



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

AZ.: 3 K 43/2023

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 Wohn-/Bürogebäude mit Werkstatthalle bebautes Grundstück,
Industriestraße 3, 37293 Herleshausen



Wertermittlungstichtag: 20.03.2024
Qualitätsstichtag: 20.03.2024

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 347.000 €

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	Wohn- und Bürogebäude mit Werkstatthalle
Lage	Industriestraße 3, 37293 Herleshausen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Herleshausen, Blatt 1767, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Herleshausen
	Flur 6 Flurstück 79/19
Grundstücksgröße	2.227 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen u.a. folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Anhand Ortsbesichtigung möglicherweise mindestens ein Wohnungsmieter vorhanden, oder Eigennutzung. Gewerbeinheit im Erdgeschoß ggf. vermietet, s. Gewerbeanmeldung.
- Gewerbebetrieb:
es sind zwei Gewerbebetriebe gemeldet. Nähere Angaben in separatem Anschreiben an das Gericht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
- Energieausweis:
es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Energieausweis vorliegt, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Vormerkung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, s. S. 7) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besonderheit: das Grundstück ist seit 2019 mit einer Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs-, Wege-, Leitungs- und Nutzungsrechtes für Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude belastet. Einen dazu offensichtlich abgeschlossenen Nutzungsvertrag, welcher u.a. die Dauer der Nutzung und die Art und Höhe des Entgelts regelt, konnte die Sachverständigen nicht recherchieren. Die PV-Anlage wurde offensichtlich ca. 2019 wie geplant montiert, jedoch bis auf die Module auf dem Dach des Wohnhauses wieder demontiert (Annahme anhand Luftbildern).
- Weitere Besonderheit: Wohnen im Gewerbegebiet: lt. Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 sind in festgesetzten Gewerbegebieten Wohnungen, die dem Betrieb zugeordnet sind, nur für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Grundstücksbeschreibung: Beschreibung des Grund und Bodens

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten: folgender Eintrag im „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG)“:

Art der Fläche: Altstandort

Beschreibung: Tankstelle, Kfz-Verwertung und Kfz-Verkauf.

Branchenklasse: 5

Gefährdungspotential: sehr hoch.

Definition Altstandort: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Bedeutung: bestehen Nutzungsänderungs- oder sonstige Planungsabsichten ist eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Über konkrete Auswirkungen und ggf. anfallende Kosten in Bezug auf das Bewertungsobjekt kann daher keine Aussage getroffen werden.

Um das entsprechende Risiko zu berücksichtigen, wird am vorläufigen Verkehrswert ein Risikoabschlag vorgenommen, welcher pauschal geschätzt wird.

Baulastenverzeichnis: Eintrag im Baulastenverzeichnis von Herleshausen, Blatt Nr. 0505-2931 vom 16.04.2004:

„Lfd. Nr. 1: Das Schmutzwasser von dem Grundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/72 wird über den Kondolenzabscheider auf dem Grundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/19 in den öffentlichen Kanal geleitet. Die Kosten der Unterhaltung ... werden anteilig ... übernommen.“

„Lfd. Nr. 2: Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Herleshausen, Flur 6, Flurstück 79/72 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.“

Berücksichtigung in der Wertermittlung:

Zu lfd. Nr. 1: da auch das Bewertungsgrundstück den Kondolenzabscheider benötigt und nutzt und die Unterhaltungskosten von beiden Parteien zu tragen sind, wird hier keine wertbeeinflussende, bzw. wertmindernde Auswirkung der Baulast gesehen.

Zu lfd. Nr. 2: die von der Abstandsflächenbaulast betroffenen Fläche kann nicht bebaut werden, was sich wertmindernd auswirkt und bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen boG berücksichtigt wird.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Gemeinde Herleshausen, rechts-wirksam 19.02.1998: G = gewerbliche Baufläche.

Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan „Gewerbegebiet Eisen-acher Straße - Industriestraße“, rechtskräftig seit 17.12.1987.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: GE = Gewerbegebiet

GRZ: 0,6

GFZ: 1,2

Anzahl Geschosse: 2-geschossig.

Anmerkung:

lt. Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 sind in fest-gesetzten Gewerbegebieten Wohnungen, die dem Betrieb zugeordnet sind, nur für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Gemeinde Herleshausen liegt eine Bauakte mit Baugenehmigungen für die Errichtung einer KFZ-Unterstellhalle von 1984 und einer Tankstellen-überdachung von 1985 vor.

Bei der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises liegt eine Bauakte mit Baugenehmigungen für den Neubau von Werkstatträumen von 1964, Erweiterung des Werk-stattgebäudes von 1967, Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Lagerräumen von 1967 und Umbauten am Wohn- und Lagerhaus von 1967 vor.

Für eine südliche Erweiterung des Werkstattgebäudes von rd. 5 x 25,5 m und den Ausbau des Dach-geschosses und ggf. von Kellerräumen zu Wohn-zwecken war keine Bauakte, bzw. Baugenehmigung oder Bauanzeige auffindbar.

Daher konnte das Vorhandensein einer Baugeneh-migung für diese Baumaßnahmen nicht ab-schließend geprüft werden. Ggf. liegt keine ent-sprechende Genehmigung vor.

Falls dies der Fall ist, liegt eine Überprüfung der nach-träglichen Genehmigungsfähigkeit der o.g. baulichen Anlagen und Nutzungsänderungen nicht im Aufgaben-bereich der Verkehrswertermittlung. Es wird daher ein Wertabschlag wegen eines diesbezüglichen Kosten-risikos vorgenommen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohn-/Geschäftshaus mit Werkstatthalle: Erdgeschoß Büroräume, Ober- und Dachgeschoß Betreiber-wohnung, rückwärtig Werkstatthalle.

Wirtschaftliche Folge-nutzung:

entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/
Garagen: diverse Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: zur Vermietungssituation keine abschließende Aussage möglich.
Nach Augenschein durch Außenbesichtigung im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung, im Obergeschoß bewohnt (Vermietung oder Eigennutzung).

Gebäudebeschreibung:

- 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.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung: Das Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden! Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

A) Wohn-/ Bürogebäude:

Art des Gebäudes: Wohn-, Bürogebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Büro-räumen und Wohnung. Das Dachgeschoß wurde offensichtlich nachträglich ausgebaut. Rückwärtig eingeschossige Werkstatthalle angebaut.

Baujahr: 1967 (nach Bauakte).

Modernisierungen: offensichtlich einige Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: über Keller und Erdgeschoß Massivdecke; über Obergeschoß Holzbalkendecke.

Treppen: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme nach Bauzeichnung: Massivtreppe, Beton; zum Dachgeschoß Holztreppe.

Fenster: soweit erkennbar Kunststofffenster, braun. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, schwarz.

Dachflächen: Annahme: Dämmung vorhanden, da offensichtlich nachträglich ausgebaut.

Kamin: mehrzünftig, über Dach verkleidet.

Nutzung, Raumaufteilung (anhand Planunterlagen von 1967):

Kellergeschoß: Heizungsraum, Lager- und Kellerräume.

Erdgeschoss: Verkaufs-, Büro- und Abstellräume.

1. Obergeschoss: Wohneinheit mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon.

Dachgeschoß: Speicher. Offensichtlich nachträglich zu Aufenthaltsräumen ausgebaut.

Nutzflächen Nfl.: Kellergeschoß: rd. 113 m² Nebennutzfläche,
Erdgeschoss: rd. 112 m² Hauptnutzfläche.

Wohnflächen Wfl.: Obergeschoss: rd. 116 m² Wfl.

Wohnlich ausgebaute Fläche im DG:

Dachgeschoß: rd. 83 m² aFl.
Gesamt rd. 424 m² Wfl./Nfl.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen von 1967 vorgenommen.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 600 m².

(Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. Anlage 4.)

Innenausstattung und Zustand:

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

Ausstattung, Zustand: Annahme: mittlere bis gute Ausstattung, durchschnittlicher Zustand.

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

Technische Gebäudeausstattung:

Wasser-, Abwasser: Annahme: zentrale Wasserver- und Entsorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-, Abwassernetz.

Elektroinstallation: Annahme: überwiegend modernisiert.

Heizung und Warmwasserversorgung: Annahme: Gaszentralheizung.
lt. Bauakte Flüssiggastank 1970 genehmigt.

Sanitärausstattung: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.
Annahme: überwiegend modernisiert.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: PV-Anlage auf dem Dach offensichtlich in Fremdbesitz. Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

besondere Bauteile: Balkon Obergeschoß, Außentreppe zu Erdgeschoß.

Zustand des Gebäudes:

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 in den letzten Jahren (teil)modernisiertes Wohn-/Bürogebäude mit einer gewerblich genutzten Einheit im Erdgeschoß und einer Wohneinheit in im 1. OG.

-offensichtlich bewohnt und gewerblich genutzt.

-Barrierefreiheit nicht gegeben.

B) Werkstatthalle

Art des Gebäudes: Werkstattgebäude: nicht unterkellertes eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Werkhalle und Nebenräumen.

Baujahr: 1964 (nach Bauakte).

Modernisierungen: offensichtlich Dach und Fassade in den letzten Jahren.

Eingangsbereich/Tore: 2 Sektionaltore erkennbar.

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk.

Fenster: Annahme Kunststofffenster, weiß (nicht eindeutig erkennbar).

Dach: Satteldach, (Holz?)Binder. Dacheindeckung Blech (Annahme).

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

Wasserinstallation: Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluß an das öffentliche Netz.

Abwasserinstallation: Anschluß an öffentliche Kanalisation.

Elektro, Heizung,

Sanitär: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

besondere Einrichtungen: keine Aussage möglich.

besondere Bauteile: keine erkennbar.

Nutzung, Raumaufteilung:

Erdgeschoss: lt. Planunterlagen von 1964: Werkhalle, Pflegehalle, Nebenraum.

Nutzfläche Nfl.: Erdgeschoss: rd. 383 m²
(Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 451 m².
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt).

Zustand des Gebäudes:

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 in den letzten Jahren (teil)modernisiertes Werkstattgebäude.
-offensichtlich gewerblich genutzt.

C) Nebengebäude, Garagen

Garagen: kein Garagengebäude vorhanden.

Nebengebäude: als Carport genehmigtes Nebengebäude in Stahl-Leichtbauweise, ca. 11 x 7 m. Flach geneigtes Pultdach mit Stahlblecheindeckung. Nur Außenbesichtigung.

D) 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: bauliche Außenanlagen: geschotterte Stellplatzfläche vor dem Gebäude und Hofeinfahrt.
Nichtbauliche Außenanlagen: offensichtlich gärtnerisch angelegt, jedoch nur bedingt erkennbar.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Industriegrundstück**

in **Herleshausen, Industriestraße 3**

Flur **6**

Flurstücksnummer **79/19**

Wertermittlungstichtag: **20.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Wohn- und Bürogebäude	baureifes Land	frei	40,00	740,00	29.600,00	
Halle	baureifes Land	frei	25,02	1.487,00	37.200,00	
Summe:			65,02	2.227,00	66.800,00	

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohn- und Bürogebäude	Wohn- und Bürogebäude		600,00	424,00	1967	70	38
	Wohn- und Bürogebäude	Carport		77,00		1984	40	4
	Halle	Werkstatt- gebäude		451,00	383,00	1964	40	9

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Wohn- und Bürogebäude	17.898,00	5.303,46 € (29,63 %)	3,00	0,60
	Halle	11.490,00	20,67 %	4,00	0,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	82,78 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-5,11 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.116 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,13
Verkehrswert/Reinertrag:	17,78

Ergebnisse	
Ertragswert:	382.900,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	391.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	- 4.125
Risikoabschlag (wg. Außenbesichtigung und Altstandort)	- 10% = -38.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 347.000,00 €
Wertermittlungstichtag	20.03.2024

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht, Nordseite und Westseite



Abb. 2: Straßenansicht, Westseite und Ostseite



Abb. 3: Ansicht von Osten

Frielendorf, 06.05.2024