

| | |
|--|---|
| Exposee Az.: 846 K 045/13 | Zum Gutachten Nr.: 21-02-26 F/Z |
| Bewertungsgegenstand | Grundstück bebaut mit einem freistehendem Ein- bis Zweifamilienhaus. Gemäß Baugenehmigung ist im Erdgeschoss ein Raum als Laden genehmigt. |
| Lage | Vilbeler Straße 18 in 61118 Bad Vilbel - Gronau. |
| Grundbuchbezeichnungen | Grundbuch von Gronau, Blatt 748, Gemarkung Gronau, Flur 12, Flurstück 12/3. |
| Grundstücksgröße | 464 m ² gemäß Grundbucheintragung. |
| Wohnfläche | Ca. 189 m ² inklusive Raum mit Laden bezeichnet im Erdgeschoss. |
| Vorhandene Nutzung | Wohnnutzung, Zweifamilienhaus. |
| Baujahr | Ca. 1985 gemäß Baugenehmigung |
| Mietstatus | Die Adresse des Eigentümers auf dem Beschluss des Amtsgerichts lässt auf Eignutzung schließen. |
| Pkw-Stellplatz | Vier Außenstellplätze zur Gebäudeecke Südost. Zur Nordseite können hintereinander mindestens zwei weitere Pkws parkiert werden |
| Bautenzustand | <p>Dachüberstand benötigt einen neuen Außenanstrich. Im Fassadenbereich sind vereinzelt Risschäden sichtbar. Einfriedigungsmauer zur Südseite zeigt Riss- und Putzschäden. Der aktuelle Bautenzustand im Innenbereich ist dem Unterzeichner nicht bekannt.</p> <p><u>Auszug aus dem Gutachten 15-09-21 F/WS mit Innenbegehung im Juli 2015:</u></p> <p><i>Der Innenbereich im Erd- und Dachgeschoss weist malermäßigen Renovierungsbedarf auf. Die Badezimmerausstattung entspricht der Baualterklasse aus den 1980er Jahren. Nach einem Wasserschaden, der nach Auskunft des Eigentümers über ein Jahr zurück liegt, ist im Keller deutliche Sporen-/Schimmelbildung sichtbar und zugleich weist der Keller viel Sperr- und Lagergut auf. Der Keller riecht sehr stark nach Schimmel und es besteht ein deutlich erhöhtes Gesundheitsgefährdungsrisiko. Dem Eigentümer wurde am Ortstermin mitgeteilt das unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Der Keller muss komplett freigeräumt werden und anschließend ist die Eindringtiefe der Schimmelbelastung in Putz und Estrich festzustellen. Anschließend kann ein Sanierungskonzept von einer Fachfirma erstellt werden.</i></p> <p>Ob der Bauschaden zwischenzeitlich behoben wurde ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für Instandsetzungsmaßnahmen zum Ansatz gebracht.</p> |
| Energetischer Bautenzustand | Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Nach Ortsbegehung / Innenbegehung im Juli 2015 verfügt das Gebäude über eine Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Der sonstige energetische Bautenzustand entspricht dem Baujahr 1985. |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) | Sicherheitsabschlag für Instandsetzungsbedarf: rund ./ 41.000 € |
| Marktwert | 510.000 € (inkl. b. o.G.) bis 550.000 € (exkl. b.o.G.) ausgewiesen mit 520.000 € |
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 10. Februar 2021, Zeitpunkt des Ortstermins. |



Baubeschreibung

AUSSENBEGEHUNG

Dachdeckung:

Ziegeldeckung. Dachüberstand mit Holz verkleidet, neuer Außenanstrich notwendig. Unterhalb der Fußpfette sind Risschäden an der Südfassade sichtbar.

Fassaden:

Ungedämmte Strukturputzfassade. Im Giebelbereich zur Südseite mit Eternitschindeln, vermutlich asbesthaltig, verkleidet. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung zzgl. Kunststoffrollläden in den oberirdischen Geschossen. Zur Südseite ist der Eingang zum Laden, als auch ein Eingang zum Treppenhaus gelegen. Hier sind oberhalb des Eingangsbereichs horizontale Risschäden sichtbar. Der Hauseingang zum Erdgeschoss liegt zur Ostseite. Hier sind Setzungen am Zugang vorhanden. Putzschäden an der Laibung der Zugangstür.

Einfriedigung zum Taunusring:

Massiv ausgeführt. Putzschäden deutlich sichtbar, Farbe blättert ab, teilweise sind Risschäden vorhanden. Die Einfriedigung zur Westseite weist ebenfalls Risschäden auf.

Garten:

Garten zur Straßenseite: kleiner Vorgarten mit Koniferen.

Stellplätze:

Vier Außenstellplätze zur Gebäudeecke Südost. Zur Nordseite können hintereinander mindestens zwei weitere Pkws parkiert werden. Bodenbelag Stellplätze: Betonwerksteine. Verwerfungen in den Betonwerksteinen vom Wurzelwerk her sichtbar. Die Zufahrt zur Nordseite weist deutliche Setzungen auf, dahinter sind zwei Stahlzäune gelegen.

INNENBEGEHUNG

- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt -

Die Liegenschaft wurde bereits seitens des Unterzeichners im Jahr 2015 (Gutachten 15-09-21 F/WS) im Rahmen der Zwangsversteigerung bewertet und eine Innenbegehung im Juli 2015 durchgeführt
Nachfolgend das Protokoll der Innenbegehung als Auszug aus dem Gutachten 15-09-21 F/WS,

Stand 31. Juli 2015

Erdgeschoss

Allgemein:

Das Erdgeschoss verfügt inkl. Laden über drei Zimmer, einen Flur, ein separates WC, ein Tageslichtbadezimmer, eine Küche und eine Terrasse zur Westseite. Das ursprüngliche Ladengeschäft wird als Büro genutzt. Der Erdgeschossbereich ist als eine abgeschlossene Wohneinheit ausgeführt. Malermäßiger Renovierungsbedarf besteht.



Flurbereich:
Großformatige Fliesen.

Tageslichtbadezimmer angrenzend zur Vilbeler Straße:
Bodenbelag: helle Fliesen. Wände: vierseitig raumhoch gefliest. Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Badezimmersanitärobjekte in altrosa: Eckbadewanne, zwei Waschtische, ein wandhängendes WC, ein Bidet.

Küche:
Bodenbelag: helle Fliesen. Die Einbauküche wird im vorliegenden Bewertungsfall als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Flur/Wohnen:
Fliesenboden. Decke im Wohnbereich mit Stuck- oder Stuckimitatleisten abgesetzt. Kamin vorhanden.

Terrasse zur Westseite:
Bodenbelag mit Betonwerksteinen befestigt. Eine Markise ist vorhanden.

Treppenhaus

Zum Kellergeschoss: zweiläufige, massive Stahltreppe mit Fliesen belegt. Zum Dachgeschoss: Stahltreppe mit Holzauftritten, deutliche Abnutzungsspuren sichtbar.

Kellergeschoss

Allgemein:
Bodenbelag: Fliesen, Spaltklinker, Teppichboden.

Wasserschaden:
Vor ca. einem Jahr gab es nach Auskunft des Eigentümers einen starken Wassereintritt. Im Keller ist eine Revisionsklappe eingebaut. Der Revisions-schacht ist mit einer Pumpe ausgestattet. Nach Auskunft des Eigentümers war der Grund des Wassereintritts eine Funktionsstörung der Pumpe. Wasser stand im Keller. Deutliche Feuchtigkeitsspuren und deutliche Sporen-/Schimmelbildung sind sichtbar, siehe Fotodokumentation. Im gesamten Keller ist muffiger Schimmelgeruch wahrzunehmen. Auch an Lagergut und Mobiliar ist Sporenbildung sichtbar. Eine fachgerechte Entfernung der Sporen ist dringend notwendig. Der Keller riecht sehr stark nach Schimmel und es besteht ein deutlich erhöhtes Gesundheitsgefährdungsrisiko. Dem Eigentümer wurde am Ortstermin mitgeteilt das unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Der Keller muss komplett freigeräumt werden und anschließend ist die Eindringtiefe der Schimmelbelastung in Putz und Estrich festzustellen. Anschließend kann ein Sanierungskonzept von einer Fachfirma erstellt werden.

Heizung:
Das Gebäude ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Haus wird über eine Wärmepumpe beheizt. Im Keller wurden Wandheizungen / Flächenheizungen hinter dem Trockenbau ausgeführt nach Auskunft des



Eigentümers. Im Gartenbereich ist eine mit Wasser gefüllte Zaunanlage mittels Kunststoffrohren errichtet.

Bürraum zur Westaußenwand:

Im Teppichbereich sind noch deutliche Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Aufgrund einer Abböschung mit Terrassensteinen ist Tageslichteinfall über die Nordseite gegeben.

Dachgeschoss

Allgemein:

Das Dachgeschoss ist bis auf einen kleinen Bereich zur Nordostseite komplett zu Wohnzwecken ausgebaut und ist als eine Wohneinheit zu betrachten. Es handelt sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbadezimmer und einer Loggia zur Südseite. Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers steht das Dachgeschoss seit Jahren leer. Ein FI-Schalter ist nicht installiert in der Elektrounterverteilung. Gegensprechanlage ist vorhanden. Die Fußbodenheizung wird über die Fußbodenregler reguliert, Thermostate sind nicht vorhanden.

Wohnräume:

Bodenbelag: Fliesen. Wände: Raufasertapete. Dachschrägen: Holzpaaneele. Malermäßiger Renovierungsbedarf besteht.

Küche:

Bodenbelag: Fliesen. Fliesenspiegel an der Wand vorhanden.

Loggia:

Zugang zur Südseite mittels Aluminiumtür, ansonsten abgetrennt mit einer Holzkonstruktion mit Isolierverglasung. Wärmetechnisch entspricht die Ausführung nicht den heutigen Anforderungen.

Badezimmer zur Nordseite:

Dem Baualter entsprechend. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Duschwanne, zwei Waschtische und bodenstehendes WC. Bodenbelag: Fliesen, bräunlich/rosa. Wände: raumhoch gefliest.

Weiterführend ist das Wertermittlungsobjekt in den Anlagen des Gutachters dokumentiert und beschrieben.

Fotoanlage siehe Seite 5 des Exposees



Exposee Az.: **846 K 045/13**

Zum Gutachten Nr.: **21-02-26 F/Z**

Gebäudeecke Südost.



Nordfassade.



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 21-02-26 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.