



AZ.: 3 K 16/23

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

EXPOSEE AUSSEN BESICHTIGUNG

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 Wohn- Geschäftshaus bebautes Grundstück,
Forstgasse 15, 37269 Eschwege



Wertermittlungstichtag: 04.07.2023
Qualitätstichtag: 04.07.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

146.700 €

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	Wohn/Geschäftshaus
Lage	Forstgasse 15, 37269 Eschwege
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Eschwege, Blatt 10267, Grundstück lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Eschwege
	Flur 50 Flurstück 49/1
Grundstücksgröße	118 m ²
Eigentumsverhältnisse	eine Eigentümerin

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohn- Geschäftshaus: Erdgeschoß Gaststätte, obere Geschosse Wohnen.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohn-, Geschäftshaus. Erdgeschoß gewerbliche Nutzfläche.

Stellplatzsituation/
Garagen: keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: zur Vermietungssituation keine abschließende Aussage möglich.

Nach Augenschein durch Außenbesichtigung derzeit Leerstand.

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 Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Besichtigung:	Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden! Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.
Art des Gebäudes:	Wohn-, Geschäftsgebäude: beidseitig angebautes, überwiegend unterkellertes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Massiv- oder Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Rückwärtig eingeschossiger unterkellertes Anbau in Massivbauweise.
Baujahr:	nicht bekannt. Ca. 1880 (nach sachverständiger Schätzung). Anbau 1991.
Modernisierungen:	offensichtlich keine Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt. Umfassende Modernisierungen 1991.
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Zugang straßenseitig z. T. barrierefrei und schwellenfrei. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller, OG und DG und unterschiedliche Bodenniveaus.
Außenansicht:	Fassade straßenseitig: verputzt. Erdgeschoß Fensterfront. Fensterrahmen weiß. Rückseite mit Eternitplattenverkleidung soweit erkennbar. Anbau unverputztes Mauerwerk.
Hauseingangsbereich:	Eingangstüren zum Treppenhaus und zur gewerblichen Nutzfläche im EG aus Holz, braun, mit Glasausschnitt. Eingang zurückgesetzt.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Keller Massivbauweise, Mauerwerk. Erd-, Ober- und Dachgeschoß teils Mauerwerk, teils altes Holzfachwerk. Anbau Mauerwerk.
Geschossdecken:	über Keller Massivdecke; im Anbau Stahlbeton. Sonst Holzbalkendecken.
Treppen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Fenster:	soweit erkennbar Kunststofffenster, weiß. Rollläden nicht vorhanden. Fensterfront Erdgeschoß aus Holz.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	Annahme: keine Dämmung vorhanden, da nicht ausgebaut.
Kamin:	nicht erkennbar; keine Aussage möglich.

Nutzung, Raumaufteilung (laut Planunterlagen):

Kellergeschoß:	Toilettenanlage, Heizungsraum, Lagerräume.
Erdgeschoss:	Gastraum, Küche.
1. Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Wohn-, Eßzimmer, Küche, Diele mit Treppe.
2. Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, Duschbad, Abstellraum.
Dachgeschoß:	Speicher.

Nutzflächen Nfl.:	Kellergeschoß:	rd. 68 m ² Nebennutzfläche
	Erdgeschoss:	rd. 68 m ² Hauptnutzfläche

Wohnflächen Wfl.:	1. Obergeschoss:	rd. 43 m ² Wfl.
	2. Obergeschoss:	rd. <u>44 m² Wfl.</u>
	Gesamt	rd. 87 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde der Bauakte entnommen und für plausibel erachtet.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 387 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Boden-, Wand-, Decken:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Türen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Ausstattung, Zustand: Annahme: mittlere Ausstattung, unterdurchschnittlicher Zustand. Umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Gebäudestandard: geschätzt: Hauptgebäude Stufe 2,3; Anbau Stufe 2,6 im NHK-2010-Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	Annahme: üblicher Standard von 1991.
Heizung:	Annahme: Gaszentralheizung.
Warmwasserversorgung:	Annahme: Gas-Durchlauferhitzer (lt. Bauakte).
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: Standard von 1991.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
besondere Bauteile:	keine, soweit erkennbar.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	Annahme: keine.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.

- Bauschäden:** bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen gravierenden wertbeeinflussenden Bauschäden erkennbar.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkenntlich. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
- Allgemeinbeurteilung:** -offensichtlich seit einiger Zeit leerstehendes Wohn-, Geschäftshaus mit einer gewerblich genutzten Einheit im Erdgeschoß und einer Wohneinheit in im 1. und 2. OG.
-ggf. Modernisierungsbedarf.
-energetischer Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Gebäudetechnik) ggf. nicht zeitgemäß.
-Barrierefreiheit nicht gegeben.
- Außenanlagen:**
- Ver- und Entsorgung:** Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Annahme: Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
- Freigelände:** weder bauliche noch nichtbauliche Außenanlagen: vorhanden, da das Grundstück komplett überbaut ist.

Wertermittlungsstichtag	04.07.2023
Qualitätsstichtag	04.07.2023
Bodenwert	28.100 €
Ertragswert	163.000 €
Sachwert	161.000 €
vorläufiger Verkehrswert	163.000 €
./.. Risikoabschlag von 10% wegen Außenbesichtigung	./.. 16.300 €
Verkehrswert anhand Außenbesichtigung	146.700 €
Relativer Wert	658 €/m ² Wohn-/Nutzfläche

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 11: Rückansicht von Nachbargrundstück aus, links Anbau EG
Frielendorf, 18.07.2023