



AZ: 23 K 15/22

EXPOSEE

zur

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

über den

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

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

mit einem Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude bebautes
und ein unbebautes Grundstück,
Erbengrundstraße 2, 34286 Spangenberg-Herlefeld



Wertermittlungstichtag: 09.03.2023
Qualitätstichtag: 09.03.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 47.400 €

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks: 160 €

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Melsungen eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

a) Grundstück lfd. Nr. 6

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude (Scheune/Stall)
Lage	Erbengrundstraße 2, 34286 Spangenberg
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Herlefeld, Blatt 324, Grundstück lfd. Nr. 5
Katasterangaben	Gemarkung Herlefeld
	Flur 8 Flurstück 12/3
Grundstücksgröße	612 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer (verstorben)

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Einfamilienhaus mit angebaute Scheune/Stall.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude.

Stellplatzsituation/
Garagen: keine Garage. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: keine Vermietung; Leerstand.

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 vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren 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:

Besichtigungsumfang: der Keller wurde nur teilweise, der Dachboden wurde nicht besichtigt (erschwerter Zugänglichkeit).

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus. Freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude in Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht zum Wohnen ausgebaut. Zweigeschossiger Scheunen-Stall-Trakt direkt angebaut.
Baujahr:	ca. 1900 (nach sachverständiger Schätzung).
Modernisierungen:	keine Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren erkennbar.
Energieeffizienz:	Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht schwellenfrei; im Haus nicht barrierefrei durch Treppe zum OG.
Außenansicht:	überwiegend Holzfachwerk, teilweise auch Mauerwerk verputzt und Ziegelmauerwerk sichtbar. Sockel verputzt oder Ziegelmauerwerk, farblich abgesetzt. Fenster-rahmen braun oder weiß.
Hauseingangsbereich:	zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz, rotbraun, mit Glasausschnitt. Vier Eingangsstufen mit Podest und Überdachung. <i>Anmerkung zum Hauseingang: der Zugang zum Hauseingang erfolgt derzeit von der Fischbachstraße aus über ein benachbartes Grundstück (Flur 8, Flurstück 16), ohne daß dafür eine dingliche Sicherung, z.B. durch ein Wege-recht, besteht.</i>

Konstruktion:

Konstruktionsart:	überwiegend Holzfachwerk; teilweise im Erdgeschoß Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecken.
Treppen:	Wohnhaus Geschoßtreppe: Holztreppe mit Holzgeländer. Im Nebentrakt war keine Treppe zu den oberen Geschossen auffindbar.
Fenster:	überwiegend Holzfenster, braun, mit Zweifachverglasung, Einbau ca. 1980er Jahre. Teilweise auch sehr alte schadhafte Holzfenster, Einfachverglasung. Roll-läden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdach.
Dachform:	Satteldach mit Giebelgaube.
Dacheindeckung:	Betondachsteine, braun oder anthrazit.
Dachflächen:	Annahme: keine Wärmedämmung der Dachflächen oder der obersten Geschosßdecke vorhanden.
Kamin:	ein Kamin, über Dach verputzt. Zur Funktionsfähigkeit keine Aussage möglich.

Nutzung, Raumaufteilung:

Keller:	nur teilweise Besichtigung. Keine Stehhöhe. Lagerräume.
Erdgeschoß:	2 Zimmer, Küche, Bad, Duschbad, Flur.
Obergeschoß:	4 Zimmer, Kammer, Flur.
Dachgeschoß:	Speicher (Annahme; keine Besichtigung). Zugang nicht erkenntlich.

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoß:	rd. 63 m ² Wfl.
	Obergeschoß:	<u>rd. 63 m² Wfl.</u>
	Summe:	rd. 126 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen (hier Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte) 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.)

Innenausstattung und Zustand (Annahmen):

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, PVC oder Teppich.
Wandbeläge:	Tapete.
Deckenbeläge:	verputzt, Tapete oder Deckenverkleidung.
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen.
Ausstattung, Zustand:	einfache Ausstattung, schlechter Zustand. Umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftig.
Gebäudestandard:	Stufe 1,7 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung: (Funktionsfähigkeit nicht bekannt/nicht geprüft)

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme).
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (Annahme).
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ggf. nicht zeitgemäß; Überprüfung erforderlich.
Heizung:	keine Zentralheizung vorhanden. 2 Einzelöfen mit Holz- oder Kohlefeuerung.
Warmwasser:	elektrischer Durchlauferhitzer.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Fußboden mit Holzdielen, Wände halb-hoch gefliest. Fensterlüftung. Einbau ca. 1990. Duschbad mit Dusche, WC. Boden gefliest, Wände teilweise gefliest oder Holzverkleidung. Innenliegend. Standard ca. 1980.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	vier Eingangsstufen mit Podest und Eingangsvordach, Giebelgaube.

Zustand des Gebäudes:

Bauschäden:	- umfassende Feuchteschäden an Fassade, Fachwerkkonstruktion, Außenputz und Sockel. - Feuchteschäden an alten Holzfenstern und sonstigen außen liegenden Holzteilen wie Holztüren oder -klappen. - östliche Giebelwand mit umfassenden Schadstellen, an der Gebäudeecke auch konstruktiver Schaden an Eckstütze und Sockel (Einsturzgefahr). - Eingangsstufen und Vordach mit Feuchteschäden. Die Aufzählungen sind ggf. nicht abschließend. Schäden nur soweit augenscheinlich und ohne Bauteilöffnung erkennbar.
-------------	--

- Modernisierungsbedarf:** umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernis an Fassade/Putz, Fenstern, Leitungen, Bädern, Heizung, Innenausbau und Außenanlagen. Teilweise Sanierungsbedarf an Konstruktion/Tragfähigkeit von Nebengebäude.
- Allgemeinbeurteilung:**
- seit einiger Zeit leerstehendes Wohnhaus mit 1 Wohneinheit in vernachlässigtem Zustand.
 - diverser Modernisierungsbedarf und Bauschäden, s.o.
 - energetischer Zustand (Wärmedämmung, Fenster, Gebäudetechnik) nicht zeitgemäß.
 - Barrierefreiheit nicht gegeben.

Außenanlagen:

- Ver- und Entsorgung:** Annahme: die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Annahme: die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
- Freigelände:** bauliche Außenanlagen wie Wegebefestigung, Stellplatzfläche asphaltiert, bzw. zur Zeit wegen Schneebelag nicht erkennbar.
Nicht bauliche Außenanlagen vernachlässigt mit Unkrautbestand.
Grundstückseinfriedung: mit Drahtzaun.

Wertermittlungsstichtag	09.03.2023
Qualitätsstichtag	09.03.2023
Bodenwert	12.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	./ 19.600 € (Sanierung Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, Denkmalschutz.)
Sachwert	49.600 €
Ertragswert	41.900 €
Verkehrswert	47.400 €
relativer Wert	rd. 376 €/m ² Wohnfläche

b) Grundstück lfd. Nr. 6

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	unbebautes Grundstück
Lage	Erbengrundstraße 2, 34286 Spangenberg
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Herlefeld, Blatt 324, Grundstück lfd. Nr. 6
Katasterangaben	Gemarkung Herlefeld
	Flur 8 Flurstück 12/1
Grundstücksgröße	54 m ²
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer (verstorben)

Art des Grundstücks:

Beschreibung: unbebautes Grundstück in Innerortslage. Nachbargebäude bis an südliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut.

Nutzung: Garten.

Angaben Kataster: Gebäude- und Freifläche.

Bebauung: keine.

Gestalt und Form

(s. Anlage 3, Lageplan)

Topographie: eben.

Breite: rd. 16 m.

Tiefe: rd. 3 m.

Grundstücksgröße: 54 m².

Grundstücksform: unregelmäßig, L-förmig.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Herlefeld, Blatt 324 vom 03.01.2023 mit letzter Änderung vom 03.01.2023 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück betreffend:

Lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten Parzelle Ktbl. 8 Nr. 85/12 (jetzt 12/2), Bewilligung vom 8. Dez. 1921.

Lfd. Nr. 2-5: gelöscht.

Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk vom 01.03.2023.

Anmerkung: sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Entwicklungszustand

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

Qualität: hausnahes Gartenland.

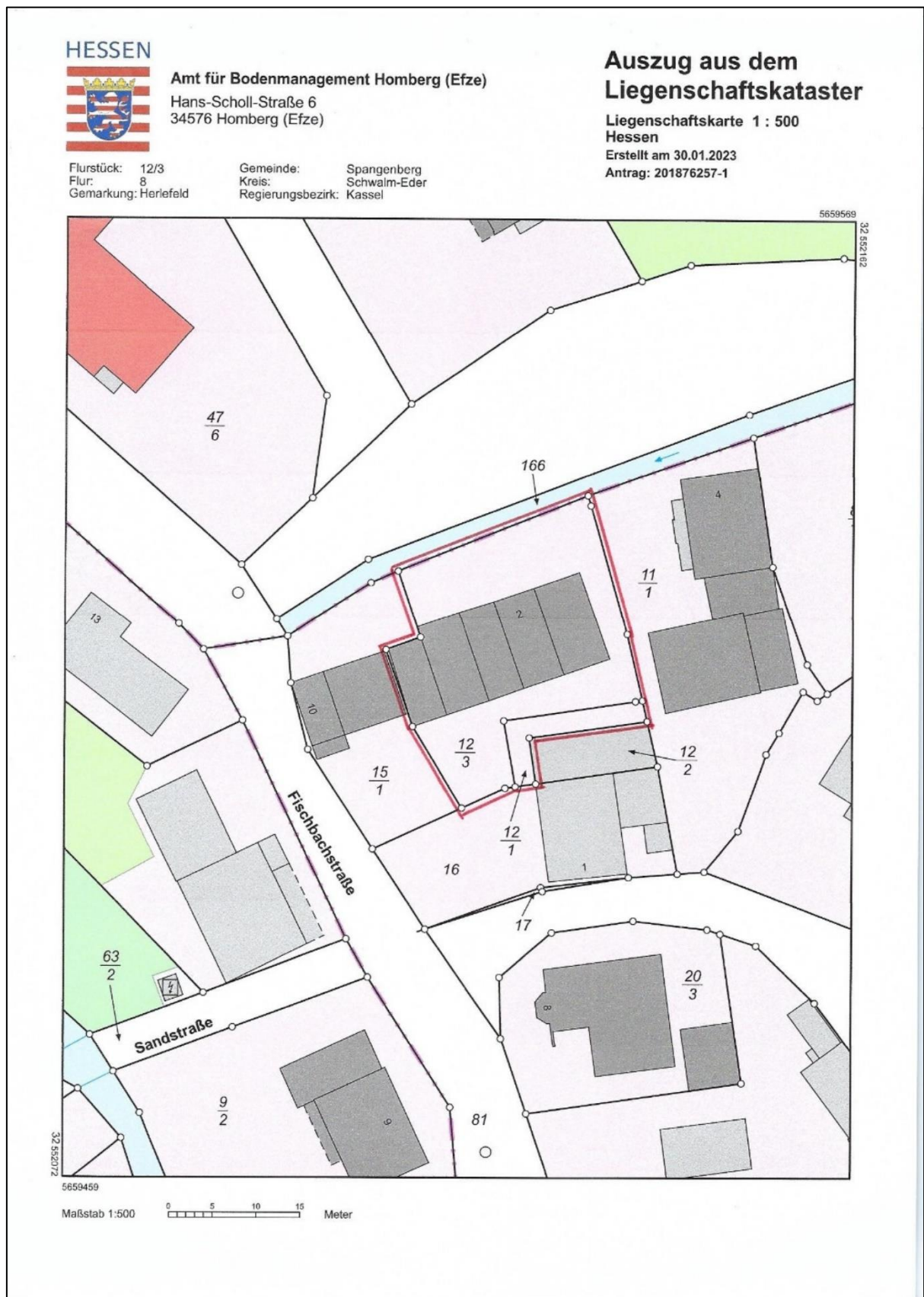
Derzeitige Nutzungssituation

Derzeitige Nutzung: Grundstücksfreifläche, Garten.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Grundstücksfreifläche, Garten.

Vermietung/Verpachtung: keine.

Wertermittlungsstichtag	09.03.2023
Qualitätsstichtag	09.03.2023
Bodenwert	162 €
Vergleichswert	rd. 160 €
Verkehrswert	rd. 160 €
relativer Wert	rd. 2,96 €/m ² Grundstücksfläche



Lageplan

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht von Erbeggrundstraße aus



Abb. 2: Straßenansicht von Erbeggrundstraße aus



Abb. 3: Rückseite – von Fischbachstraße aus

Frielendorf, 04.05.2023