



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

AZ.: 06 K 31/23

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 einer Doppelgarage bebautes Grundstück,
Schloßbergstraße o. Nr., 34537 Bad Wildungen



Wertermittlungstichtag: 02.07.2024
Qualitätsstichtag: 02.07.2024

1/2 Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 6.000 €

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	Garage
Lage	Schloßbergstraße o. Nr., 34537 Bad Wildungen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Bad Wildungen, Blatt 3607, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Bad Wildungen
	Flur 1 Flurstück 144/1
Grundstücksgröße	110 m ²
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer je zu ½

Grundstücksbeschreibung

Privatrechtliche Situation:

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung wie folgt ergeben:

Überbau: das Garagengebäude auf dem Bewertungsgrundstück ist zu rd. 2 x 5,5 m auf das Nachbargrundstück Flurstück 145 überbaut. Für die Garage liegt eine Baugenehmigung von 1987 vor, so daß ich **von der Annahme ausgehe**, daß es sich hier um einen rechtmäßigen Überbau handelt. Daher wird keine Wertbeeinflussung gesehen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Doppelgarage.
Wirtschaftliche Folge-
nutzung: Doppelgarage.
Stellplatzsituation/
Garagen: zwei Garagenstellplätze.
Vermietungssituation: keine Vermietung (Annahme).

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- 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.

- 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:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Art des Gebäudes:	Garagengebäude: einseitig angebaute, nicht unterkellerte eingeschossige Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach.
Baujahr:	1983.
Energieeffizienz:	Energieausweis nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Zugang ebenerdig.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Giebelseite mit Holzverschalung. Sockel verputzt und farblich abgesetzt.
Fenster:	Glasbausteine.
Garagentore:	zwei Stahlschwingtore, braun, manueller Betrieb.
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.
Dach:	Holzdach als Satteldach; Eindeckung mit Betondachsteinen.
Erdgeschoß:	2 PKW-Stellplätze.
Dachgeschoß:	Speicher. (Zugänglichkeit unklar, da keine Treppe etc. vorhanden, bzw. erkennbar).
Nutzfläche Nfl.	Erdgeschoß: rd. 29 m ² .
Bruttogrundfläche BGF:	Erdgeschoß: rd. 34 m ² . (Die Berechnung der Flächen wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)
Gebäudestandard:	Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).
Wasserinstallation:	nicht vorhanden.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	aus dem Baujahr (Annahme). Ggf. erfolgt die Elektroversorgung vom Nachbargebäude aus; dazu ist wegen Außenbesichtigung keine abschließende Aussage möglich.
Modernisierungen:	offensichtlich keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr.
Bauschäden:	keine offensichtlichen erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin und Außenbesichtigung erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:

Vorhandensein von Versorgungsleitungen konnte nicht abschließend geklärt werden.

Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Garagenzufahrt und Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster.

Nicht bauliche Außenanlagen: nicht vorhanden.

Grundstückseinfriedung: nur teilweise durch Holzzaun mit Efeubewuchs vorhanden.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	117,00	40,00	4.680,00	
Summe:			117,00	40,00	4.680,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Garage		34,00	29,00	1983	60	20

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	960,00	319,20 € (33,25 %)	3,00	1,20	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	---- €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	413,79 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,50
Verkehrswert/Reinertrag:	18,73

Ergebnisse	
Ertragswert:	12.100,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	11.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	12.000,00 €
1/2 Verkehrswert	6.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	02.07.2024

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht, Giebelseite und Straßenseite



Abb. 2: Rückseite

Frielendorf, 12.08.2024