



AZ: 06 K 24/23

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)
Wertermittlung im ländlichen Raum**

EXPOSEE

**Vom Regierungspräsidium Kassel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Landwirtschaft**

Fachgebiet:
1.1.2 Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken -Landwirtschaft

Am Berg 10
34621 Frielendorf

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über

das mit einem Resthof (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Schuppen) bebaute Grundstück
und ein unbebautes Grundstück (Fläche gemischter Nutzung)
Am Höfchen 1, 34632 Jesberg-Hundshausen



Wohnhaus



Wirtschaftsgebäude

Wertermittlungsstichtag: 04.04.2025
Qualitätsstichtag: 04.04.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 93.000 €

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks: 700 €

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	Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Lage	34632 Jesberg, Am Höfchen 1
Eigentumsverhältnisse	5 Eigentümer in Erbengemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	04.04.2025
Qualitätsstichtag	04.04.2025

a) bebautes Grundstück, Am Höfchen 1, Resthofstelle

Katasterangaben	Gemarkung Hundshausen
	Flur 5 Flurstück 31
Grundstücksgröße	7.223 m ²
Objektart	Einfamilienhaus (Resthofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden)

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	aufgegebener landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.
Stellplatzsituation/ Garagen:	Stellplatzmöglichkeit in der Scheune und auf dem Hof.
Vermietung/Verpachtung:	keine Vermietung des Wohngebäudes. Verpachtung eines Teilbereichs des Wirtschaftsgebäudes (rd. 35 m ²), des Hofes (rd. 100 m ²) und der Grünlandfläche (rd. 3.000 m ²) zur Pferdhaltung. Monatliche Pacht 100 € ohne Nebenkosten.

Beschreibung der Gebäude

a) Wohnhaus:

Besichtigung:	Innenbesichtigung des gesamten Wohnhauses.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise.
Baujahr:	1966 (lt. Eigentümerangaben).
Energieeffizienz:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	über Keller und Erdgeschoß Massivdecke, Beton, über Obergeschoß Holzbalkendecke.
Treppen:	Geschoßtreppe massiv mit Kunststeinbelag. Zum Dachboden Einschubtreppe.
Fenster:	einfache Holzfenster, braun, aus dem Baujahr. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach. Eindeckung Eternitplatten, asbesthaltig.
Dachform:	Satteldach, flach geneigt. Dachflächen nicht gedämmt.
Kamin:	3 Kamine, gemauert, über Dach verklinkert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Keller:	Kellerräume.
Erdgeschoss:	3,5 Zimmer, Flur, Duschbad, Abstellraum, Terrasse.
Obergeschoß:	4 Zimmer, Bad, Flur, Balkon.
Dachraum:	keine Stehhöhe.

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoß:	rd. 76 m ² Wfl.
	1.Obergeschoß:	<u>rd. 73 m² Wfl.</u>
	Gesamt	rd. 149 m ² Wfl.

(Berechnung der Wohnfläche wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden, s. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF:	rd. 370 m ² .
------------------------	--------------------------

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

Innenausstattung und Zustand:

Türen:	Holztüren mit Holzzargen.
Ausstattung, Zustand:	überwiegend einfache Ausstattung aus dem Baujahr. Umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.
Gebäudestandard:	Stufe 1,9 im NHK-2010-Modell (<i>von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus</i>).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	einfach; aus dem Baujahr.
Heizung:	Öl-Zentralheizung Fa. Viessmann, Kessel von 1993, Brenner von 1991.
Warmwasserversorgung:	zentral über Zentralheizung.
Sanitärausstattung:	Duschbad mit Dusche, WC, Waschbecken im Erdgeschoß. Bad mit Wanne, WC, Waschbecken im Obergeschoß. Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest. Einfache Ausstattung aus dem Baujahr, überalterter Zustand.

Zustand des Gebäudes:

Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10- 15 Jahren.
Bauschäden:	-lt. Eigentümerangaben Schadstellen/Undichtigkeiten an der Dacheindeckung, -Deckenverkleidung im OG in einem Zimmer schadhaft, insgesamt lt. Eigentümer Instabilitäten des Deckenputzes -Schadstellen am Putz am Kamin im OG im Bad, ggf. wegen Kaminversottung, - im Keller stellenweise Wandfeuchte/Putzausblühungen an Außenwand,

-bauliche Außenanlagen (Eingangsstufen, Wegebefestigung mit Waschbetonplatten) teilweise mit Rissen, Abbrüchen, Unebenheiten,

-sonstige diverse Unterhaltungsbesonderheiten durch unterlassene Instandhaltung.

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:

in einfacher Bauweise 1966 errichtetes Wohnhaus, Ausstattungsstandard überwiegend aus dem Baujahr, vernachlässigter Zustand. Komplett modernisierungsbedürftig, insbesondere auch in Bezug auf energetische Modernisierungen (Wärmedämmung, Gebäudetechnik).

b) Scheune/Stall:

Scheune, Stall:

Baujahr: 1966.

Beschreibung: eingeschossige Scheune mit Satteldach, freistehend; ca. 25 m x 25 m.

Konstruktion: Erdgeschoß Massivbauweise, Mauerwerk. Obergeschoß Holzbauweise, Außenwände mit Eternitplatten (asbesthaltig) verkleidet. Satteldach in Holzkonstruktion mit Eternitplatteneindeckung (asbesthaltig).

Nutzung: EG: Abstellfläche, Pferde-Offenstall. DG: ehemaliges Heu- und Strohlager und Getreidelager.

Nutzfläche Nfl: wertrelevante Nfl. im EG rd. 190 m²

Bruttogrundfläche BGF: gesamt 597 m²; wertrelevante BGF im EG rd. 200 m². (aufgrund wirtschaftlicher Wertminderung)

Zustand: überalterte Bausubstanz, stellenweise Schadstellen, z. B. an Mauerwerk und Putz; unwirtschaftlicher Grundriss; Bauwerk insgesamt für landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zeitgemäß.

c) Schuppen

Schuppen:

Baujahr: ca. 1966.

Beschreibung: nach vorne offener Lagerschuppen in Massiv- und Holzbauweise, ca. 19 x 7 m.

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Pultdach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig).

Nutzung: Abstellfläche.

Bruttogrundfläche BGF: rd. 133 m².

Zustand: überalterte schadhafte abgängige Bausubstanz ohne Wertansatz.

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
bebaute Fläche	„faktisch“ baureifes Land	frei	12,77	2.795,00	35.700,00	

Landwirtschaftliche Nutzfläche	landwirtschaftliche Fläche	frei	2,20	4.428,00	9.740,00
Summe:			14,97	7.223,00	45.440,00

Objektdaten								
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	bebaute Fläche	Einfamilienhaus		370,00	149,00	1966	70	12
	bebaute Fläche	Scheune		200,00		1966	30	3
	bebaute Fläche	Schuppen		133,00		1966	30	0

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	bebaute Fläche	8.352,00	2.718,04 € (32,54 %)	2,00	0,78
	Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,00	0,00	0,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	65,37 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-87,25 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	624,16 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,14
Verkehrswert/Reinertrag:	16,51

Ergebnisse	
Ertragswert:	93.240,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	92.440,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	93.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	04.04.2025

b) unbebautes Grundstück, Am Höfchen 1, Fläche gemischter Nutzung

Katasterangaben	Gemarkung Hundshausen
	Flur 5 Flurstück 63/1
Grundstückgröße	84 m²
Objektart	unbebautes Grundstück

Art des Grundstücks:

Beschreibung:

unbebautes Grundstück in Außenbereichslage. Bildet mit Nachbargrundstück Flurstück 31 eine wirtschaftliche Einheit.

Lage:

die genaue Lage des Grundstücks und seine Grenzen sind vor Ort nicht erkennbar.

Nutzung: Wegefläche (Zufahrt).
 Angaben Kataster: Fläche gemischter Nutzung.
 Bebauung: keine.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
 Topographie: eben.
 Breite: rd. 0 - 3 m.
 Länge: rd. 17 m.
 Grundstücksgröße: 84 m².
 Grundstücksform: unregelmäßig, dreiecksförmig.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hundshausen, Blatt 315 vom 16.10.2023 mit letzter Änderung vom 19.10.2022 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: das Bewertungsgrundstück betreffend:
 Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk vom 15.12.2023.

Anmerkung: Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: nicht erschlossenes ungeordnetes Rohbauland (nach § 3, Abs. 3 ImmoWertV 21).

Derzeitige Nutzungssituation

Derzeitige Nutzung: Wegefläche, Zufahrt.
 Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.
 Vermietung/Verpachtung: keine.

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	ungeordnetes Rohbauland	teilw. pflichtig	8,21	84,00	690,00	
Summen:			8,21	84,00	690,00	

Ergebnisse	
Vergleichswert:	690,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	700,00 €
Wertermittlungstichtag	04.04.2025

Objektfotos



Abb. 1: Wohnhaus Nordseite



Abb. 2: Wohnhaus Südseite und Westseite



Abb. 3: Scheune/Stall vom Hof aus

Frielendorf, 14.04.2025