

Kurzgutachten über den Markt-/Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)

Aktenzeichen: 4 K 27/23

Auftrags-Nr. 23.050 GG

Mehrfamilienwohnhäuser

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**
 Straße **Amselstr. 1
 Nachtigallenstr. 3+5**
 Bundesland **Hessen**
 Auftraggeber **Amtsgericht Bad Hersfeld**
 Gutachter/in **Volker Dietz
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Zertifizierter Sachverständiger gem.
 DIN EN ISO/IEC 17024
 HypZert (F), REV**
 Objektbesichtigungstag **11.12.2023**
 Besichtigungsumfang **Innen- und Außenbesichtigung**
 Wertermittlungstichtag **11.12.2023**



Verkehrswert (gesamt)

§ 194 Baugesetzbuch

800.000 EUR

Verkehrswert Nachtigallenstr. 3+5	Verkehrswert Amselstr. 1
Bebautes Flurstück 54/21 § 194 Baugesetzbuch	Bebautes Flurstück 54/26 § 194 Baugesetzbuch
580.000 € 13,5-fache Jahresrohertrag 1.080 EUR/m ² WNFI.	220.000 € 11,8-fache Jahresrohertrag 810 EUR/m ² WNFI.

Hinsichtlich der Veräußerung ist es möglich, die einzeln ausgewiesenen Flurstücke getrennt zu veräußern. Die Flurstücke sind getrennt zu erschließen, eine Abhängigkeit der Gebäude/Flurstücke ist nicht gegeben. Es wird an dieser Stelle aber auf den im Gutachten beschriebenen und bewerteten Überbau hingewiesen, dieser wäre ggf. zu sichern.

Anmerkungen zum Werteauswurf:

Es werden im vorliegenden Gutachten die zu bewertenden Flurstücke hinsichtlich des Bewertungsauftrages einzeln ausgewiesen. Die Zuordnung der aufgehenden Gebäude zu den einzelnen Flurstücken wurde wie folgt vorgenommen/festgelegt: Die Aufteilung erfolgt über getrennt ermittelte Ertragswerte/Sachwerte.

Fazit

Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung durch Beschlagnahme des Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 27/23) eines Bestandsobjektes.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Amselstr. 1 mit 6 Wohneinheiten und Nachtigallenstr. 3+5 mit insgesamt 12 Wohneinheiten) auf zwei getrennten Flurstücken. Es besteht ein Überbau. Die Objekte bestehen aus KG; EG; OG und ausgebauten Dachgeschossen. Das Baujahr ist 1952. Das Objekt ist derzeit bis auf eine Wohnung vollvermietet.

Das Objekt befindet sich im südlichen Rotenburg, innerhalb eines Wohngebietes, im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen. Die Makrolage wird mit befriedigend, die Mikrolage mit mittel bewertet. Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig, die Ausstattung ist mit sehr einfach bzw. teilweise veraltet anzugeben. Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Insgesamt wird dieser mit befriedigend bewertet.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits, des Ausstattungsstandards und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als gegeben zu beurteilen. Die Wohnungszuschnitte und Größen entsprechen dem typischen vorhandenen Mietermarkt. Nachteilig sind lediglich fehlende Balkone/Terrassen.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Mikrolage. Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird daher als gut eingeschätzt und besteht in marktüblichen Zeiträumen.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt. Die Immobilie kann auch optional zu Teileigentum mit Eigentumswohnungen aufgeteilt werden.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- Stadtnah mit Infrastruktur
- Aufteilung in Teileigentum möglich
- Ebenes Grundstück

Negative Objekteigenschaften

- einfacher, teilweise veralteter Ausstattungsstandard und Reparaturstau auch mit optischen Beeinträchtigungen
- keine Balkone oder Terrassen

Objektbeschreibung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Merkmale auf Grundlage der Ortsbesichtigung im derzeitigen Zustand des Objektes und den Informationen des Eigentümers. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Gebäudeart

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf zwei Flurstücken.

Baujahr

Mehrfamilienwohnhaus / Amselweg 1 1952
Mehrfamilienwohnhaus / Nachtigallenstr. 3-5 1952

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Laut Unterlagen wurden zwischen 1981 - 84 tlw. neue Fenster eingebaut und die Kellerdecke bzw. Dachboden gedämmt. 1994 wurde in der Nachtigallenstr. 3-5 die Fassade gedämmt. Weitere grundlegende bzw. wertrelevanten Sanierungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

Baubeschreibung

(Die Beschreibungen beziehen sich auf beide Objekte, falls es nicht gesondert vermerkt ist)

Konstruktion	Mauerwerk massiv
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zinkrinnen und -rohre Gauben Dachgeschoss
Keller	Vollunterkellert, mit Außenzugängen
Fassade/Außenansicht	Amselstr. 1: Putzfassade (verschlissen, tlw. Risse und Abplatzungen vorhanden), abgesetzter Sockelbereich mit starken Abplatzungen. Nachtigallenstr. 3-5: Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade 1994 (verschlissen, tlw. Risse und Abplatzungen vorhanden), abgesetzter Sockelbereich mit starken Abplatzungen.
Balkon	Keine vorhanden
Wände	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Decken / <u>vermutlich</u>	KG: Stahlbetondecken EG-OG: vermutlich Stahlbetondecken DG: Holzbalkendecken
Treppen / beide Objekte	EG-DG: Holztreppe aus dem Baujahr mit Holzgeländer und -handlauf KG/EG: Betontreppe
Fenster	Holzfenster verschiedene Baujahre mit Isolierglasscheiben, teilweise stark verschlissen (Wetterschenkel tlw. sehr stark beschädigt). Vorrichtungen für Holzklappläden, tlw. keine Läden mehr vorhanden.
Außentüren	Holzgangstür aus dem Baujahr, mit Glasausschnitten Strukturglas, im feststehenden Element Briefkästen eingelassen.
Innentüren	Holztüren
Fußböden	Verschiedene Beläge, Holzdielen, Laminat, Bäder Fliesen

Elektro-Installation	Zweckmäßig, aber einfache Ausstattung. 3-adrige Ausführung mit FI-Schutzschalter
Sanitäre Installation	zweckmäßig, Bäder nicht mehr zeitgemäßer Stil, sehr einfache Ausstattung
Heizung/Technik	Gas-Einzelthermen pro Wohnung aus verschiedenen Baujahren.
Sonstiges	Kabelfernsehen

Beurteilung des Zustandes

Grundrisskonzeption	zweckmäßig
Beurteilung der Ausstattung	Die Ausstattung ist mit sehr einfach, teilweise veraltet anzugeben
Beurteilung des Gesamtzustandes	Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Insgesamt wird dieser mit befriedigend bewertet.

Außenanlagen

Befestigung	Gepflasterte Zuwegungen zu den Zugängen Kiesstreifen am Haus (Spritzschutz)
PKW-Stellplätze	Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden Diese sind direkt Straßenseiten, asphaltiert
Freiraum Gestaltung	Rasenflächen, Bäume
Einfriedung	Zaun, teilweise Lebendhecken

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Es lag ein Energieausweis vor (Gültig bis 20.04.2024).
Amselstr. 1: Endenergiebedarf 275,4 kWh/(m²*a)
Nachtigallenstr. 3-5: Endenergiebedarf 127,3 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit

In den Objekten ist keine Barrierefreiheit gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Baustil als typischer Siedlungsbau der 50er Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete. Leerstand).

Bauschäden / Instandhaltungsstau / Restarbeiten, etc.

Es wird hier für den bestehenden Instandhaltungsstau folgender Ansatz gewählt:
(Ansatz der Normalherstellungskosten siehe Erläuterungen zum Sachwert)

Nachtigallenstr. 3+5

Normalherstellungskosten 639 €/m² BGF x 62,50 % Alterswertminderung = 399 €/m²
davon Ansatz rd. 10 % = 399 €/m² x 10 % = rd. 40 €/m²

985 m² BGF x rd. 40 €/m² = 39.400 €

Es werden als Abschlag für die **Instandhaltungsstau Nachtigallenstr. 3+5 rd. 40.000 €** abgezogen.

Amselstr. 1

Normalherstellungskosten 687 €/m² BGF x 62,50 % Alterswertminderung = 429 €/m²
davon Ansatz rd. 10 % = 429 €/m² x 10 % = rd. 43 €/m²

517 m² BGF x rd. 43 €/m² = 22.231 €

Es werden als Abschlag für die **Instandhaltungsstau Amselstr. 1 rd. 25.000 €** abgezogen.

Dieser Wertansatz muss nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen. Der Ansatz ist als angemessener Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zur Wertfindung ermittelt.

Durch die Alterswertminderung und auch durch die Wichtung der Standardstufen bei den NHK's wurde hier eine Würdigung vorhandener Baumängel/Bauschäden/Reparaturstau vorgenommen.

Weitere erforderliche Kleinreparaturen werden hier nicht gesondert zum Anzug gebracht sondern finden Ihre Würdigung in den gewählten Instandhaltungskosten.

Diese Angaben ersetzen kein Bauschadensgutachten. Eventuell versteckte Mängel oder Schäden sind nicht erkannt worden und bleiben somit in dieser Bewertung unberücksichtigt, können bei Feststellung jederzeit berücksichtigt werden.

Wertminderung wegen Überbau / Überbaurente:

Das Gebäude Nachtigallenstr. 3-5 ist mit einer Überbauung auf das Flurstück 54/26 errichtet. Dieser Überbau ist für das „dienende“ Flurstück wertmindernd, weil der Eigentümer das Grundstück hier nicht frei nutzen kann. Auch löst dieser Überbau neue Abstandsflächen aus, auch diese sind zu berücksichtigen.

Breite: 9,12 m + (2 x 3,00 m - Abstandsfläche) = 15,12 m

Tiefe: 2,00 m x 3,00 m (Abstandsfläche) = 5,00 m

Fläche: 15,12 m x 5,00 m = 75,60 m²

„Wertausgleichsanspruch“ bei Zahlung einer jährlichen Überbaurente
76 m² x 90 €/m² x 5 % (Entschädigungszinssatz für Rechte) = 342 €/anno

Kapitalisierung auf die Restnutzungsdauer:

Überbaurente als Wertausgleich: 342 €/anno

RND (Restnutzungsdauer): 30 Jahren

Zinssatz: 5 %:

Barwertfaktor/Vervielfältiger: 15,37

342 €/anno x 15,37 Vervielfältiger = 5.256, 54 €

Die **Wertminderung** für den Überbau wird mit **rd. 5.256 €** angesetzt.

Vorteile für das begünstigende Grundstück werden nicht werterhöhend eingerechnet.

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

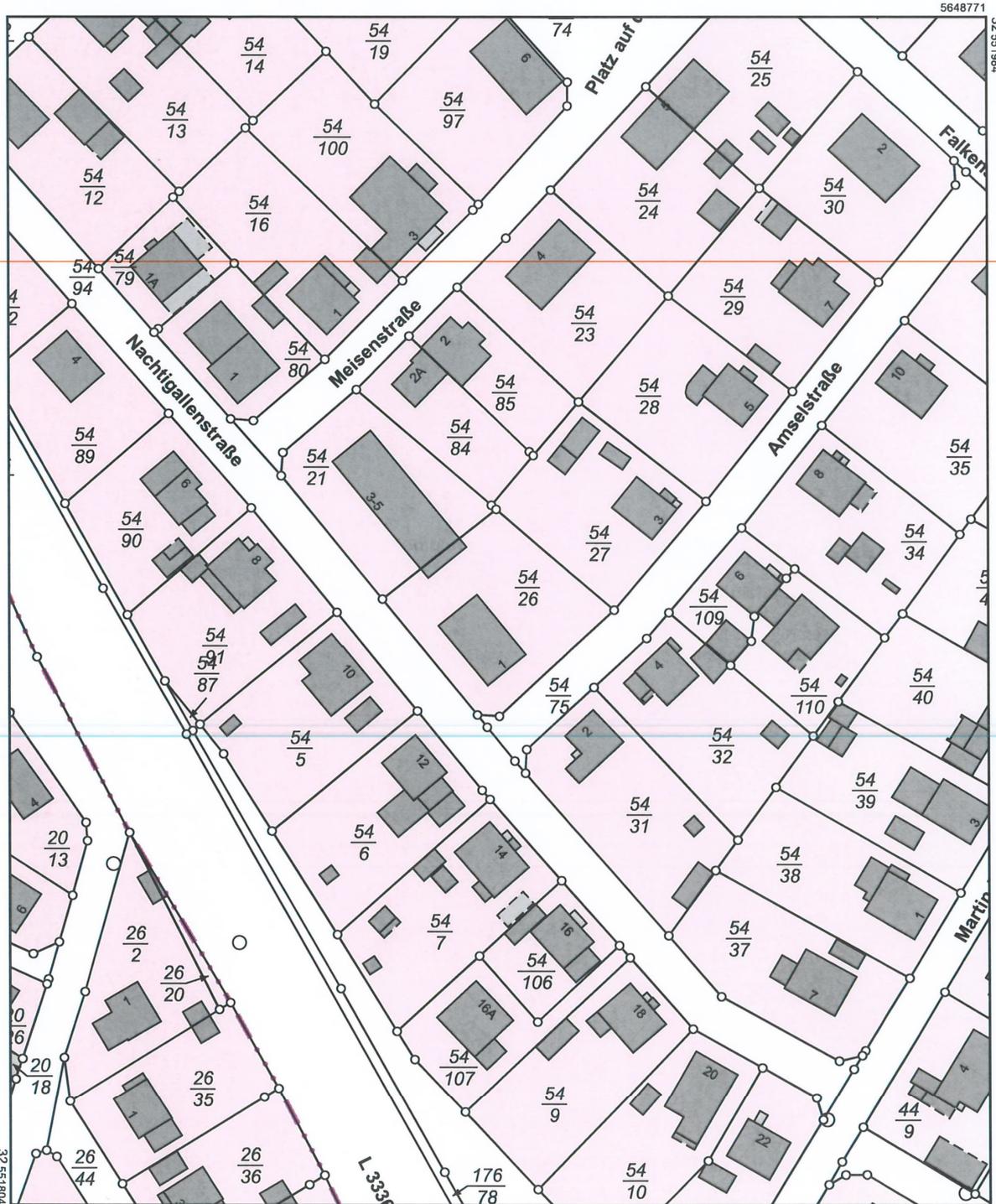
Flurstück: 54/26
Flur: 14
Gemarkung: Rotenburg

Gemeinde: Rotenburg a. d. Fulda
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen

Erstellt am 11.07.2023
Antrag: 202101769-1



5648551

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Ergebnisübersicht

Verkehrswert

§ 194 BauGB

Nachtigallenstr. 3+5

Werte zu Flurstück 54/21	Bodenwert	71.280
	Sachwert	474.720
	Ertragswert	578.875

Amselstr. 1

Werte zu Flurstück 54/26	Bodenwert	77.040
Amselstr. 1	Sachwert	358.638
	Ertragswert	219.679

Verkehrswerte

Flurstück 54/21	Ableitung vom Ertragswert	580.000
Flurstück 54/26	Ableitung vom Ertragswert	220.000

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Angaben im Kurzugutachten keine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit übernommen wird. Es wird auf das vollständige Gutachten hingewiesen, einzusehen unter dem angegebenen Aktenzeichen 4 K 27/23 beim Amtsgericht Bad Hersfeld.

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 19.01.2024

Volker Dietz
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
CIS HypZert (F), REV

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.