



AZ.: 06 K 8/24

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 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebautes **Erbbaurecht**
an dem Grundstück Grüner Weg 27, 34549 Edertal-Bergheim



Wertermittlungstichtag: 08.10.2024
Qualitätstichtag: 08.10.2024

**von Rechten in Abt. II des Grundbuchs unbelasteter
Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts: 172.000 €**

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Fritzlar eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Zweck	Teilungsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Objektart	Zweifamilienhaus
Lage	Grüner Weg 27, 34549 Edertal
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Bergheim, Blatt 522
Katasterangaben	Gemarkung Bergheim
	Flur 6 Flurstück 13/29
Grundstücksgröße	954 m ²
Eigentumsverhältnisse	drei Eigentümerinnen in Erbengemeinschaft

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung; Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnnutzung; Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.
Stellplatzsituation/ Garagen:	Doppelgarage.
Vermietungssituation:	keine Vermietung. Jedoch Wohnungsrecht an Wohnung im Obergeschoß.

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.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	die Innenbesichtigung des gesamten Wohnhauses -beide Wohneinheiten und Keller- wurde durchgeführt. Der Dachboden wurde nicht besichtigt.
---------------	--

Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit nachträglichem eingeschossigem unterkellertem Anbau. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.						
Baujahr:	1966; Anbau 1980 (lt. Bauakte, Eigentümer). In der Wertermittlung angesetzt, nach Bruttogrundfläche gewogenes Baujahr: 1972.						
Energieeffizienz:	Energieausweis-Vorschau, Bedarfsausweis: Energieklasse H mit Endenergiebedarf von 246,1 kWh / (m ² * a).						
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zum oberen Geschoß und zum Keller. Erdgeschoß: innerhalb der Wohnung überwiegend schwellenfrei.						
Außenansicht:	Fassade verputzt. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.						
Hauseingangsbereich:	Eingangsvorbau, dreiseitig geschlossen, drei Eingangsstufen. Eingangstür aus Metall mit Glasausschnitt.						
Konstruktion:							
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.						
Geschossdecken:	Massivdecken, Stahlbeton.						
Treppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag. Zum Dachboden Holzeinschubtreppe.						
Fenster:	Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung. Im EG überwiegend von ca. 1980, im OG von 2017. Rollläden vorhanden.						
Dach:							
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.						
Dachform:	Satteldach.						
Dacheindeckung:	Dachziegel, braun.						
Dachflächen:	nicht gedämmt (lt. Eigentümerangaben; keine Besichtigung).						
Kamin:	gemauert, über Dach verklankert.						
Nutzung, Raumaufteilung:							
Keller:	Kellerräume, Wintergarten.						
Erdgeschoss:	Altbau: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur. Anbau: 2 Zimmer, Duschbad, Diele, Zugang zum Keller, Balkon.						
1. Obergeschoß:	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon.						
Dachgeschoß:	Speicher (<i>keine Besichtigung</i>).						
Wohnfläche Wfl.:	<table> <tr> <td>Erdgeschoss:</td> <td>rd. 123 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>1.Obergeschoß:</td> <td>rd. <u>59 m² Wfl.</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>rd. 182 m² Wfl.</td> </tr> </table> <p>(Die Berechnung der Wohnfläche und der 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.)</p>	Erdgeschoss:	rd. 123 m ² Wfl.	1.Obergeschoß:	rd. <u>59 m² Wfl.</u>	Gesamt	rd. 182 m ² Wfl.
Erdgeschoss:	rd. 123 m ² Wfl.						
1.Obergeschoß:	rd. <u>59 m² Wfl.</u>						
Gesamt	rd. 182 m ² Wfl.						

Bruttogrundfläche BGF: Wohnhaus: rd. 536 m²
Garage: rd. 38 m³
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Türen: Holztüren mit Holzzargen. Wohnungstür einfache Holztür ohne zeitgemäßen Schallschutz.
Ausstattung, Zustand: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung. Renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.
Gebäudestandard: Stufe 2,4 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: überwiegend einfach -wenige Steckdosen und Schalter-, aus den Baujahren 1966 und 1980.
Heizung: Erdgeschoß: Gas-Zentralheizung Fa. Viessmann, Brennwert, mit zentraler Warmwasserversorgung, WW-Speicher vorhanden, Einbau 2019, Aufstellort Keller.
Obergeschoß: Gas-Etagenheizung, Brennwerttherme. Einbaujahr 2021, Aufstellort Wohnung OG.
Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung.
Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Altbau: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden ganz, Wände teilweise gefliest. Einfache Ausstattung, überalterter Zustand aus dem Baujahr. Anbau: Duschbad von 1980, Dusche, WC, Waschbecken; Wände und Boden gefliest. Fensterlüftung.
Obergeschoß: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden ganz, Wände teilweise gefliest. Einfache Ausstattung, überalterter Zustand aus dem Baujahr. Fensterlüftung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.
besondere Bauteile: Balkon OG, Balkon EG, Wintergarten KG, Eingangsvorbau dreiseitig geschlossen mit drei Eingangsstufen.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.
Belichtung, Besonnung: ausreichend.
Modernisierungen: in den letzten 10- 15 Jahren geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

- Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): teilweise (Annahme).
- Bädern und WC's: keine.
- Heizung: EG 2019, OG 2021.

- Strom, Installationsleitungen, Heizkörper: keine.
- Fenster: OG 2017.
- Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.
- Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): keine.
- Raumaufteilung (Grundrissänderung): keine.

Bauschäden:

- stellenweise Feuchte- und Putzschäden u.a. durch aufsteigende Feuchtigkeit an Sockel und Kelleraußenwände innen, auch an Ecke im Treppenhaus zum Keller.
- Putzschäden am Außenputz durch Verfärbung, Vergraugung.
- Balkone an Holzgeländer, Balkonplatte (auch Unterseit), Belag mit Sanierungs- oder Unterhaltungsbedarf
- Garagendach aus asbesthaltigem Welleternit offensichtlich mit Undichtigkeiten, da die Deckenverkleidung in den Garagen schadhaft ist.

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.

Garage:

Garage:

Baujahr: erste Garage 1966, zweite Garage 1969.
Beschreibung: 2 Garagen mit Stahlschwingtor, ca. 6,9 x 5,5 m. An Grundstücksgrenze und an Nachbargarage angebaut.
Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Dach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig).
Nutzung: PKW-Stellplatz und Abstellfläche.
Bruttogrundfläche BGF: rd. 38 m².

Anbau/Schuppen:

rückwärtig an Garagengebäude angebaute Schuppen, ca. 6,9 x 5 m, in Massivbauweise mit Flach geneigtem Dach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig).
Baugenehmigung in der Bauakte nicht auffindbar, daher ggf. nicht vorhanden.
Wegen überalterter Bausubstanz keine wertmäßige Berücksichtigung.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Waschbetonplatten oder Beton, Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster, rückwärtiger Sitzplatz unter Balkon mit Fliesen.

Freigelände: überwiegend Rasen, mit Einzelbäumen.
Grundstückseinfriedung: Drahtzaun.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Erbbaurecht** an dem Grundstück
Flur 6 Flurstücksnummer **13/29**

in **Edertal, Grüner Weg 27**
Wertermittlungsstichtag: **08.10.2024**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwick- lungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	57,02	954,00	54.400,00
Summe:			57,02	954,00	54.400,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilien- haus		536,00	182,00	Ø 1972 (1966 + 1980)	70	23
Gesamtfläche	Garage		38,00		1969	60	11

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	13.039,80	3.774,40 € (28,95 %)	0,50	0,91	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	298,90 €/m ² WF/NF
relative besondere Grundstücksmerkmale:	objektspezifische -54,95 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	945,05 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,19
Verkehrswert/Reinertrag:	18,56

Ergebnisse	
Ertragswert:	171.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	172.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	172.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	08.10.2024

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Gartenansicht



Abb. 3: Gartenansicht

Frielendorf, 11.11.2024