anschrift	Auf der Igelstätte 5 34289 Zierenberg-Oberelsungen
Nutzung	Die Gebäude wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Eigentümerin zu ½ genutzt. Die Scheune wurde als Stall für Pferde und Lager für Heu usw. genutzt.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Oberelsungen Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Oberelsungen, Flur 10, Flurstück 37/4, Gebäude- und Freifläche, Auf der Igelstätte 5, Größe = 2.346 m ²
Baujahre	Die ursprünglichen Baujahre sind nicht bekannt.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	<p>Das Wohnhaus mit dem Anbau sind wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erdgeschoss</u>: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Speisekammer, Badezimmer, Flur und Terrasse, rd. 91,00 m² Wohnfläche • <u>Obergeschoss</u>: Schlafzimmer, drei Kinderzimmer, zusätzliches Zimmer auf dem Zwischenpodest im Anbau, Badezimmer und Flur, rd. 103,40 m² Wohnfläche <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt insgesamt rd. 194,40 m². Sie wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem beim Ortstermin durchgeführten skizzenhaften Aufmaß errechnet. Dabei wurde die Terrassenfläche im Erdgeschoss mit rd. 3,30 m² berücksichtigt.</p>
Nutzfläche	<p>Die Nutzflächen der Scheune, des Anbaus und der Erweiterung werden überschlägig wie folgt geschätzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erdgeschoss</u>: Stall-/Lagerflächen, rd. 215,00 m² Nutzfläche • <u>Obergeschoss</u>: Lagerflächen, rd. 185,00 m² Nutzfläche <p>Die Nutzflächen der Scheune, des Anbaus und der Erweiterung betragen somit insgesamt rd. 400,00 m². Dabei wurden nur die Nutzflächen berücksichtigt, die über eine feste Treppe zur erreichen sind. Die Heuböden, die nur über Leitern erschlossen werden sowie die Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.</p>
Bauweise	<p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossige - laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ - Fachwerkbauweise - mit nachträglich vorgemauerten verputzten Fassaden, Sockel zum Teil verklindert • vollständig unterkellert • nicht ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung • Decke über Untergeschoss als Hourdisdecke (massive Ziegelelemente zwischen Stahlträgern), ansonsten vermutlich Holzbalkendecken • Treppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und Holztreppengeländer, massive Kellertreppe • überdachter Hauseingangsbereich nach Süd-Westen mit massiver Außentreppe und Treppengeländer aus Stahl

- zweigeschossiger Anbau in Fachwerkbauweise, mit verputzten Gefache-füllungen, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach mit Ziegel-eindeckung, Decke über Erd- und Obergeschoss vermutlich als Holzbalkendecken
- gepflasterte Terrasse nach Nord-Osten mit Überdachung aus Holz auf Stahlstützen, vermutlich mit Kunststoffplatten-Eindeckung

Scheune

- zweigeschossige Bauweise, im Erdgeschoss in Massiv- und im Ober-geschoss in Fachwerkbauweise, mit ausgemauerten Gefachefüllungen, Fassaden in Sichtmauerwerk
- nicht unterkellert
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, mit zusätzlichen Ebenen im Dach-geschoss (Heuboden) und Zwerchgiebel nach Nord-Westen
- Decken über Erdgeschoss überwiegend als Hourdisdecke (massive Ziegelelemente zwischen Stahlträgern) ansonsten Holzbalkendecken
- eingeschossiger Anbau nach Süd-Westen, nicht unterkellert, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Decken als Holzbalkendecke, Fassaden in Sichtmauerwerk, Treppe aus Holz
- eingeschossiger Anbau nach Süd-Westen, nicht unterkellert, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Decke überwiegend als Holzbalkendecke, Fassaden in Sichtmauerwerk, Treppe aus Holz
- eingeschossiger Vorbau nach Nord-Westen, nicht unterkellert, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Fassaden als Putzfassaden
- offene Überdachung nach Nord-Osten in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung vermutlich in Kunststoffwellplatten, nicht fertiggestellte Umfassungswände

Doppelgarage

- eingeschossige Massivbauweise
- nicht unterkellert
- Pultdach mit Faserzementplatten-Eindeckung

Wesentliche Ausstattungs- merkmale

Wohnhaus

- Hauseingangstür aus Massivholz
- Fenster überwiegend aus Holz - zum Teil auch aus Kunststoff - mit Isolierverglasung (Bj. nicht bekannt)
- Fenster im Anbau - soweit ersichtlich - überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. nicht bekannt)
- Fußbodenflächen in den Wohnräumen überwiegend in Laminat-Belag,
- Fußbodenfläche im Flur (Erdgeschoss) in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenfläche in der Küche in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Badezimmern in keramischen Bodenfliesen
- Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, zum Teil auch mit Nut- und Federbrettern verkleidet
- Wandflächen in den Badezimmern überwiegend in keramischen Wandfliesen
- Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoff mit Holzumfassungszargen, zum Teil auch aus Massivholz oder Kunststoff
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Toilette und Handwasch-becken

Scheune

- großflächiges 2-flügliges Tor aus Massivholz
- Fußbodenflächen - soweit ersichtlich - überwiegend in Estrich bzw. Betonplatten
- Wandflächen überwiegend in Sichtmauerwerk, zum Teil auch gestrichenes Mauerwerk
- Deckenflächen als offene Deckenuntersichten
- Elektroinstallation und Starkstrom sind - laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ - vorhanden

Doppelgarage

- zwei Stahl-Schwingtoren
- Fußboden-, Wand- und Deckenflächen nicht bekannt

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses mit dem Anbau erfolgt über eine ÖL-Zentralheizung (Bj. - laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ - 2002) mit Warmwasserspeicher (Bj. - laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ - 2002) mit Öl-Tanks aus Kunststoff (Bj. nicht bekannt) im Kellergeschoss. Ein zusätzlicher Kamin-Ofen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen befindet sich im Obergeschoss. Laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ ist der Kamin-Ofen „älteren Datums“ und muss aufgrund der neuen Kaminofenverordnung bis Ende 2024 mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet oder abgeschaltet werden.

Außenanlagen

Asphaltiere bzw. mit Betonplatten versehene Zuwegung zum hinteren Grundstücksbereich, hinterer Grundstücksbereich zum Teil mit Strauch- und Baumbestand, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Stellplätze

Ein Stellplatz ist neben dem Wohnhaus vorhanden. Die Doppelgarage ist aufgrund des nicht befestigten Untergrundes nicht befahrbar. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Zustand der baulichen Anlagen

Wohnhaus

Das Wohnhaus mit dem Anbau befindet sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden ausreichenden bis zum Teil mangelhaften ausreichenden baulichen Unterhaltungszustand mit überwiegend mittleren Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch erhebliche Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Laut Auskunft der Eigentümerin zu ½ wurden folgende Instandhaltungsarbeiten in letzter Zeit ausgeführt:

- die Elektroinstallationen (Leitungen, Sicherungen, Schalter und Steckdosen) wurden 2002 erneuert.
- die Fußbodenflächen wurden 2002 erneuert.
- die Badezimmer wurden 2002 erneuert.
- die Türen zum Treppenhaus im Obergeschoss wurden 2018 erneuert.
- ein Fenster im Obergeschoss wurden 2018 erneuert.

Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Außenhaut des Gebäudes verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen geringen Wärmeschutz. Eine Verbesserung der Wärmedämmung wäre sinnvoll.

- im Bereich der Dacheindeckung sind zum Teil undichte Stellen vorhanden (verschobene Dachziegel, fehlende/defekte Anschlussbleche usw.). Die gesamte Dacheindeckung, die Anschlüsse und Entwässerung müssen überprüft und instandgesetzt werden.
- die Kellerinnenwände weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Putz- und Farbabplatzungen usw.) auf, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre der erdberührenden Bauteile hindeuten. Die erdberührenden Bauteile sollten überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden.
- die Fenster sind überwiegend „älteren Datums“, verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz und sind zum Teil „blind“ (Feuchtigkeit zwischen den beiden Glasscheiben). Eine Modernisierung der „alten“ Fenster wäre sinnvoll.
- die Hauseingangstür aus Massivholz hat in Teilbereichen Feuchtigkeitsschäden (Farbabplatzungen usw.) und muss aufgearbeitet/ erneuert werden.
- zum Teil sind Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Hauseingangs (unverputztes Mauerwerk, Putzabplatzungen), des verklinkerten Sockelbereichs (fehlende Klinker, kein fachgerechten Abschlüsse usw.) sowie im Bereich der neu eingebauten Fenster (fehlende Abschlussleisten usw.) notwendig.
- im Schafzimmer im Obergeschoss sind Feuchtigkeitsschäden (Stockflecken, Verfärbungen usw.) im Wand-/Deckenbereich vorhanden, die auf ein Nutzerfehlerverhalten (zu hohe Luftfeuchtigkeit, unbeheizte Räume, ungenügendes Lüften usw.) hindeuten aber auch durch Kältebrücken oder durch die defekte Dacheindeckung/Anschlüsse entstehen können. Die betroffenen Bereiche müssen fachgerecht instandgesetzt werden.
- im Bereich der Öl-Tanks funktioniert laut Auskunft der Eigentümerin zu 1/2 der Füllstandausgleich der Behälter nicht und muss instandgesetzt werden. Zudem sind die Öl-Tanks augenscheinlich „älteren Datums“. Im Bereich der Öl-Tanks werden zumindestens mittelfristig weitere Investitionen anfallen.
- die wasserführenden Leitungen waren im Bereich des Heizungskeller im Bereich eines Abstellventiles undicht und sollte überprüft und ggf. modernisiert werden.
- die Wohnräume waren nicht in allen Bereichen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. In den entsprechenden Bereichen sind Rauchwarnmelder anzubringen.
- es sind zum Teil Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Innenräume (Aufarbeiten-/Wechsel der Fußbodenbeläge, Maler- und Tapezierarbeiten, Ausbesserungsarbeiten usw.), die durch den gebrauchsmäßigen Verschleiß entstehen, erforderlich.
- die Terrassenüberdachung weist im Bereich der Dacheindeckung Schäden auf (fehlende Dacheindeckung usw.) und sollte instand gesetzt werden.
- es befinden sich zahlreiche Gegenstände (Verpackungsmaterialien usw.) innerhalb des Gebäudes, welche zu entsorgen sind.

Scheune

Das Gebäude, der Anbau und die Erweiterung befinden sich in einem stark mangelhaften Unterhaltungszustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden. Zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die für den Erhalt der baulichen Anlagen notwendig sind, wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht mehr durchgeführt. Es

sind Instandsetzungsarbeiten in nahezu sämtlichen Gewerken des Bauhandwerks erforderlich. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Dacheindeckungen, die Dachanschlüsse und die Dachentwässerungen befinden sich in einem stark mangelhaften baulichen Zustand (fehlende Dachziegel, undichte Stellen, fehlende/defekte Anschlussbleche usw.).
- es sind zum Teil erhebliche Feuchtigkeitsschäden an nahezu sämtlichen Bauteile (Fassaden, offene Gefachefüllungen, Wände, Decken, durchgerostete notdürftig abgestützte Stahlträger, Rissbildungen, Verfärbungen usw.) vorhanden. Es besteht Verletzungsgefahr durch herabfallende Teile! Die Dachkonstruktion, die Bausubstanz (Wände, Decken, Treppen usw.) und die allgemeine Standsicherheit des Gebäudes sollten durch einen Spezialisten (Statiker) überprüft und die entsprechenden Gebäudebereich gesichert werden.
- die Türen, Tore und Fenster weisen überwiegend erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf.
- ein allgemeiner Pflegerückstand ist auch im Bereich der Außenanlagen vorhanden. Die Gebäude sind stark in die Vegetation eingewachsen und es befinden sich noch zahlreiche Materialien (Autos, Reifen, Baumaterialien usw.) auf dem Grundstück, welche zu entsorgen sind.

Doppelgarage

Das Gebäude befindet sich - nach dem äußeren Anschein - in einem stark mangelhaften Unterhaltungszustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- das Gebäude wurde nicht fertig gestellt (unverputzte Fassaden, fehlende Zufahrt usw.).
- die Dacheindeckung ist nach dem äußeren Anschein in Teilbereichen defekt.
- es sind Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassaden vorhanden.
- im Bereich der Stahlschwingtore fehlen zum Teil die Beschläge und ein Tor schließt augenscheinlich nicht mehr.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden

Wohnhaus

Im vorliegenden Fall werden die 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 und wertmindernd mit rd. -80.000 EUR unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Scheune und Doppelgarage

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine Sanierung der Gebäude nicht wirtschaftlich ist. Aufgrund der oben aufgeführten erheblichen Bauschäden und Baumängel wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandene Gebäude abreißt, um dem Grundstücksbereich einer neuen Nutzung zuzuführen. Die mit den Abriss verbundenen Kosten (Genehmigungs-, Freilegungs-, Entsorgungskosten) werden auf rd. -130.500 EUR geschätzt und wertmindernd unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard	<p><u>Wohnhaus</u> Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten und überwiegend großzügig dimensioniert. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung.</p> <p>Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung ist den Baujahren entsprechend und durch zahlreiche An- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist häufig ein unzureichender Schall- und Wärmeschutz.</p> <p>Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung wird als „einfach bis mittel“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.</p>
Lagebeurteilung	Die Wohnlage „Auf der Igelstätte 5“ zeichnet sich durch eine für den ländlichen Raum mittlere Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus und wird als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Wertermittlungstichtag	26. Juli 2024
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Herstellungskosten	610.667 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,350
Bodenwert	41.528 EUR
Vorläufiger Sachwert	252.420 EUR
Sachwertfaktor	0,950
Besondere Grundstücksmerkmale	-210.500 EUR
Verkehrswert	rd. 43.000 EUR
Anmerkung	Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

**Ansicht des
Wohnhauses mit
dem Anbau von
Nord-Osten**



**Ansicht Scheune
von Nord-Westen**

