



AZ.: 06 K 16/22

EXPOSEE

zur

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung

über ein

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

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
und ein unbebautes Grundstück,
Haselhecke 13, 34596 Bad Zwesten



Flurstück 94, Einfamilienhaus



Flurstück 77, unbebautes Grundstück

Wertermittlungstichtag: 26.01.2023

Qualitätstichtag: 26.01.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 33.400 €

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks: 2.200 €

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.

Analyse der Bewertungsgrundstücke

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus in innenstadtnaher Lage des Kurorts Bad Zwesten bebaut. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in Kur-Gemeinde- wird als prinzipiell vorhanden und durchschnittlich eingeschätzt.

Nachteilig für das Bewertungsgrundstück wirken sich der überalterte, umfassend modernisierungsbedürftige Zustand des Gebäudes mit Bauschäden und Schimmelbefall -und somit ein erheblicher Investitionsbedarf - aus.

Vorteilhaft ist die Lage in Nähe zur Autobahn A 49 und somit die gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Kassel (rd. 40 km).

Vorgehensweise in der Wertermittlung:

Es wird das fiktiv modernisierte Gebäude bewertet.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein bewohnbares, nutzbares Einfamilienhaus.

Dafür sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, da sich das Gebäude derzeit in einem unbewohnbaren Zustand befindet.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind um eine zeitgemäße Wohnbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren wertmindernd angesetzt.

Sonstige Besonderheiten, Baulast:

Im Baulastenblatt ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen (s. auch S. 7), welche die drei Grundstücke Flurstück 94, 95/7 und 95/8 betrifft (s. auch Anlage 3, Lageplan). Baurechtlich werden die drei separaten Grundstücke so angesehen, als ob sie ein Grundstück wären. Auf Flurstück 94 und 95/7 wurde eine rollstuhlgeeignete Zugangsrampe gebaut.

Alle drei Grundstücke gehören derzeit dem selben Eigentümer (Schuldner). Die Zwangsversteigerung betrifft jedoch nur Grundstück 94. Daraus ergibt sich die Situation, daß das Flurstück 94 (Bewertungsgrundstück) nur über Flurstück 95/7 (nach der Versteigerung Fremdgrundstück) zugänglich ist.

Die Baulast bewirkt, daß die bauliche Anlage „Rollstuhlrampe“ baurechtlich zulässig ist. Eine Betretungs-, Geh- und Überfahrrecht des Grundstücks Flurstück 95/7 ergibt sich dadurch nicht. Die Baulast wirkt zwar zugunsten des Bewertungsgrundstücks, ein wert erhöhender Vorteil ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

a) Grundstück lfd. Nr. 2

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Haselhecke 13, 34596 Bad Zwesten
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Zwesten, Blatt 1164, Grundstück lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Zwesten
	Flur 3 Flurstück 94
Grundstücksgröße	142 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Einfamilienhaus.
Stellplatzsituation/ Garagen:	eine Garage, welche jedoch mangels Grundstücksbreite nicht anfahrbar ist. Keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.
Vermietungssituation:	keine Vermietung; Leerstand seit mehreren Jahren.

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. Ansonsten erfolgt eine entsprechende Angabe.
- 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 vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	es wurden alle Wohnräume und der Keller besichtigt. Der Dachboden wurde eingesehen.
Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus. Freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude in Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Rückwärtig zweigeschossiger, nicht unterkellertes Anbau zur Wohnraumerweiterung.
Baujahr:	ca. 1880; Anbau ca. 1950 (sachverständige Schätzung). Nach Bruttogrundfläche gewogenes Baujahr: 1900.
Modernisierungen:	keine Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren. Letzte Modernisierung ca. 1990 (Fenster).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Rollstuhlrampe vorhanden. Zugang nicht schwellenfrei; im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zum OG.
Außenansicht:	Fachwerk; Giebelseite mit Holzschindeln; teilweise auch Mauerwerk, unverputzt. Anbau verputzt oder Holzverkleidung. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: Hauseingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitt. Eingangsvordach. Rollstuhlrampe gepflastert.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Holzfachwerk. Anbau Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Kellerdecke massiv. Geschosßdecken Holzbalkendecken.

Treppen: Geschoßtreppe: Holzterappe mit Holzgeländer. Treppe zum Dachraum: Anstelleiter.

Fenster: straßenseitig Holzfenster weiß, rückseitig Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung. Einbau ca. 1990. Anbau Holzfenster, Einfachverglasung, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: keine Wärmedämmung der Dachflächen.

Kamin: ein Kamin, über Dach verklankert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Keller: von außen zugänglich. Kellerräume, WC mit Waschbecken. Rückwärtiger Anbau: Garage, Werkraum.

Erdgeschoss: Diele, 2 Zimmer, Durchgangsraum, Küche, Bad, Flur, geschlossene Veranda.

Obergeschoß: 3 Zimmer, Flur, Balkon.

Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoss: rd. 60 m² Wfl.

Obergeschoß: rd. 35 m² Wfl.

Summe: rd. 95 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen (hier Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte) ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt)

Innenausstattung und Zustand (Annahmen):

Bodenbeläge: Linoleum.

Wandbeläge: Tapete, bzw. nicht vorhanden.

Deckenbeläge: verputzt oder Rauhfaser tapete.

Türen: einfache Holztüren mit Holzargen.

Zustand: umfassend modernisierungsbedürftig.

Ausstattungsstandard: derzeit einfache Ausstattung. Gebäudestandard nach fiktiv unterstellter Modernisierung: Stufe 3,0 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. Annahme: Leitungen erneuerungsbedürftig.

Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz. Annahme: Leitungen erneuerungsbedürftig.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß.
Heizung, Warmwasser:	keine Heizung, keine Warmwasserversorgung. Ehemals Einzelöfen, Holz/Kohle.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Einbau ca. 1960. Zur Funktionsfähigkeit keine Aussage möglich.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	Zugangs-Rampe, Vordach, Balkon mit Überdachung.

Zustand des Gebäudes:

Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- Feuchteschäden an Fassade Holzkonstruktion, Gefache, Mauerwerk, Balkon, u.a.- Gebäudesockel mit Schadstellen/Feuchteschäden- Vordach schadhaft- offener Unterstand mit Schadstellen an Dachkonstruktion und -eindeckung- im Gebäudeinneren umfassende Schimmelschäden, Decke im OG mit Schadstellen, Decke über OG hängt zum Teil durch, Standfestigkeit ggf. nicht mehr gegeben- im Keller Wandfeuchte mit Putzausblühungen. Die Aufzählungen sind ggf. nicht abschließend. Schäden nur soweit augenscheinlich und ohne Bauteilöffnung erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none">-seit längerem leerstehendes Fachwerkhaus in vernachlässigtem Zustand.-Umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und o.g. Bauschäden.-Energetischer Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Gebäudetechnik) nicht zeitgemäß.

Garage, Nebengebäude:

Garage:	im Untergeschoß des rückwärtigen Anbaus, ca. 4 x 3,5 m, lichte Höhe ca. 1,80 m; Rolltor; Anfahrbarkeit mit PKW nicht möglich.
Offener Unterstand:	Überdachung, ca. 4 m x 3,5 m. Teilweise auf Bewertungsgrundstück Flurstück 94 errichtet, teilweise auf Flurstück 95/8 (welches nach Versteigerung Fremdgrundstück ist).

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: Hoffläche gepflastert. Nicht bauliche Außenanlagen, Garten: nicht vorhanden. Grundstückseinfriedung: Holzzaun.

Wertermittlungsstichtag	26.01.2023
Qualitätsstichtag	26.01.2032
Bodenwert	10.000 €
Sachwert	33.900 €
Ertragswert	32.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	./ 157.700 € (Sanierung Bauschäden, Modernisierung, u.a.)
Verkehrswert	33.400 €
relativer Wert	rd. 352 €/m ² Wohnfläche

b) Grundstück lfd. Nr. 1

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	unbebautes Grundstück
Lage	Haselhecke 13, 34596 Bad Zwesten
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Zwesten, Blatt 1164, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Zwesten
	Flur 3 Flurstück 77
Grundstücksgröße	31 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Art des Grundstücks:

Beschreibung: unbebautes Grundstück in Innerortslage. Rechts und links davon bis an die Grundstücksgrenze mit Wohnhäusern bebaut.

Nutzung: Stellplatzfläche.

Angaben Kataster: Gebäude- und Freifläche.

Bebauung: kein Gebäude. Oberfläche mit Steinplattenbelag.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)

Topographie: nahezu eben.

Breite: rd. 4 – 4,75 m.

Tiefe: rd. 7 m.

Grundstücksgröße: 31 m².

Grundstücksform: leicht unregelmäßig.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

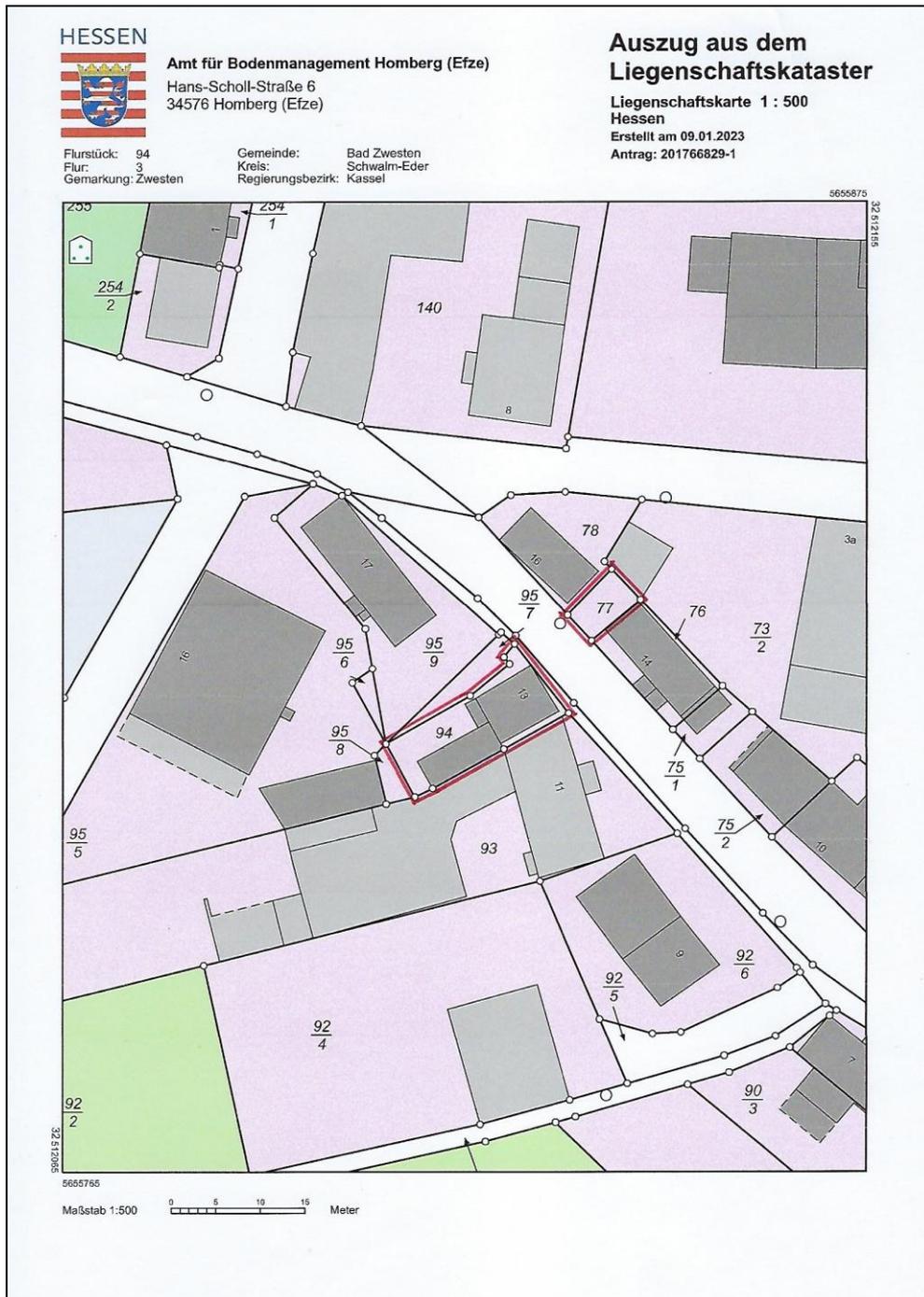
Entwicklungszustand: baureifes Land (nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21) mit Formmangel.

Derzeitige Nutzungssituation

Derzeitige Nutzung: PKW-Stellplatz.

Wirtschaftliche Folgenutzung: PKW-Stellplatz.

Wertermittlungsstichtag	26.01.2023
Qualitätsstichtag	26.01.2032
Bodenwert	2.220 €
Vergleichswert	rd. 2.200 €
Verkehrswert	rd. 33.400 €
relativer Wert	rd. 71 €/m ² Grundstücksfläche



Lageplan



Abb. 1: Ostansicht



Abb. 2: Rückansicht



Abb. 3: Flurstück 77

Frielendorf, 06.02.2023