



AZ: 06 K 24/24

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

EXPOSEE

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

Zertifikats-Nr. 0704-009
Zertifizierungsstelle akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17024

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung

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 Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
ein mit einer Doppelgarage bebautes Grundstück und ein unbebautes Grundstück,
Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg-Obervorschütz



Wertermittlungstichtag: 11.10.2025
Qualitätsstichtag: 11.10.2025

Verkehrswert Flurstück 202/64 (mit Einfamilienhaus): 135.000 €

Verkehrswert Flurstück 65/1 (mit Doppelgarage): 37.400 €

Verkehrswert Flurstück 68/1 (unbebautes Grundstück): 6.400 €

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.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

aus den drei Grundstücken: **180.000 €**

Besonderheiten, Vorgehensweise:

Der in vorliegendem Gutachten bewertete Teil des Grundbesitzes umfaßt drei separate Grundstücke, welche rechtlich eigenständige Grundstücke mit einer lfd. Nr. im Grundbuch sind. Die Grundstücke gehören z. Zt. den selben Eigentümern und liegen zusammenhängend nebeneinander, daher bilden sie eine wirtschaftliche Einheit.

Nach § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten.

Daher erfolgt die Einzelbewertung jeden Grundbuchgrundstücks (Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuchs).

Neben dem Einzelausgebot können alle Grundstücke auch zusammen ausgedoten werden (Gesamtausgebot § 63 (2) ZVG). Daher wird auch der Gesamtwert der drei Grundbuchgrundstücke ermittelt, d. h. der Wert der wirtschaftlichen Einheit.

Dabei kann die Summe der Einzelverkehrswerte vom Wert der wirtschaftlichen Einheit abweichen!

Wenn die Grundstücke einzeln und separat versteigert werden, ergibt sich eine Überbausituation, da -wie im Gutachten auf den Seiten 11 und 30 beschrieben und in Anlage 3 grafisch dargestellt-, das Wohngebäude von Blatt 1070 Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 202/64 auf das benachbarte Grundstück Blatt 1579, lfd. Nr. 2, Flurstück 65/1 überbaut ist.

Zur Zeit besteht ein sog. „Eigenüberbau“ ohne weitere Konsequenzen, da die Grundstücke den selben Eigentümern gehören und eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Sollten die Grundstücke in den Besitz zweier separater Eigentümer gelangen, ist eine Überbausituation nach § 912ff BGB gegeben („rechtswidriger entschuldbarer Überbau“ (nach sachverständiger Annahme; rechtliche Klärung der Situation fällt nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen)).

Der Überbau ist dann zu dulden. Auf Grundstück lfd. Nr. 3 (Überbauer) lastet dann eine Überbaurente an Grundstück lfd. Nr. 2 (Überbauer).

a) **Einzelverkehrswert Hohe Litt 1, Flur 3, Flurstück 202/64, 400 m²**

Zweck	Zwangsversteigerung (Aufhebung einer Gemeinschaft)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1070, Grundstück lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Obervorschütz
	Flur 3 Flurstück 202/64
Grundstücksgröße	400 m ²
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau: Überbausituation: das Gebäude ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze vom Bewertungsgrundstück aus auf eine Länge von rd. 10,2 m und einer Breite von rd. 2 m (insgesamt rd. 20,4 m²) auf das angrenzende Grundstück Flurstück 65/1 überbaut.

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 202/64 und Flurstück 65/1 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht, das benachbarte Grundstück Flurstück 65/1 ist das überbaute Grundstück.

Durch den Überbau entsteht dem Bewertungsgrundstück Flurstück 65/1 ein Nachteil, da er die überbaute Fläche bis zur Beendigung des Überbaus nicht nutzen kann.

Überbaurente: der entschuld bare Überbau ist durch eine Überbaurente, -basierend auf der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Überbauung,- zu entschädigen. Die Überbaurente wird in der Wertermittlung beim Bewertungsgrundstück werterhöhend angesetzt.

Angaben zum Gebäude:

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

**Wirtschaftliche Folge-
nutzung:** entspricht der derzeitigen Nutzung.

**Stellplatzsituation/
Garagen:** keine Garage, keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: keine Vermietung; derzeit Leerstand oder partielle Eigen-
nutzung.

Art des Gebäudes: Wohngebäude: freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise. Keller und Dachgeschoß sind nicht ausgebaut.

Baujahr: 1949; Umbau und Erweiterung 1961(nach Bauakte).

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor.
Der energetische Zustand wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Nutzung, Raumaufteilung:

Keller: Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche.

Erdgeschoss: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum. Durchgang und Treppe zum Obergeschoß.

Obergeschoß: abgeschlossene Wohneinheit: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum.

Dachgeschoß: Speicher (unter First Stehhöhe).

Wohnfläche Wfl.:

Erdgeschoss:	rd. 101 m ² Wfl.
1.Obergeschoß:	rd. <u>101 m² Wfl.</u>
Gesamt	rd. 202 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwert-abhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. Anlage 4.)

Bruttogrundfläche BGF: Wohnhaus von 1949: rd. 244 m².
Anbau von 1961: rd. 176 m²
Gesamt: rd. 420 m²

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

Zustand des Gebäudes:

Modernisierungen: keine wesentlichen werterhöhenden Modernisierungen in den letzten 10- 20 Jahren.

Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten:

-Eingangsstufen und Eingangspodest mit Schadstellen bis hin zu Abbruch von Bauteilen.

-im Keller -unterhalb der Eingangstreppe- Feuchteschäden an Wänden, aufsteigende Feuchtigkeit, Putzausblühungen und -ablösungen, Schimmelgeruch.

-im Keller weitere Stellen mit aufsteigender Feuchtigkeit und entsprechenden Schadensbildern an den Wänden, baujahrestypisch

-diverse kleinere Putzschäden an der Fassade (Risse, Feuchtigkeitsschäden), auch Hagelschäden aus zurückliegenden Unwettern.

Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Orts-termin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung:

baujahrestypisches Gebäude aus den 1950/60er Jahren mit o.g. Bauschäden und unterlassener Instandhaltung, auch an den baulichen Außenanlagen.

Umfassender Modernisierungsbedarf, insbesondere an Wärmedämmung, Gebäudetechnik (Versorgungsleitungen, Heizung, Sanitär, Elektro), Fenstern.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	77,00	400,00	30.800,00	
Summe:			77,00	400,00	30.800,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		420,00	202,00	1953	70	12	

Wesentliche Daten					
	Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	14.544,00	3.836,88 € (26,38 %)	0,30	1,30

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	152,48 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-114,26 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	668,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,28
Verkehrswert/Reinertrag:	12,61

Ergebnisse	
Ertragswert:	133.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	135.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	135.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.10.2025

b) Einzelverkehrswert Hohe Litt 1, Flur 3, Flurstück 65/1 mit 500 m²

Zweck	Zwangsversteigerung (Aufhebung einer Gemeinschaft)
Objektart	Doppelgarage
Lage	Hohe Litt 1, 34281 Gudensberg
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1579, Grundstück lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Obervorschütz
	Flur 3 Flurstück 65/1
Grundstücksgröße	500 m ²
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft

Kurzbeschreibung Grundstück:

Mittlere Breite:	rd. 12 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 41,5 m.
Grundstücksgröße:	500 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.
Derzeitige Nutzung:	Grundstück mit Garten und Garagengebäude.
Wirtschaftliche Folge- nutzung:	entspricht der derzeitigen Nutzung.
Vermietungssituation:	lt. Eigentümer keine Vermietung.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten

Überbau:	Überbausituation: das Grundstück ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vom Nachbargrundstück Flstk. 202/64 aus auf eine Länge von rd. 10,2 m und einer Breite von rd. 2 m (insgesamt rd. 20,4 m ²) überbaut.
----------	---

Hier liegt derzeit ein sog. „Eigenüberbau“ vor, d.h. das Gebäude wurde vom eigenen Grundstück auf ein weiteres eigenes Grundstück übergebaut. (Flurstück 202/64 und Flurstück 65/1 haben den selben Eigentümer).

Im Falle der separaten Versteigerung der beiden Grundstücke entsteht eine „echte Überbausituation“, d.h. das Bewertungsgrundstück Flurstück 65/1 ist das überbaute Grundstück und das Nachbargrundstück Flst. 202/64 ist das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht.

Durch den Überbau entsteht dem Bewertungsgrundstück Flurstück 65/1 ein Nachteil, da die überbaute Fläche bis zur Beendigung des Überbaus nicht genutzt werden kann.

Überbaurente: der entschuldbare Überbau ist durch eine Überbaurente, -basierend auf der Höhe des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Überbauung,- zu entschädigen. Die Überbaurente wird in der Wertermittlung beim Bewertungsgrundstück werterhöhend angesetzt.

Kurzbeschreibung Gebäude:

Art des Gebäudes:	Garagegebäude: zwei aneinander gebaute unterkellerte Garagen in Massivbauweise. An nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut. Davor Stellplatzfläche.
Baujahr:	Garage links 1964, Garage rechts 1984 (nach Bauakte).
Elektroinstallation:	Elektroleitungen und Leuchten vorhanden. Annahme, daß die Stromversorgung vom Nachbargrundstück Flurstück 202/64 gespeist wird.
Bauschäden:	diverse Schadstellen am Außenputz und stellenweise auch im Inneren an Außenwand und Decke durch Feuchtigkeit. Außenanlagen: Wege- und Treppenstufenbelag aus Spaltklinkerplatten stark schadhaft. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	58,40	500,00	29.200,00	
Summe:			58,40	500,00	29.200,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Garage		42,00		1964	60	9
Gesamtfläche	Garage		54,00		1984	60	19

Wesentliche Daten					
	Grundstücks-- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	960,00	192,00 € (20,00 %)	0,30	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	---- €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	---- €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	38,96
Verkehrswert/Reinertrag:	48,70

Ergebnisse	
Ertragswert:	33.800,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	38.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	37.400,00 €
Wertermittlungstichtag	11.10.2025

c) **Grundstück lfd. Nr. 1, Obervorschütz, Hohe Litt, Flur 3, Flurstück 68/1, 252 m²**

Zweck	Zwangsversteigerung (Aufhebung einer Gemeinschaft)	
Objektart	unbebautes Grundstück, Gartenland	
Lage	Hohe Litt, 34281 Gudensberg	
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1579, Grundstück lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung	Obervorschütz
	Flur 3	Flurstück 68/1
Grundstücksgröße	252 m ²	
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft	

Wertermittlungsansätze und -ergebnisse

Bodenwert						
	Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,40	252,00	6.400,00
			Summen:	25,40	252,00	6.400,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	6.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	6.400,00 €
Wertermittlungstichtag	11.10.2025

Beschreibung: unbebautes Grundstück in Wohngebiet.
Lage: Innerortslage zwischen bebauten Grundstücken.

Nutzung lt. Liegenschaftsbuch:	Gartenbauland.
Bebauung:	keine.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Keine Hausanschlüsse und keine Leitungen für Wasser, Strom und Abwasser vorhanden!
Mittlere Breite:	rd. 6 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 41,5 m.
Grundstücksgröße:	252 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.
Entwicklungszustand:	baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.
Qualität:	baureifes Land mit Formmangel.
Derzeitige Nutzung:	Hausgarten.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	entspricht der derzeitigen Nutzung.
Vermietung/Verpachtung:	keine.

d) **Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit aus den drei Grundstücken**

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit Hohe Litt 1 aus			
Grundstück lfd. Nr. 3, Flur 3, Flurstück 202/64,	400 m ²		
Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 68/1,	252 m ²		
Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 3, Flurstück 65/1,	500 m ²	gesamt	1.152 m ²

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	59,20	1.152,00	68.200,00	
Summe:			59,20	1.152,00	68.200,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		420,00	202,00	Ø 1953	70	12	
Gesamtfläche	Garage von 1964		42,00		1964	60	9	
Gesamtfläche	Garage von 1984		54,00		1984	60	19	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	15.504,00	3.856,08 € (24,87 %)	0,30	1,20	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	337,62 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-118,81 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	891,09 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,61
Verkehrswert/Reinertrag:	15,45

Ergebnisse

Ertragswert:	180.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	180.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	180.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.10.2025

Objektfotos

Abb. 1: Straßenfassade



Abb. 2: Straßenfassade und Giebelseite



Abb. 3: Flurstück 65/1 mit Garagen, Zufahrt - Stellplatzmöglichkeit



Abb. 4: Flurstück 65/1 mit Garagen, Rückansicht Garagen



Abb. 5: Flurstück 68/1, Gartenland, Blick von Straße Richtung Südwesten

Frielendorf, 27.10.2025