



AZ: 3 K 30/2023

EXPOSEE

zur

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung

über den

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

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

74/100stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den
Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplans (Teileigentum) und
26/100stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den
Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplans (Wohnungseigentum)
an dem mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen bebauten Grundstück
Kleinfeld 3, 37296 Ringgau-Röhrda



Teileigentum Grundbuchblatt 1431



Wohnungseigentum Grundbuch Blatt 1432

Wertermittlungstichtag: 26.01.2024
Qualitätsstichtag: 26.01.2024

Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1: 100.000 €

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2: 60.000 €

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	Teileigentum und 4-ZKB-Wohnungseigentum
Lage	Kleinfeld 3, 37296 Ringgau
Grundbuchbezeichnung Nr. 1	Teileigentumsgrundbuch von Röhrda, Blatt 1431
Miteigentumsanteil 1	74/100
Grundbuchbezeichnung Nr. 2	Wohnungsgrundbuch von Röhrda, Blatt 1432
Miteigentumsanteil 2	26/100
Katasterangaben	Gemarkung Röhrda
	Flur 5 Flurstück 93/4
Grundstücksgröße	1.731 m ²
Eigentumsverhältnisse	je 1 Eigentümer

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Teileigentum Nr. 1	ehemalige Nutzung: Wurstmanufaktur mit Produktions-, Lager- und Sozialräumen. Wirtschaftliche Folgenutzung: gewerbliche Nutzfläche mit Produktions-, Lager- und Sozialräumen.
Wohnungseigentum Nr. 2	derzeitige Nutzung: Wohnnutzung, 2-ZKB im 1. OG und -derzeit noch nicht ausgebaute- Wohnräume im DG. Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung.
Stellplatzsituation/ Garagen:	keine Garage; Stellplatzmöglichkeiten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Laut Teilungserklärung und Grundbuchangaben kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.
Vermietungssituation:	keine Vermietung; Leerstand.

Teileigentum Nr. 1, Grundbuch Röhrda Blatt 1431

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 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:

Miteigentumsanteil:	lt. Teilungserklärung: 74/100stel Miteigentumsanteil an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1, gelegen im Erdgeschoß und Obergeschoß, s. auch Planunterlagen Anlage 4. Lt. Grundbuch: bezüglich eines PKW-Abstellplatzes wurde keine Nutzungsregelung getroffen.
Besichtigung:	Innenbesichtigung aller Räume war möglich.
Art des Gebäudes:	an Wohnhaus angebaute zweigeschossige ehemalige Scheune und Garage mit zwei eingeschossigen Anbauten, ausgebaut zu gewerblich genutzten Produktionsräumen.
Baujahr:	ca. 1963 (nach Eigentümerangaben).
Modernisierungen:	ca. 2010 – 2015 Um- Anbau und Modernisierungen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang zum Erdgeschoß barrierefrei möglich. Schwellenfrei, aber nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade unverputzt, Ziegelmauerwerk sichtbar (fehlende Fertigstellung). Fensterrahmen weiß.
Eingangsbereiche:	Personaleingang: Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt. Eingangstor zur Anlieferung zweiflügelig zum Klappen/Falten.

Konstruktion

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise, Mauerwerk. Teilweise im Obergeschoß Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen.
Geschossdecken:	Massivdecke (Annahme).
Treppen:	Stahlbeton, roh, ohne Belag.
Fenster:	Kunststofffenster, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.

Nutzung, Raumaufteilung - Sondereigentum:

Erdgeschoß:	Bürotrakt: 2 Büroräume, Sozialraum, 2 WC, Flur. Produktionsbereich: Eingangsbereich, Flur, Diele mit Aufzug, gepl. Verkaufsraum, Kühlhäuser 1-3, Zerlegung, gepl. Produktion, Anlieferung, Nebenräume.
Obergeschoß:	Lagerräume.
Nutzfläche Nfl.:	Erdgeschoß: rd. 289 m ² Nfl. Obergeschoß: rd. <u>84 m² Nfl.</u> Gesamt: rd. 373 m ² Nfl.

(Die Nutzfläche wurde von mir den Planunterlagen entnommen.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 589 m².
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Rd. 62 m² BGF, bzw. 56 m² Nutzfläche sind noch nicht fertig ausgebaut (Rohbauzustand).

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung, Zustand: überwiegend mittlere Ausstattung, überwiegend guter Zustand; relativ neuwertig.

Gebäudestandard: Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung von 2015.

Heizung: Zentralheizung, betrieben mit Holzpellets. Fußbodenheizung im Erdgeschoß. Obergeschoß ohne Heizung. Bereich Sozialräume im Wohnhaus mit Heizkörpern, teilweise demontiert.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung. Warmwasserkollektoren auf dem Dach.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Damen-WC und Herren-WC je mit WC und Waschbecken.

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum

besondere Bauteile: keine.

besondere Einrichtungen: Photovoltaikanlage.

Modernisierungen, Bauschäden, etc. am Sondereigentum

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): komplett, 2010-2015.

Bädern und WC's: komplett, 2010-2015.

Fenster, Türen: komplett, 2010-2015.

Raumaufteilung (Grundrissänderung): komplett, 2010-2015.

Bauschäden: -Außenwand Anbau Feuchteschaden und Schadstellen an Ziegelwand innen und außen.
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.

Fehlende Baufertigstellung: -geplanter Verkaufsraum, Innenausbau und Fassade,
-geplanter Produktionsraum, Innenausbau und Tür.

Gemeinschaftliches Eigentum:

besondere Bauteile:	Eingangsstufen mit Podest und Vordach.
besondere Einrichtungen:	keine.
Modernisierungen:	wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer
Heizung (Brenner, Kessel:	komplett, 2010-2015.
Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern:	komplett, 2010-2015.
Wärmedämmung (Außenwand/Fassade):	keine.
Dach (Eindeckung, Wärmedämmung):	komplett 2010-2015.
Bauschäden:	-Außenwand Anbau Feuchteschaden und Schadstellen an Ziegelwand innen und außen. -Wassereintritt an Schornstein im Obergeschoß in Rauchkammer. -vernachlässigte Außenanlagen. 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.
Fehlende Baufertigstellung:	-fehlender Außenputz -Kellerabdichtung -bauliche Außenanlagen / Vorplatzbefestigung

Nebengebäude, Garagen:

im Sondereigentum:	keine.
in gemeinschaftlichem Eigentum:	Gartenhütte aus Holz.

Außenanlagen:

in gemeinschaftlichem Eigentum:	Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme). Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster. Stellplätze geschottert. Grundstücksfreifläche mit Rasen (ungepflegt). Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.
---------------------------------	--

Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrecht:	lt. Teilungserklärung und Grundbuch bestehen keine Sondernutzungsrechte.
----------------------	--

Bodenwertanteil	28.300 €
Ertragswert	100.000 €
Sachwert	104.000 €
Verkehrswert	100.000 €
Relativer Wert	rd. 271 €/m ² Nutzfläche

Wohnungseigentum Nr. 2, Grundbuch Röhrda Blatt 1432**Angaben zum Gebäude:**

Miteigentumsanteil:	lt. Teilungserklärung: 26/100stel Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. 2, im Obergeschoß und Dachgeschoß, s. auch Planunterlagen Anlage 4. Lt. Grundbuch: bezüglich eines PKW-Abstellplatzes wurde keine Nutzungsregelung getroffen.
Besichtigung:	Innenbesichtigung aller Räume war möglich.
Art des Gebäudes:	ehemaliges Zweifamilienwohnhaus, daran gewerblich genutzte Produktionsräume angebaut.
Baujahr:	ca. 1963 (nach Eigentümerangaben).
Modernisierungen:	ca. 2010 – 2015 Um- Anbau und Modernisierungen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangstreppe. Sonst nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt. Sockel leicht abgesetzt und verputzt. Fensterrahmen braun.
Eingangsbereiche:	Hauseingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitt. Drei Eingangsstufen mit Podest, Vordach und seitlicher Windschutz.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecke (Annahme).

Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag.
Fenster:	überwiegend Holzfenster, braun. Im Dachgeschoß Kunststofffenster, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.

Nutzung, Raumaufteilung - Sondereigentum:

Obergeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur.
Dachgeschoß:	Flur, 2 Zimmer, Duschbad (gem. Planunterlagen), noch nicht ausgebaut (Rohbauzustand).

Wohnfläche Wfl.:	Obergeschoß:	rd. 68 m ² Nfl.
	Dachgeschoß:	rd. <u>48 m² Nfl.</u>
	Gesamt	rd. 116 m ² Nfl.

(Die Wohnfläche wurde von mir den Planunterlagen entnommen oder überschlägig ohne Aufmaß ermittelt.)

Bruttogrundfläche BGF:	rd. 244 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)
------------------------	---

Rd. 48 m² Wohnfläche im DG sind noch nicht fertig ausgebaut (Rohbauzustand).

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung, Zustand: überwiegend mittlere Ausstattung; renovierungsbedürftig; Bad relativ neuwertig. Heizkörper teilweise, Steckdosen gänzlich demontiert.

Gebäudestandard: Stufe 2,7 im NHK-2010-Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung von 2015.

Heizung: Zentralheizung, betrieben mit Holzpellets. Fußbodenheizung im Erdgeschoß. Obergeschoß ohne Heizung.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung. Warmwasserkollektoren auf dem Dach.

Sanitärausstattung: Obergeschoß: Bad mit Dusche, Badewanne. WC, Waschbecken und Armaturen sind nicht vorhanden (abmontiert).

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum

besondere Bauteile: keine.

besondere Einrichtungen: keine.

Modernisierungen, Bauschäden, etc. am Sondereigentum

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): überwiegend, 2010-2015.

Bädern und WC's: komplett, 2010-2015.

Fenster, Türen: teilweise (Fenster DG) 2010-2015.

Raumaufteilung (Grundrissänderung): teilweise (DG).

Bauschäden: -im Gebäudeinneren keine erkennbar. Jedoch Armaturen, Steckdosen und Heizkörper demontiert.

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.

Fehlende Baufertigstellung: - Innenausbau Dachgeschoß.

Gemeinschaftliches Eigentum:

besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Podest und Vordach.

besondere Einrichtungen: keine.

- Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer
- Heizung (Brenner, Kessel: komplett, 2010-2015.
Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: komplett, 2010-2015.
Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.
Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): komplett 2010-2015.
- Bauschäden: -keine offensichtlichen Schäden erkennbar.
-vernachlässigte Außenanlagen.
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.
- Fehlende Baufertigstellung: -fehlender Außenputz,
-Kellerabdichtung,
-bauliche Außenanlagen / Vorplatzbefestigung.

Nebengebäude, Garagen:

- im Sondereigentum: keine.
in gemeinschaftlichem Eigentum: Gartenhütte aus Holz.

Außenanlagen:

- in gemeinschaftlichem Eigentum: Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).
Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster. Stellplätze geschottert.
Grundstücksfreifläche mit Rasen (ungepflegt). Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

Sondernutzungsrechte

- Sondernutzungsrecht: lt. Teilungserklärung und Grundbuch bestehen keine Sondernutzungsrechte.

Bodenwertanteil	9.960 €
Ertragswert	59.500 €
Sachwert	64.300 €
Verkehrswert	60.000 €
Relativer Wert	rd. 513 €/m ² Wohnfläche

Objektfotos



Abb. 1: Teileigentum TEG, Ansicht Nordseite



Abb. 2: TEG, Ansicht Westseite und Südseite



Abb. 3: Wohnungseigentum WEG, Nordansicht und Ostansicht

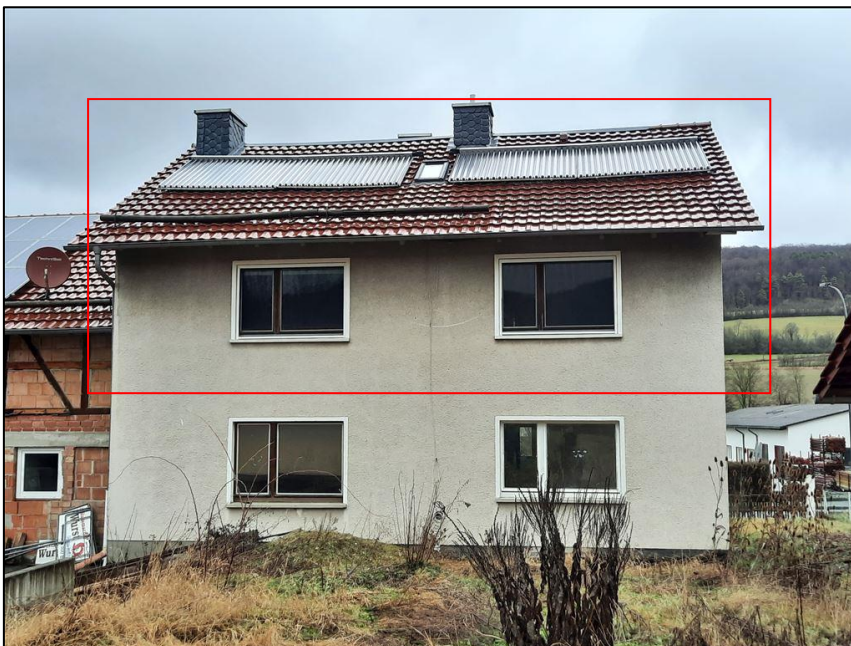


Abb. 4: Wohnungseigentum WEG, Südansicht

Frielendorf, 25.03.2024