



AZ.: 3 K 20/2023

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

EXPOSEE

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 Nebengebäude bebautes Grundstück,
Werraweg 8, 37284 Waldkappel-Schemmern



Wertermittlungstichtag: 20.06.2023
Qualitätsstichtag: 20.06.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

121.000 €

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 (Teilungsversteigerung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Werraweg 8, 37284 Waldkappel
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Schemmern, Blatt 207, Grundstück lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Schemmern
	Flur 5 Flurstück 74/4
Grundstücksgröße	749 m ²
Eigentumsverhältnisse	Erbengemeinschaft

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

Stellplatzsituation/
Garagen: Garage von 1970 auf dem Grundstück sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten.

Vermietungssituation: bewohnt von einem Miteigentümer der Erbengemeinschaft.

Die Prüfung der Gültigkeit eines bestehenden Mietvertrages des Miteigentümers fällt nicht in die Zuständigkeit der Sachverständigen.

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.

Besichtigung:	die Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte durchgeführt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebauten Räumen im Kellergeschoß. Das Dachgeschoß ist nicht zum Wohnen ausgebaut. Verlängerung des Hauses durch straßenseitigen Anbau, ca. 1990 (geschätzt).
Baujahr:	1965 (nach Bauakte).
Modernisierungen:	offensichtlich keine Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt. Letzte Modernisierungen ca. 1990.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß nicht barrierefrei aufgrund Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Untergeschoß und Dachgeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt oder mit Fliesenriemchen. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Untergeschoß: Eingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitten, Zugang schwellenfrei. Erdgeschoß: Eingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitt, 8 Eingangsstufen, überdacht.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk. Kelleraußenwände teilweise Beton.
Geschossdecken:	Massivdecke, Stahlbeton.
Treppe:	Geschoßtreppe massiv, Beton. Treppe zum Dachraum Holzeinschubtreppe.
Fenster:	ältere Kunststoffenster, weiß. Rollläden vorhanden.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	keine Dämmung vorhanden.
Kamin:	2 Kamine, über Dach verkleidet.
Nutzung, Raumaufteilung:	
Untergeschoß:	separater Eingang und Zugang zum Erdgeschoß. Keine abgeschlossene Wohneinheit. Baurechtlich genehmigter Ausbau zu Wohnfläche: 1 Zimmer, Flur. Tatsächlich in Wohnwertqualität ausgebaut: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Windfang. <i>Offensichtlich nachträglicher Ausbau von 2 Räumen ohne Baugenehmigung.</i>
Erdgeschoss:	Wohneinheit mit Zugang zum Untergeschoß: Windfang, Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer.

Dachgeschoß: Speicher. Ausbaufähig; kein Drempel vorhanden.

Wohnfläche Wfl.: Untergeschoß: rd. 60 m² Wfl.
Erdgeschoß: rd. 86 m² Wfl.
Gesamt rd. 146 m² 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. 367 m².

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

Innenausstattung und Zustand:

Wandbelag: überwiegend Tapete.

Bodenbelag: überwiegend Laminat. Bad und Küche Fliesen.

Deckenbekleidung: Rauhfasertapete oder Deckenpaneele, braun.

Türen: einfache Holztüren mit Holzzargen.

Ausstattung, Zustand: einfache bis mittlere Ausstattung, durchschnittlicher Zustand. Allgemein renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Gebäudestandard: Stufe 2,3 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: überwiegend einfacher Standard, keine durchgreifende Erneuerung seit dem Baujahr.

Heizung: Öl-Zentralheizung, Fa. Brötje, Baujahr 1984.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Einbau ca. 1990. Fensterlüftung.

Untergeschoß: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Einbau ca. 1990. Fensterlüftung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: 8 Eingangsstufen.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Bauschäden: -Fassade mit Vertikalriss im Bereich des Anbaus an das Haupthaus.

- Erdgeschoß Eßzimmer: lt. Bewohneraussage bei Regen Wassereintritt. Jedoch keine gravierenden Folgeschäden erkennbar.
- im Keller lt. Bewohneraussage Wassereintritt durch Bodenplatte möglich, z.B. nach Regenfall. Folgeschäden an Außenwand wie Feuchtigkeitsspuren und Schimmel erkennbar.
- Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
- Allgemeinbeurteilung: -baujahrestypisches Wohnhaus, durchschnittlich instandgehalten.
- energetischer Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Gebäudetechnik) nicht zeitgemäß.
- umfassender Modernisierungsbedarf und o.g. Schäden; Heizung muß in absehbarer Zeit ausgetauscht werden.
- Schwellenfreiheit im Untergeschoß gegeben.
- für nachträglichen straßenseitigen Anbau ggf. keine Baugenehmigung vorhanden.
- Nebengebäude:**
- Garage: Baujahr 1970 (nach Bauakte).
- Beschreibung: eingeschossige Garage mit angebautem Kleintierstall, ca. 5,54 m x 5,59 m.
- Daran nachfolgend Taubenschlag in Holzbauweise mit flach geneigtem Satteldach angebaut, insgesamt ca. 7,50 m x 8 m; Baugenehmigung dafür nicht auffindbar, ggf. nicht vorhanden. Keine Innenbesichtigung.
- Konstruktion Garage: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Pultdach.
- Nutzung: EG: ehem. Garage und Stall, jetzt Abstellfläche und ehem. Taubenschlag.
- Nutzfläche Nfl. Garage: rd. 27 m²
- Bruttogrundfläche BGF: rd. 33 m².
- 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: Hof- und Wegebefestigung aus Beton oder mit Betonsteinpflaster.
- Überdachter Sitzplatz in Holzbauweise.
- Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Rasen und Bepflanzung.
- Grundstückseinfriedung: Holzzaun, Drahtzaun oder Hecke.

Wertermittlungsstichtag	20.06.2023
Qualitätsstichtag	20.06.2023
Bodenwert	15.100 €
Sachwert	126.000 €
Ertragswert	110.000 €
Verkehrswert	121.000 €
Relativer Wert	829 €/m ² Wohnfläche

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Straßenansicht mit Giebelseite und Nordostseite



Abb. 3: Rückansicht



Abb. 4: Rückseite, Nebengebäude und Pergola

Frielendorf, 07.07.2023