



AZ.: 06 K 30/23

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 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück,
Neue Straße 7, 34537 Bad Wildungen



Wertermittlungstichtag: 02.07.2024
Qualitätstichtag: 02.07.2024

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 55.000 €

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	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Neue Straße 7, 34537 Bad Wildungen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Bad Wildungen, Blatt 3606, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Bad Wildungen
	Flur 1 Flurstück 145
Grundstücksgröße	110 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte).

Wirtschaftliche Folge-
nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte).

Stellplatzsituation/
Garagen: keine.

Vermietungssituation: keine.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Überbau: von Nachbargrundstück Flurstück 144/1 aus-
welches derzeit zur Hälfte dem Eigentümer des Bewer-
tungsgrundstücks gehört- ist eine Garage zu rd. 2 x 5,5
m auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Für die
Garage liegt eine Baugenehmigung von 1987 vor, so daß
ich von der Annahme ausgehe, daß es sich hier um einen
rechtmäßigen Eigenüberbau handelt. Daß auf dem
Bewertungsgrundstück eine Fläche von rd. 11 m² auf-
grund der Überbauung nicht nutzbar ist, wird wertmin-
dernd berücksichtigt.

Angaben zum Gebäude:

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Orts-
besichtigung, 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 Unter-
lagen, 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 Funktions-
fähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungs-
frei, 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 sicht-
baren 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 Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	die Innenbesichtigung des gesamten Wohnhauses wurde durchgeführt. Der Spitzboden konnte dabei nur teilweise eingesehen werden. Der Kriechkeller wurde nicht besichtigt (erschwerter Zugänglichkeit).
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: einseitig angebautes dreigeschossiges Zweifamilienhaus in Fachwerkbauweise mit Kriechkeller.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1550 (nach Eigentümerangaben). Danach Umbauten und Standardverbesserung. In der Wertermittlung angesetzttes Baujahr 1800.
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß barrierefrei. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zu den oberen Geschossen.
Außenansicht:	Fassade straßenseitig verputzt und gestrichen, Sockel mit Fliesenriemchen. Rückseite mit Blechverkleidung in Ziegeloptik, Sockel verputzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, blau, mit kleinen Glasausschnitten.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise.
Geschossdecken:	über Keller ggf. Massivdecke, sonst Holzbalkendecken.
Treppen:	Geschoßtreppe Holztreppe. Zum Spitzboden Holzstiege.
Fenster:	ältere Kunststofffenster, weiß, ggf. aus den 1990er Jahren. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	nicht gedämmt.
Kamin:	gemauert, über Dach verkleidet.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kriechkeller:	Hausanschlüsse (nicht besichtigt).
Erdgeschoß:	1 Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum, Waschküche. Ausgang zum Hof.
1. Obergeschoß:	1 Zimmer, Diele mit Treppe, Kammer, Küche.
2. Obergeschoß:	1 Zimmer, Bad, Diele mit Treppe.
Dachgeschoß:	2 Zimmer, Diele mit Treppe.
Spitzboden:	Taubenschlag.

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoß:	rd. 42 m ² Wfl.
	1.Obergeschoß:	rd. 42 m ² Wfl.
	2.Obergeschoß:	rd. 27 m ² Wfl.
	Dachgeschoß:	rd. <u>39 m² Wfl.</u>
	Gesamt	rd. 150 m ² Wfl.

(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.)

Lichte Raumhöhe: gering; rd. 1,80 – 1,90 m.

Bruttogrundfläche BGF: rd. 234 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Türen: Holztüren mit Holzzargen.

Ausstattung, Zustand: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung. Umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.

Gebäudestandard: Stufe 2,1 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: einfach; ggf. überaltert.

Heizung: Gas-Zentralheizung Fa. Junkers, Brennwerttherme. Einbaujahr ca. 2000.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Einfache Ausstattung, überalterter Zustand, innenliegend.

2.Obergeschoß: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken. Keine Heizung. Boden Linoleum, Wände teilweise gefliest. Einfache Ausstattung, überalterter Zustand, innenliegend.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: keine.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren.

- Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): keine.

- Bädern und WC's: keine.
- Heizung: ca. 2000.
- Strom, Installationsleitungen,
Heizkörper: keine.
- Fenster: keine.
- Wärmedämmung
(Außenwand/Fassade): keine.
- Dach (Eindeckung,
Wärmedämmung): keine.
- Raumaufteilung (Grund-
rissänderung): keine.

Bauschäden: -umfassende Schäden an der Fassade straßenseitig mit Putzabplatzungen und Feuchteschäden.
-sonstige diverse Unterhaltungsbesonderheiten an der Gebäudehülle – Fassade Rückseite.
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: sehr altes Fachwerkgebäude mit niedrigen Deckenhöhen. Insgesamt umfassend modernisierungsbedürftig die Gebäudehülle, das Gebäudeinnere und die Gebäudetechnik betreffend.

Außenanlagen:

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

Freigelände: rückwärtig kleine Hoffläche von rd. 3 x 7 m mit Steinplattenbelag. Kleines Gartenhaus aus Holz, ca. 2 x 2 m.

Grundstückseinfriedung: rückwärtig durch Mauer efeubewachsen oder Nachbargebäude.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **145**

in **Bad Wildungen, Neue Straße 7**
Wertermittlungstichtag: **02.07.2024**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	100,00	110,00	11.000,00	
Summe:			100,00	110,00	11.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		234,00	150,00	1800	70	13	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	7.560,00	2.572,20 € (34,02 %)	0,50	1,20	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	73,33 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-131,93 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	366,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,28
Verkehrswert/Reinertrag:	11,03

Ergebnisse	
Ertragswert:	53.100,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	55.700,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	55.000,00 €
Wertermittlungstichtag	02.07.2024

Objektfotos

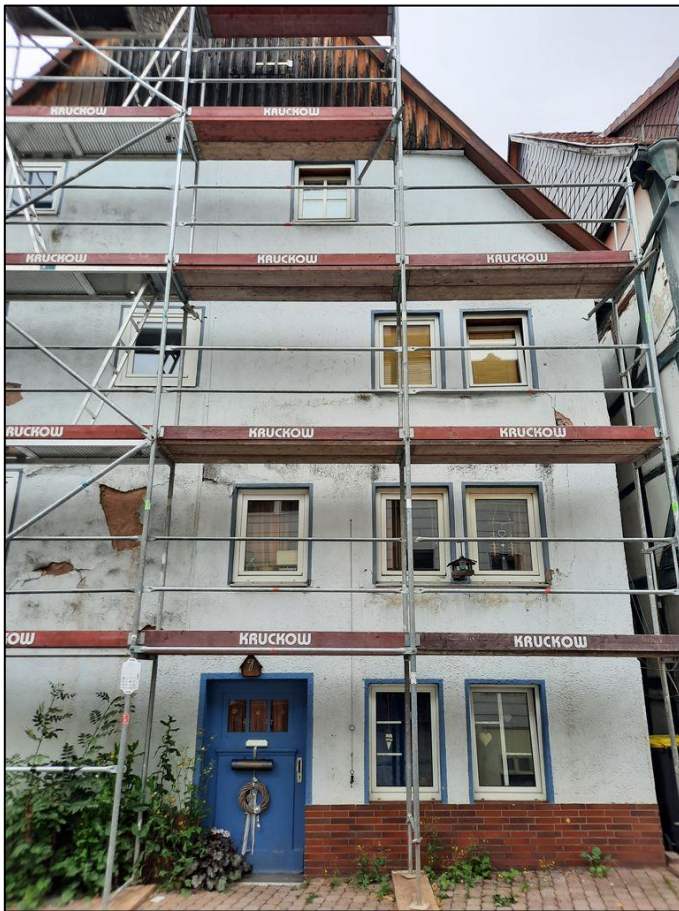


Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Rückansicht

Frielendorf, 05.08.2024