Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Jan Krüger
Dipl.-Betriebswirt
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Immobilienfachwirt (IHK)
Schkeuditzer Straße 64
06231 Bad Dürrenberg

Telefon: 03462 86 400
Fax: 03462 86 400
E-Mail: info@krueger-immobilienbewertung.de

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch sowie des § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Amtsgericht:	**Merseburg**
Aktenzeichen:	**16 K 39/23 und 16 K 40/23** neu 16 K 25/26
Bewertungsobjekt:	**Einfamilienhausgrundstück mit Nebengelass**
Adresse:	**06246 Bad Lauchstädt, Südstraße 50**
Stichtag der Wertermittlung:	**08.08.2024**
Az.- int.:	**ZV/EFHG/2024004**





Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut mit ca. 118 m² Wohnfläche und Nebengelass auf einem 633 m² großen Grundstück in 06246 Bad Lauchstädt, Südstraße 50.

Allgemeine Angaben

Vorbemerkung
Dieses Exposé ist in Anlehnung an das Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74 a Absatz 5 und § 85 a Abs. 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Merseburg, Aktenzeichen 16 K 39/23 und 16 K 40/23 sowie an die Hinweise der Rechtspflegerinnen des Amtsgerichts Merseburg für die Veröffentlichung im Internetportal angefertigt worden. Alle wertrelevanten Ausführungen stimmen mit dem Verkehrswertgutachten überein. Haftungsansprüche aus diesem Exposé sind ausgeschlossen. Ich versichere, dass bei der Erstellung des Exposés die Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Der Sachverständige erteilt die Genehmigung zur Veröffentlichung des Exposés im Internet.

Verfasser des Exposés
Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Schkeuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen
Die Ortsbesichtigung der Bewertungsobjekts fand am 24.05.2024 statt. Anwesend waren der unterzeichnende Sachverständige sowie die Antragsgegnerin und eine Antragstellerin in den vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Lagebeschreibung

Örtliche Lage	Das Bewertungsareal befindet sich im südlichen Bereich von Bad Lauchstädt als südlicher Anlieger des Südstraße 50.
Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsareals	In der Lage des Bewertungsareals befinden sich eingeschossige Gebäude in offener Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung. Südlich an das Bewertungsareal schließt sich Gartenland an. Diese südlich angrenzende Fläche ist Bestandteil eines weiteren Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 16 K 37/23) mit identischen Antragstellerinnen und Antragsgegnerin wie im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.
Wohn- und Geschäftslage	Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Infrastruktur	Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Hotels, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich in Bad Lauchstädt.
Verkehrsimmissionen	Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.
Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Straßenart	Die Südstraße ist eine Gemeindestraße.
Straßenausbau	Die Fahrbahn der Straße ist mit Asphalt befestigt, befestigte Gehwege sind angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt gegeben.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telefon. Es besteht weiterhin eine Rundfunk-Sat-Anlage.
Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsareal mit einer Gesamtgröße von 633 m² weist in seiner Gesamtheit eine regelmäßige, rechteckige Gestalt auf.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Augenscheinlich besteht an der westlichen und der östlichen Grundstücksseite Grenzbebauung durch Gebäude des Bewertungsgrundstücks und durch die angrenzenden Nachbargrundstücke.

Nach Auskunft der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin in den anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren 16 K 39/23 und 16 K 40/23 wird das Gartenhaus des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks über Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Bewertungsgrundstücks mit Strom und Wasser versorgt. (Hinweis: Das v.g. südlich gelegene, angrenzende Nachbargrundstück ist Bestandteil eines weiteren Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 16 K 37/23) mit den gleichen Miteigentümerinnen sowie den Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin wie in den vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 16 K 39/23 und 16 K 40/23.

Oberfläche

Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück eben.

Aufwuchs

Auf dem Bewertungsgrundstück besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Az: 16 K 39/23: In Abteilung 2 des Grundbuchs des Bewertungsareals, GB von Bad Lauchstädt, Blatt 2681 ist für das Bewertungsobjekt, lfd. Nr. 1 der Eintragung ein Nutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Gebäudegrundbuchs von Bad Lauchstädt, Blatt 2682 eingetragen. Weiterhin besteht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Außerdem ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) eingetragen. Zusätzlich ist die Zwangsversteigerung angeordnet (Az.: 16 K 39/23). Schuldverhältnisse sind in Abteilung 3 des Grundbuchs des Bewertungsareals nicht eingetragen

Az: 16 K 40/23: In Abteilung 2 des Grundbuchs des Bewertungsareals, GB von Bad Lauchstädt, Blatt 2682 ist für das Bewertungsobjekt, lfd. Nr. 1 der Eintragung die Zwangsversteigerung angeordnet (Az.: 16 K 40/23). Schuldverhältnisse sind in Abteilung 3 des Grundbuchs des Bewertungsareals eingetragen

Bodenordnungsverfahren

Sind nicht bekannt geworden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung und nach Recherchen keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III Umweltamt ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) erfasst. Feststellungen über physikalische oder chemische Verhaltensweisen des Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht getroffen werden. Die Beurteilung von Altlasten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Naturschutz

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

Bauplanungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein gültiger Bebauungs-Plan sowie eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung liegt nicht vor.

Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Beitrags- und Abgaben-zustand nach BauGB und KAG	Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt werden keine Abgabelasten nach BauGB erhoben.
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungsstichtag - Bestandschutz – Nutzungsänderung). Nach den gegebenen Umständen ist das Grundstück in seiner Gesamtheit in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land zu beurteilen.
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungs-situation	Das Bewertungsareal wird gegenwärtig in ihrer Gesamtheit von der Miteigen-tümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin in den anhängigen Zwangsversteiger-ungsverfahren genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor.
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümerinnen (die Antragsgegnerin und eine Antragstellerin in den Zwangsversteigerungsverfahren) sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die Gebäude und die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen, aus den vorgelegenen Unterlagen und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, bei differenzierter Notwendigkeit ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Die aufstehende Bebauung wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

* Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Art des Gebäudes

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut mit Anbau (1-geschossig, Flachbau, nicht unterkellert)

Baujahr sowie Bau- und Modernisierungsmaßnahmen

Das Gebäude wurde dem Vernehmen nach um 1955 errichtet. Im Jahr 1995 wurden nachfolgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümerinnen (die Antragsgegnerin und eine Antragstellerin in den Zwangsversteigerungsverfahren) durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Erneuerung der Fassade
- tlw. Erneuerung von technischen Ver- und Entsorgungsanlagen
- Erneuerung der Fenster und der Eingangstür sowie tlw. der Innentüren
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- tlw. Modernisierung des Innenausbaus
- tlw. Erneuerung der Heizungsanlage

Außenansichten

Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht



Ansicht etwa NW

Bauweise	Konstruktionsart:	Massivbau
	Fundamente:	vermutlich Beton
	Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk
	Geschossdecken:	Kellerdecke massiv; Geschossdecken als Holzbalkendecken
	Geschosstreppen:	Kellertreppe massiv; Treppe vom EG zum OG als Holztreppe; Zugang zum Spitzboden mittels Holzklappstiege
	Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür als LM-Tür mit Kunststoffbeschichtung; Kelleraußentür als Holztür
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Bodenbeläge:	Textil- und Kunststoffbelag, Bodenplatten, Laminat
	Wandbekleidung:	Strukturputz, Tapete, Farbanstrich, Fliesen, Paneele
	Deckenbekleidung:	Tapete, Paneele, Styropordeckenplatten

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden sowie Holzfenster

Innentüren

Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt

Elektroinstallation

normale Ausstattung, auf und unter Putz verlegt und mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallationen weisen eine mittlere Qualität auf.

Heizung

Gas-Heizung mit Platten- und Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung bzw. über Elektroboiler.

Küchenausstattung

Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Mobiliar

Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Zubehör

Nicht vorhanden.

Keller

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert.

Ausstattung des Kellers:

Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster
Türen:	Holztüren
Bodenbeläge:	Bodenplatten, Terrazzoplatten
Wandbekleidung:	Strukturputz, Paneele, Putz, Farbanstrich
Deckenbekleidung:	Paneele, Farbanstrich

Dach

Dachkonstruktion:	vermutlich Holz
Dachform:	Satteldach, Anbau mit Flachdach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, Anbau mit Bitumenbahneindeckung
Dachrinne und Regenfallrohr:	Zinkblech

Hinweis: Die Dachkonstruktion konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung (am Anbau), Dachgaupen, Kelleraußentreppe

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Belichtung und Besonnung

gute Belichtung und Besonnung

Energetischer Zustand Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

Wohnfläche Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes von gerundet **118 m²** wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit ermittelt.

Gebäude-Grundfläche Die Gebäudegrundfläche von gerundet **100 m²** wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit ermittelt.

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes von gerundet **266 m²** wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit ermittelt.

Grundrissgestaltung Die Raumanordnung innerhalb des Gebäudes ist zweckmäßig. Tlw. sind „gefangene“ Räume vorhanden. (Hinweis: Gefangene Räume sind solche Räume, die nicht direkt vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar sind.)

Baumängel und Bauschäden Fassade tlw. mit Putz- und Feuchteschäden, Sockelverblendung tlw. defekt; Fenster schließen tlw. nicht richtig, Kellerfenster (Holzfenster) altersmäßig verschlissen; Keller innen mit Fußboden-, Wand- und Deckenschäden sowie Feuchteschäden erkennbar (Messwerte an den Innenseiten der Außenwände und an den Innenwänden bis 99 Digits; zur Feuchtemessung siehe nachfolgende Hinweise), im Keller tritt bei Starkregen Wasser durch die Kelleraußentür ein; Wohnräume tlw. Wandbekleidungs-, Deckenbekleidungs- und Fußbodenoberbelagsschäden; Innentüren schließen tlw. nicht richtig; Heizungsinstallationen tlw. altersmäßig verschlissen; Elektro-Installation tlw. veraltet bzw. tlw. defekt (nach Auskunft der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin in den Zwangsversteigerungsverfahren)

Allgemeinbeurteilung Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem befriedigenden bis tlw. mangelhaften Unterhaltungszustand. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen.

Nebengebäude Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 1 Waschhaus (ehemaliger Stall), 1 Garage sowie ein Schuppen-/Stallkomplex (bestehend aus 3 Schuppen und 1 Stall)

*** Waschhaus (ehemaliger Stall)**

Außenansicht

Ansicht etwa NW



Ausführung und - Baujahr dem Vernehmen nach um 1955

Ausstattung

- Massivbau, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich aus Beton
- Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Regenrinne und -fallrohr aus Kunststoff
- Außenwände mit Putz und Farbanstrich, Sockel und westliche Giebelseite mit Verblendung abgesetzt
- Massivdecke
- Holz- und Blechtüren, Holzfenster
- innen: Fußböden mit Bodenplatten, Wände mit Putz und Farbanstrich und/oder Fliesen, Decken mit Putz und Farbanstrich
- Elt auf Putz verlegt
- Heizung/Warmwasser über Festbrennstoffofen
- besondere Bauteile sind nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Waschhauses wurde vom Sachverständigen durch Aufmaß in der Örtlichkeit mit gerundet **75 m²** ermittelt.

Baumängel und Bauschäden

Dacheindeckung altersmäßig verschlissen; Außenwände tlw. mit Mauerwerks-, Putz- und Feuchteschäden; innen tlw. mit Mauerwerks-, Putz-, Fußboden-, Maler- und Feuchteschäden (Messwerte an Innen- und Außenwänden bis 96 Digits); Türen und Fenster altersmäßig verschlissen und schließen tlw. nicht mehr richtig; Installationen der technischen Ver- und Entsorgung tlw. altersmäßig verschlissen

Allgemeinbeurteilung

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem befriedigenden bis tlw. mangelhaften Unterhaltungszustand.

*** Garage**

Außenansicht

Ansicht etwa N



Ausführung und Ausstattung

- Baujahr dem Vernehmen in den 1970er Jahren
- Massivbau, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich aus Beton
- Pultdach in Holzkonstruktion und Stahlträgern mit Bitumenbahneindeckung und Wellasbestplatten als Dacheindeckung mit Regenrinne und -fallrohr aus Kunststoff
- Außenwände mit Putz und Farbanstrich, Sockel abgesetzt
- Tür und Tore aus Holz, Holzfenster
- innen: Fußboden mit Beton und Gehwegplatten, Wände mit Putz und Farbanstrich, Decke ohne Bekleidung
- Elt auf Putz verlegt (Kraftstromanschluss vorhanden)
- besondere Bauteile sind nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde vom Sachverständigen durch

Aufmaß in der Örtlichkeit mit gerundet **134 m²** ermittelt.

Baumängel und Bauschäden

Dacheindeckung altersmäßig verschlissen; Außenwände tlw. mit Mauerwerks-, Putz- und Feuchteschäden; innen tlw. mit Mauerwerks-, Putz-, Fußboden-, Maler- und Feuchteschäden (Messwerte an Innen- und Außenwänden bis 99 Digits); Tür, Tore und Fenster altersmäßig verschlissen und schließen tlw. nicht mehr richtig; Elektroinstallation tlw. altersmäßig verschlissen

Allgemeinbeurteilung

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand.

*** Schuppen-/Stallkomplex**

Der Schuppen-/Stallkomplex besteht aus insgesamt 3 Schuppen und einem Stall.

Außenansicht

Ansicht etwa SO



Ansicht etwa W



Ausführung und

- das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Dem Vernehmen wurde im Laufe der Zeit

Ausstattung

(vermutlich ab den 1970er Jahren) der Komplex errichtet bzw. erweitert/angebaut.
- Massivbauten, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundamente vermutlich aus Beton
- Pultdächer in Holzkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung
- Regenrinne und -fallrohr aus Kunststoff
- Außenwände mit Putz, Schindelverkleidung und ohne Bekleidung
- Türen aus Holz, Fenster aus Holz und Kunststoff
- innen: Fußboden mit Beton, Gehwegplatten und Bodenfliesen, Wände mit Putz und Farbanstrich, Decken überwiegend mit Putz, Farbanstrich oder Verkleidung
- Elt auf Putz verlegt
- besondere Bauteile sind nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde vom Sachverständigen durch Aufmaß in der Örtlichkeit mit gerundet **86 m²** ermittelt.

Baumängel und Bauschäden

Dacheindeckung tlw. altersmäßig verschlissen; Außenwände tlw. mit Mauerwerks-, Putz- und Feuchteschäden; innen tlw. mit Mauerwerks-, Putz-, Fußboden-, Maler- und Feuchteschäden (Messwerte an Innen- und Außenwänden bis 99 Digits); Türen und Fenster überwiegend altersmäßig verschlissen und schließen tlw. nicht mehr richtig; Elektroinstallation tlw. altersmäßig verschlissen

Allgemeinbeurteilung

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon und Gas, Rundfunk-Sat-Anlage

- Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun und Mauer; Holztor und -tür

- Oberflächenbefestigungen mit Beton, Betongehwegplatten und Betonverbundsteinpflaster

- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Gesamtbewertungsobjekt, Az.: 16 K 39/23 und 16 K 40/23	Grundstück mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengelass

Wertermittlungsstichtag	08.08.2024
Ortsbesichtigung	24.05.2024

Baujahr des Wohngebäudes	1955
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 118 m²
Brutto-Grundfläche	ca. 266 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	14 Jahre
Grundstücksgröße	633 m²

Sachwert	
Bodenwert (633 m² x 55 €/m²)	34.815 €
vorläufiger Sachwert	115.684 €
Sachwertfaktor	1,18
marktangepasster Sachwert	136.507 €
objektspezifische Merkmale	- 35.000 €
Sachwert	101.507 €
Sachwert gerundet	102.000 €

Gesamtverkehrswert, gerundet	**102.000 €**

Bewertungsobjekt, Az.: 16 K 39/23	**nur Grund und Boden**
Einzelverkehrswert	**34.815 €**

Bewertungsobjekt, Az.: 16 K 40/23	**nur Gebäude und bauliche Anlagen**
Einzelverkehrswert	**66.692 €**

Bewertungsobjekt, Az.: 16 K 39/23	
Ersatzwert, lfd. Nr. 3 der Eintragung	**0 €**