



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ.: 3 K 6/23

## EXPOSEE -AUSSENBESICHTIGUNG-

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

## VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebautes Grundstück,  
Finkenweg 17, 37290 Meißner-Weidenhausen



Wertermittlungsstichtag: 30.11.2023  
Qualitätsstichtag: 30.11.2023

## Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

**218.000 €**

### Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Eschwege eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Finkenweg 17, 37290 Meißen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Weidenhausen, Blatt 1426, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Weidenhausen
	Flur 4 Flurstück 537
Grundstücksgröße	986 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

### Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Garage.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Garage.
Stellplatzsituation/ Garagen:	eine Garage, ein angebauter Carport. Weitere Stellplatzmöglichkeiten in der Einfahrt.
Vermietungssituation:	keine Vermietung soweit beim Ortstermin erkennbar.

### Angaben zum Gebäude:

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

### Angaben zum Gebäude:

**Besichtigungsumfang:** es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Beschreibung beruht daher auf den Plan-

	unterlagen, üblichen Ausführungen im Baujahr und plausiblen Annahmen.	
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Garage. Das Dachgeschoß ist zum Wohnen ausgebaut.	
Baujahr:	1979 (nach Bauakte).	
Energieeffizienz:	Annahme: baujahrestypisch; ohne umfassende energetische Modernisierungen.	
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß nicht barrierefrei aufgrund Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- und Dachgeschoß.	
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen grau.	
Hauseingangsbereich:	3 Eingangsstufen. Eingangsvorbau, windfangartig.	
<b>Konstruktion:</b>		
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.	
Geschossdecken:	Massivdecken, Stahlbeton.	
Treppen:	wegen Außenbesichtigung keine Angabe möglich.	
Fenster:	Isolierverglasung; ggf. aus dem Baujahr. Rollläden vorhanden.	
<b>Dach:</b>		
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.	
Dachform:	Satteldach.	
Dacheindeckung:	Betondachsteine, grau.	
Dachflächen:	ggf. keine zeitgemäße Dämmung vorhanden.	
Kamin:	1 Kamin, dreizügig.	
<b>Nutzung, Raumaufteilung</b> (nach Planunterlagen):		
Kellergeschoß:	Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Öllageraum.	
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Diele, Küche, Speisekammer, 3 Zimmer.	
Dachgeschoß:	2 Zimmer, Bad, Abstellraum.	
Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoss:	rd. 100 m <sup>2</sup> Wfl.
	Dachgeschoß:	rd. <u>75 m<sup>2</sup> Wfl.</u>
	Gesamt	rd. 175 m <sup>2</sup> Wfl.
	(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.)	
Bruttogrundfläche BGF:	rd. 387 m <sup>2</sup> . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)	
<b>Innenausstattung und Zustand:</b>		
Ausstattung:	geschätzt mittlere Ausstattung.	
Zustand:	Annahme: durchschnittlicher Zustand, üblich gepflegt.	

Gebäudestandard: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,8 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

**Technische Gebäudeausstattung:**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: Annahme: Ausstattung und Standard aus dem Baujahr.

Heizung: Annahme: Öl-Zentralheizung. Warmwasserkollektoren auf dem Dach.

Warmwasserversorgung: Annahme: zentral über Zentralheizung.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Gäste-WC  
Obergeschoß: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: 3 Eingangsstufen, Windfang, Kelleraußentreppe, Terrassenüberdachung.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres: Aufgrund von Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Bauschäden: bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen Schäden oder Mängel erkennbar.  
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: -baujahrestypisches Wohnhaus, offensichtlich üblich instandgehalten.

**Garage:**

Garage: Baujahr: 1979 (nach Bauakte).  
Beschreibung: Garage mit zweiflügeligem Holztor und seitlich daran Carport angebaut; ca. 6,20 m x 5 m.  
Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk und Holzkonstruktion mit Flachdach.  
Nutzung: PKW-Stellplatz und Abstellfläche.  
Bruttogrundfläche BGF: rd. 31 m<sup>2</sup>.

**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Einfahrt- und Wegebefestigung aus Betonsteinpflaster. Grundstückseinfriedung: straßenseitig Holzzaun, Rückseite mit Drahtzaun.

Gartenhütte aus Holz, ca. 3 x 4 m, daran angebaut überdachter Sitzplatz, Holzkonstruktion.

Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Rasen und Bepflanzung, Einzelbäume.

Wertermittlungsstichtag	30.11.2023
Qualitätsstichtag	30.11.2023
Bodenwert	28.100 €
Sachwert	235.000 €
Ertragswert	214.000 €
vorläufiger Verkehrswert	229.000 €
./. Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung 5%	11.450 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>218.000 €</b>
Relativer Wert	1.246 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

## Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht von links



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 3: Gebäuderückseite mit Garten

Frielendorf, 18.12.2023