



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

AZ.: 11 K 13/25

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

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück,
Unterstraße 9, 34471 Volkmarshausen-Ehringen



Wertermittlungsstichtag: 12.08.2025
Qualitätsstichtag: 12.08.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 132.000 €

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Korbach 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 | Zweifamilienhaus | |
| Lage | Unterstraße 9, 34771 Volkmarsen | |
| Grundbuchbezeichnung | Grundbuch von Ehringen, Blatt 1334, Grundstück Ifd. Nr. 1 | |
| Katasterangaben | Gemarkung | Ehringen |
| | Flur 17 | Flurstück 72 |
| Grundstücksgröße | 186 m ² | |
| Eigentumsverhältnisse | ein Eigentümer | |

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

- Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Zweifamilienhaus.
- Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.
- Stellplatzsituation/
Garagen: eine Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus.
- Vermietungssituation: keine Vermietung. Im Erdgeschoß Leerstand, im Obergeschoß und Dachgeschoß Eigennutzung.

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.

- Besichtigungsumfang: mit Ausnahme des Kellers konnte das Objekt ganz besichtigt werden.
- Art des Gebäudes: Wohngebäude: freistehendes, teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Fachwerkbauweise mit kleinem massivem Anbau für die Heizung. Das Dachgeschoß wurde nachträglich ausgebaut, die Genehmigungslage ist hier fraglich.
- Baujahr: 1787 (lt. Gebäudeinschrift).
- Energieeffizienz: Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich. Energetischer Zustand wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Barrierefreiheit: Zugang nicht barrierefrei durch Eingangsstufen. Im Haus Treppe zum Dachgeschoß.

Außenansicht: Fassade Fachwerk oder verputzt. Sockel Bruchsteinmauerwerk. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: Erdgeschoß: Drei Eingangsstufen und Vordach. Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitten.
Obergeschoß: Erschließung über rückwärtige Außentreppe aus Metall.

Konstruktion:

Konstruktionsart: überwiegend Holzfachwerk, stellenweise auch Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Annahme: Holzbalkendecken. Über Keller ggf. Massivdecke.

Treppen: Treppe zum Dachgeschoß Holztreppe.

Fenster: Kunststofffenster, weiß, von 1997 (geschätzt). Rollläden zum Teil vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, braun.

Dachflächen: Annahme: Dämmung von 1997 vorhanden.

Kamin: 1 Kamin, über Dach verklinkert.

Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen):

Kellergeschoß: lt. Bauzeichnung 2 Kellerräume, davon einer von außen zugänglich (keine Besichtigung).

Erdgeschoß: Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad.

Obergeschoß: Windfang, 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur.

Dachgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 76 m² Wfl.

Obergeschoß: rd. 90 m² Wfl.

Gesamt: rd. 166 m² Wfl.

Dachgeschoß: ausgebaut Nutzfläche rd. 59 m².

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

Bruttogrundfläche BGF: rd. 376 m².

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

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung.

Zustand: überwiegend durchschnittlicher Zustand.

Gebäudestandard: mittlerer Gebäudestandard. Stufe 2,2 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfacht, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

| | |
|-----------------------|--|
| Wasserinstallation: | Annahme: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. |
| Abwasserinstallation: | Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz. |
| Elektroinstallation: | Ausstattung und Standard geschätzt von 1996/97. |
| Heizung: | Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung von 1996. |
| Sanitärausstattung: | Erd-, Ober- und Dachgeschoß: je ein einfaches Bad mit Wanne, WC, Waschbecken; Boden und Wände gefliest. Fensterlüftung. Einbau ca. 1996. |

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

| | |
|--------------------------|---|
| besondere Einrichtungen: | keine. |
| besondere Bauteile: | 3 Eingangsstufen mit Vordach, Kelleraußentreppe, Stahl-treppe zum 1. OG mit Vordach, Balkon DG. |

Zustand des Gebäudes:

| | |
|----------------------------|---|
| wirtschaftliche Wertmind.: | keine. |
| Belichtung, Besonnung: | ausreichend. |
| Modernisierungen: | umfassend modernisiert ca. 1996/97. |
| Bauschäden: | <p>-Fassade stellenweise mit Schadstellen, z.B. an Holzverkleidung Giebel, Sockelbereich Kelleraußentreppe oder kleinere Putzschäden,</p> <p>-Verwitterungsschäden an Dach und Fassade des Anbaus erkennbar.</p> <p>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.</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| Allgemeinbeurteilung: | Fachwerkhaus, überwiegend auf den Standard der 1990er Jahre modernisiert. Kleinere Unterhaltungsbesonderheiten an der Gebäudehülle erkennbar. |
|-----------------------|---|

| | |
|--------|---|
| Anbau: | kleiner rückwärtiger Anbau rd. 3,5 x 2,5 m, in Massivbauweise, eingeschossig, flach geneigtes Pultdach mit Wellstetemeindeckung. Aufstellort der Heizung. |
|--------|---|

Außenanlagen:

| | |
|----------------------|--|
| Ver- und Entsorgung: | die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme). Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme). |
| Freigelände: | <p>nur geringe Grundstücksfreifläche.</p> <p>bauliche Außenanlagen: mit Betonsteinpflaster.</p> <p>Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.</p> <p>Nicht bauliche Außenanlagen: keine.</p> |

Wertermittlungsergebnisse

Für das Zweifamilienhausgrundstück
Flur 17 Flurstücksnummer 72

in Volkmarsen, Untere Straße 9
Wertermittlungsstichtag: 12.08.2025

| Bodenwert | | | | | |
|-------------------|---------------------|------------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Grundstücks- teil | Entwicklungs- stufe | beitragsrecht licher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 46,13 | 186,00 | 8.580,00 |
| | | Summe: | 46,13 | 186,00 | 8.580,00 |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------------------|----------|----------|------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücks- teil | Gebäudebe- zeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Zweifamilien- haus | | 376,00 | 226,00 | 1787 | 70 | 20 | |

| Wesentliche Daten | | | | |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|
| Grundstücks- teil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor |
| Gesamtfläche | 10.404,00 | 3.250,08 € (31,24 %) | 0,80 | 0,98 |

| Relative Werte | |
|---|--------------------------|
| relativer Bodenwert: | 37,96 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -35,71 €/m² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 584,07 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 12,69 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 18,45 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 131.000,00 € (98 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 133.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 132.000,00 € |
| Wertermittlungsstichtag | 12.08.2025 |

Objektfotos



Straßenansicht von Nordosten aus



Straßenansicht von Nordwesten aus



Ansicht von Westen aus

Frielendorf, 08.09.2025