



Frank Glenz

Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bewertung und Beurteilung von bebauten
und unbebauten Grundstücken sowie
Bauschäden

EXPOSÉ / KURZGUTACHTEN über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerung:

Aktenzeichen: 4 K 35 / 22
Intern: 1.004 – 004 – 2023 GG

Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garage
(Miteigentumsanteil 319,04 / 1.000)

PLZ, Ort	36251 Bad Hersfeld	
Lage/ Straße	Jasminweg 1	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Mittwoch 28.06.2023	
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	17. Juli 2023	
Qualitätsstichtag	17. Juli 2023	

Bebautes Grundstück / Eigentumswohnung / Miteigentumsanteil
Marktwert / Verkehrswert
Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren
(Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
159.000 €
einhundertneunundfünfzigtausend Euro

Fazit

Bewertung eines Bestandsobjektes (Eigentumswohnung / Miteigentumsanteil) zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 35 / 22).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer (Miteigentumsanteil). Das bebaute Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage mit 4 Wohnungen, unterkellert mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erstellt. Die zu bewertende Eigentumswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 108 m² im Erdgeschoss auf. Die Grundstücksgröße beträgt für das bebaute Grundstück 1.046 m² und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Grundstück wurde mittig mit dem Wohnhaus bebaut. Der Anbau mit Garagen im Kellergeschoss an der südlichen Grundstücksseite sowie eine Einzelgarage an der nordwestlichen Grundstücksseite als Grenzbebauung errichtet.

Die Lagequalität für Wohnen ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt als Eigentumswohnung und wird somit primär mit dem Ertragswert bewertet. Ein Energieausweis für das Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV), liegt dem Unterzeichner vor mit den Werten; Primärenergiebedarf 289 kWh (m² x a), der derzeitige Energiebedarf nach der durchgreifenden Renovierung und Teilsanierung (2014 und 2019) sollte aber deutlicher besser sein.



Allgemeines

Die Kreisstadt Bad Hersfeld weist (2022) ca. 30.652 Einwohner auf und gliedert sich in 11 Stadtteile. Eines dieser Stadtteile ist der Johannesberg mit ca. 3.143 Einwohnern. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Stadt Bad Hersfeld von 415 Einwohnern je km². Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Stadt Bad Hersfeld mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 9,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil von 319,04/1.000 an dem im Rechtsinne einheitlichen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen Wohnräumen, dem Kellerraum im Kellergeschoß sowie der Garage nebst Abstellraum, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, sämtlich im Aufteilungsplan mit Ziffer 2 gekennzeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 13034 bis 13037) gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.09, 19.10. und 03.12.1993; übertragen aus Blatt 12766; eingetragen am 13.12.1993.

Gebäudebeschreibung / Baubeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus mit baupolizeilicher Prüfung von 17.02.1977 geplant und erbaut worden. Gleichzeitig wurde auch die bauliche Erweiterung, Garagenanbau mit aufgesetzter Wohnung mit Bauschein Nr.: 6.11 / 1977 errichtet. Im Jahr 1993 erfolgte der Umbau und die Umwandlung in 4 Eigentumswohnungen mit Teilungserklärung: Urkundenrolle 249 / 1993, Änderung zur Teilungserklärung Urkundenrolle 275 / 1993 und der Verkauf der Wohnungen. Der Kaltwintergartenanbau und Teilüberdachung der Terrasse als Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet, wurde im Jahr 1998 (Bauschein Nr. 98 / 028.00 / BA) errichtet.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ortsbesichtigung lässt sich im Wohngebäude ein leichter Renovierungs- und Sanierungsstau erkennen. Insgesamt zeigt sich das Gebäude im Ausstattungsstandard aus dem Umbau und Umwandlung in Eigentumswohnungen mit Teilsanierung aus 1993.

Recherche:

Die Eigentumswohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, wurde von den jetzigen Eigentümern im Jahr 2014 erworben. Es folgte sofort im Jahr 2014 eine komplette Renovierung mit Teilsanierung von Fußböden, Türen und Zargen, Heizkörpern und Umbau des Badezimmers. Im Jahr 2019 wurde im Sondereigentum sämtliche Fenster gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Weiterhin wurde im Jahr 2015 die Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss komplett mit Brauchwasserspeicher erneuert.

Anmerkung:

Bei der Konstruktion wird das Hauptgebäude beschrieben, bei der Ausstattung wird die Eigentumswohnung / Sondernutzungsrecht / Erdgeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 benannt - beschrieben.

Konstruktion (Wohnhaus – aus Baubeschreibung zur Bauakte)

Außenwände	Massiv erstellte Außenwände. Kellergeschoß: Beton 30 cm oder HBL 50 – 36,5 cm und Innenwände aus HLZ 150. Erdgeschoß und Giebelwände Porenbeton 30 cm.
Innenwände	Massiv erstellt. Keller- Erd- und Dachgeschoß mit HLZ 150,
Decken	Keller- und Erdgeschoss als Stahlbetondecke 16 cm. Dachgeschoß als Holzbalkendecke.



Dach	Fettendach mit Betondachsteinen eingedeckt, Garagenanbau mit Flachdach und Flachdachabdichtung.
Treppen	Vom Keller- bis zum Dachgeschoss im An- und austritt jeweils viertelgewendelte, freitragende Betonwerksteintreppe mit Kunststeinplattenbelag und Metallgeländer.
Hauszugang	Aluminiumzugangstür mit Verglasung und Glasbausteintreppenhausbelichtung.
Heizung	Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss mit unten liegendem Brauchwasserspeicher aus dem Jahr 2015.
Warmwasserversorgung	Über den Warmwasserspeicher aus dem Brauchwasserspeicher im Kellergeschoss.
Schornstein	Gemauerter Schornstein vorhanden.

Ausstattung (Erdgeschoss / Eigentumswohnung / Sondernutzungsrecht / Aufteilungsplan Nr. 2)

Bodenbelag	Fußbodenbeläge entsprechend der Nutzung tlw. mit Fliesen, Laminat, Teppich und ähnliche Beläge. In der Küche Fliesenbelag mit Laminat abgedeckt.
Wand- und Deckenbeläge	Alle Wohnbereiche sind wohnfertig ausgebaut mit geputzten Wand- und Deckenflächen, tapeziert, gefliest oder anderweitig hergestellt. Decken teilweise als Foliendecken.
Sanitäranlagen	Badezimmer mit fast bodengleicher Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschine, separates WC mit Handwaschbecken.
Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung aus dem Jahr 2019.
Rollläden	Innerhalb der Wohnung an allen Fenstern.
Türen	Eingangstür zur Wohnung als Holzfüllungstüren in entsprechender Zarge. Innentüren als normale Zimmertüren in entsprechenden Zargen.
Küchen	Einbauküche vorhanden.
Elektroinstallation	Die gesamte Elektroinstallation ist aus dem Erstellungsjahr und ständig angepasst und teilerneuert.

Sonstige technische Anlagen	Satelliten Anlage an der Außenwand des Wohnhauses vorhanden.
------------------------------------	--

Sonstige Anlagen	Kaltwintergarten auf dem Sondernutzungsrecht Terrasse aus dem Jahr 1998.
	Terrassenüberdachung als Verlängerung des Kaltwintergarten aus dem Jahr 1998.

Sonstige Nebengebäude	
Garage	Massiv erstellten Garagengebäude als Anbau mit aufgesetzten Wohnräumen und Flachdach.

Außenanlagen

Der Zugang zur Eigentumswohnung Nr. 2 ist über die asphaltierte Sackgasse Jasminweg gegeben. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage von Südwesten nach Nordosten abfallend auf. Das Grundstück wurde mittig mit dem Wohnhaus bebaut. Der Anbau mit Garagen im Kellergeschoss an der südlichen Grundstücksseite sowie eine Einzelgarage an der nordwestlichen Grundstücksseite als Grenzbebauung errichtet. Die Einzelgarage an der westlichen Grundstücksseite ist von dem Berberitzenweg erschlossen. Der Hauptzugang zum Wohngebäude und zum Garagengebäude ist über die Sackgasse Jasminweg gegeben. Die Eigentumswohnung Nr. 2 hat als Sondernutzung die angrenzende Terrasse nach Westen. Zum Hauptzugang und zu den Garagen führt ein Waschbetonplattenweg. Die Zugangstreppe ist mit Spaltfliesen verkleidet und mit einem Pultvordach überdacht. Rechts vom Hauszugang eine Lebendhecke als Sichtschutz für die Terrasse im Kellergeschoss nach Osten mit Überdachung. Weitere Kellergeschoss Terrasse an der Nordseite mit Lebendhecke als Sichtschutz und eine zusätzliche Terrasse an der Westseite für die Wohnung über den Garagen. Das gesamte Grundstück ist zum Jasmin-



weg und zum Berberitzenweg mit einem Holzfarmerzaun eingefriedet und nach Westen und Süden mit Maschendrahtzaun an Stahlpfosten. Die restliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit vereinzelten Laub- und Ziergehölzbepflanzung angelegt.

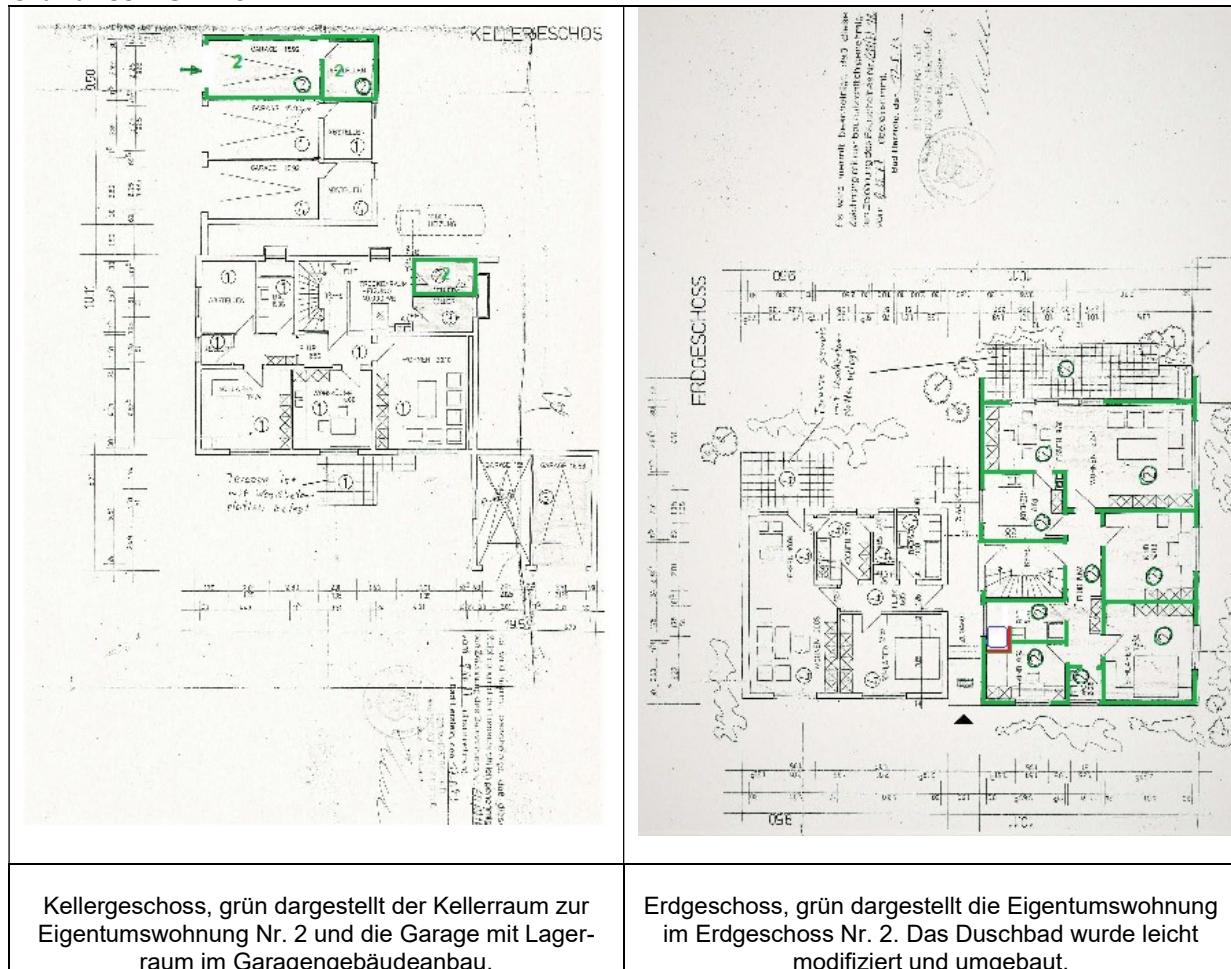
Die Terrasse zur Wohnung Nr. 2 ist nach Westen gelegen und mit Rechteckplatten ausgelegt. Im direkten Hausbereich noch mit Waschbetonplatten. Die Terrasse ist ebenerdig angelegt und wird durch Stützmauer rundum umgeben. Nach Norden eine verkleidete Betonmauer nach Westen und Süden als Pflanzsteinmauer aufgesetzt. Nach Süden wurde ein Sichtschutz erstellt. Weiterhin wurde im Jahr 1998 ein Kaltwintergarten und eine Terrassenüberdachung errichtet.

Die gesamte Außenanlage macht bei der Ortsbesichtigung einen leicht durchschnittlichen Eindruck.

Baumängel / Bauschäden

In der Eigentumswohnung / Erdgeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 benannt - wurde beim Ortstermin im Bereich der Plattenheizkörper die Heizkörperrischen als Baumangel erkannt. Weiterhin zeigte sich im Kinderzimmer, an der Trennwand zur Badezimmerdusche, deutliche Feuchtigkeitsspuren mit Tapetenablösung und leichten Schwarzsimmelbefall. Leichter Schwarzsimmelbefall zeigte sich auch an der Decke der Dusche.

Grundriss – Skizze





Wertezusammenstellung: Bebautes Grundstück

Vergleichswert

Gebäude / Teilgebäude	Vergleichswert	Ermittelter Wert
Eigentumswohnung / Erdgeschoß Nr. 2	= 1.360 €/m ²	1.472 €/m ²
Einzelgarage im Garagengebäude	= 7.000 €	7.000 €

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale)	= 157.772 €	rd. 158.000 €
Ertragswert	= 158.906 €	rd. 159.000 €

Marktwert / Verkehrswert

Abgeleitet aus dem Ertragswertverfahren

(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)

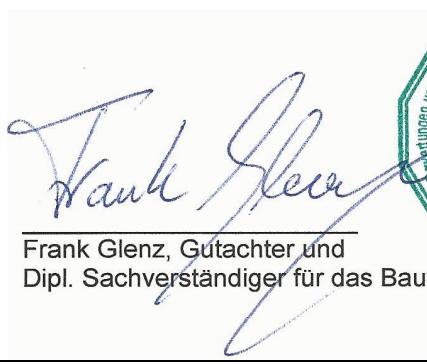
159.000 €

einhundertneunundfünfzigtausend Euro

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen für das bebaute Grundstück mit Bodenwert (158.000 €) liegt rd. 0,6 % hinter dem ermittelten Ertragswert (159.000 €) und begründet sich durch die Nutzung als Eigentumswohnung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Angaben im Kurzgutachten keine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit übernommen wird. Es wird ausdrücklich auf das vollständige Gutachten hingewiesen, einzusehen und anzufordern unter dem angegebenen Aktenzeichen 4 K 35 / 22 beim Amtsgericht Bad Hersfeld. Hier kann auch die Teilungserklärung sowie Änderung zur Teilungserklärung eingesehen werden.

Gutachter / Sachverständiger:



Frank Glenz, Gutachter und
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 17. Juli 2023

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.