



**AZ.: 3 K 26/22**

**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 bebautes Grundstück,  
Brückenstraße 2, 37293 Herleshausen-Wommen



Wertermittlungstichtag: 12.01.2023  
Qualitätstichtag: 12.01.2023

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks:**

**102.000 €**

#### 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	Brückenstraße 2, 37293 Herleshausen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Wommen, Blatt 341, Grundstück lfd. Nr. 20
Katasterangaben	Gemarkung Wommen
	Flur 3 Flurstück 106/4
Grundstücksgröße	262 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer je zu ½

### Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus.
Wirtschaftliche Folge- nutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus.
Stellplatzsituation/ Garagen:	keine Garage, kein Stellplatz auf dem Grundstück.
Vermietungssituation:	keine Vermietung. Eigennutzung durch einen der Mit- eigentümer.

### 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.
- 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:

Besichtigung:	die Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte durch- geführt werden. Zwei Zimmer im Obergeschoß (Privat- sphäre) und der Dachboden (erschwert zugänglich) wurden nicht besichtigt.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes teilunterkellertes zwei- geschossiges Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Baujahr:	ca. 1900 (nach sachverständiger Schätzung).
Modernisierungen:	keine Modernisierungen in den letzten 10-20 Jahren. Letzte Modernisierungen 1996/97 lt. Eigentümer.
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Offensichtlich keine energetischen Modernisierungen (wie z.B. Außenwand- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und der Heiztechnik etc.) in den letzten 10-15 Jahren.
Barrierefreiheit:	Zugang straßenseitig nicht barrierefrei und schwellenfrei. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zum Keller und Obergeschoß. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur für das Erdgeschoß ohne großen Aufwand möglich.
Außenansicht:	Fassade Holzfachwerk. Eine Giebelseite mit Ziegeln verkleidet. Sockel aus Sandstein. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	straßenseitige Eingangstür aus Kunststoff, braun, mit Glasausschnitten. Zugang mit einer Stufe.

**Konstruktion:**

Konstruktionsart:	Keller Massivbauweise, überwiegend Sandsteinmauerwerk oder Ziegelmauerwerk. Erd-, Ober- und Dachgeschoß Holzfachwerk.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, auch über Keller.
Treppe:	Geschoßtreppe aus Holz mit Holzgeländer. Treppe zum Dachraum Holzeinschubtreppe. Kellertreppe Holzstiege.
Fenster:	Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung. Einbau ca. 1998. Rollläden nicht vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	lt. Eigentümer keine Dachdämmung vorhanden.
Kamin:	1 Kamin, gemauert.

**Nutzung, Raumaufteilung:**

Kellergeschoß:	teilunterkellert. 3 Kellerräume. Lichte Höhe rd. 1,65 m.						
Erdgeschoss:	Diele, Flur, Durchgangszimmer, Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC, Heizungsraum, Terrasse.						
Obergeschoss:	2 Zimmer, Flur, WC, Bad. <i>Ein Raum konnte nicht besichtigt werden.</i>						
Dachgeschoß:	Speicher (keine Besichtigung).						
Wohnfläche Wfl.:	<table> <tr> <td>Erdgeschoss:</td> <td>rd. 64,4 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoß:</td> <td><u>rd. 64,4 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>rd. 129 m<sup>2</sup> Wfl.</td> </tr> </table>	Erdgeschoss:	rd. 64,4 m <sup>2</sup>	Obergeschoß:	<u>rd. 64,4 m<sup>2</sup></u>	Gesamt	rd. 129 m <sup>2</sup> Wfl.
Erdgeschoss:	rd. 64,4 m <sup>2</sup>						
Obergeschoß:	<u>rd. 64,4 m<sup>2</sup></u>						
Gesamt	rd. 129 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 verwendbar.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 317 m<sup>2</sup>.  
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

**Innenausstattung und Zustand:**

Wandbelag: überwiegend Tapete.  
Bodenbelag: überwiegend Fliesen, Parkett oder Laminat.  
Deckenbekleidung: Tapete oder verputzt und gestrichen.  
Türen: Holztüren mit Holzzargen.  
Zustand: renovierungsbedürftig im Rahmen üblicher Schönheitsreparaturen.

Ausstattungsstandard: überwiegend mittlerer Standard. Gebäudestandard-Stufe 2,6 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. Ca. 1996/97 modernisiert.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz. Ca. 1996/97 modernisiert.

Elektroinstallation: mittlerer Standard, letzte Modernisierung ca. 1996/97.

Heizung: Öl-Zentralheizung Fa. Viessmann; Einbau 1996. In absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Gäste-WC mit WC und Waschbecken.  
Obergeschoß: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken. WC separater Raum. Wände und Boden gefliest. Fensterlüftung. Standard von 1996/97.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: Eingangsvordach, Terrassenüberdachung.

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Bauschäden: -temporär Feuchtigkeitseintritt in Keller (*bestehender Mangel, Sanierung unwirtschaftlich*),  
-Dachentwässerung/Dachrinne stellenweise schadhaft,  
-Fassade mit diversen Schadstellen.

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:** ca. 1996-98 letztmalig modernisiertes Fachwerkgebäude in durchschnittlich gepflegtem Zustand mit o.g. Bauschäden. Energetische Modernisierungen an Gebäudehülle und Gebäudetechnik nicht erfolgt.

**Garage, Nebengebäude:** nicht vorhanden.

**Außenanlagen:**

**Ver- und Entsorgung:** die Versorgungsleitungen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

**Freigelände:** bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster, Gartenmauern aus Beton, Terrasse auf Betonfundament mit Holzbelag angebaut.  
Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit überwiegend Rasen.

Grundstückseinfriedung: Holzzaun oder Hecke.

Gartenhaus: Holzhaus mit Vogelvoliere, ca. 3 m x 3 m. (Keine Innenbesichtigung).

Wertermittlungsstichtag	12.01.2023
Qualitätsstichtag	12.01.2023
Bodenwert	10.700 €
Sachwert	102.000 €
Ertragswert	103.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>102.000 €</b>
Relativer Wert	791 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

**Objektfotos**



Abb. 1: Südostseite und Nordostseite





Abb. 2: Nordostseite - Eingangsseite



Abb. 3: Ansicht Südwestseite und Südostseite

Frielendorf, 30.01.2023