

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

Aktenzeichen: 4 K 42/23

Auftrags-Nr. 24.007c GG

Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 11 / DG)

PLZ, Ort **36199 Rotenburg a. d. Fulda**
Straße **Im Heienbach 9**
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 **14.02.2024**
Besichtigungsumfang **Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag **14.02.2024**



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

60.000 EUR

15,5-fache Jahresrohertrag

1.320 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung durch Beschlagnahme des Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 42/23) eines Bestandsobjektes.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Eigentumswohnung (Nr. 11 / DG) mit Kellerraum und einem Stellplatz in der Parkhalle 2.

Laut Teilungserklärung (1. Änderung) besteht die Anlage aus insgesamt aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen, sowie 3 Parkhallen, einem Nebenraum in Parkhalle Nr. 3 und eine an Parkhalle 3 angebaute Waschküche. In der Parkhalle 2 sind 6 Stellplätze vorhanden, ebenso sind 13 Außenstellplätze und eine Garage im Hof vorhanden.

Das Gebäude ist nicht als klassisches Mehrfamilienwohnhaus zu bezeichnen. Es sind vierteilige Baukörper vorhanden. Es sind PKW-Hallen vorhanden, diese sind im Gemeinschaftseigentum enthalten. Diese Besonderheit ist zu beachten, da hier mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist. Gewerbe und Wohnen ist gemischt.

Das Objekt befindet sich im südöstlichen Teil von Rotenburg an der Fulda, in Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Bundesland Hessen. Die Makrolage ist auf Grund der Lage im Bundesland Hessen und Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit überregionaler Anbindung als befriedigend zu bewerten. Die Mikrolage wird mit mittel für Wohnen beurteilt.

Die Ausstattung wird mit einfach bezeichnet. Der Gesamtzustand mit befriedigend bis ausreichend. Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung vorhandenem Instandhaltungsstau. Das gesamte Objekt zeigt sehr starke Abnutzungs- und Gebrauchsspuren.

Es konnte im Bewertungsobjekt keine Innenbesichtigung stattfinden. Der Mieter war trotz rechtzeitiger Einladung nicht zugegen. Die Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen wurden besichtigt.

Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gegeben

Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Lage einerseits, des einfachen Ausstattungsstandards und der Gebäudekonzeption andererseits insgesamt als befriedigend aber gegeben zu beurteilen.

Nachteilig ist der fehlende Balkon beim Bewertungsobjekt.

Erläuterungen zur Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gegeben

Das Bewertungsobjekt liegt in einer mittleren Mikrolage.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird daher als mittel eingeschätzt und besteht aber in marktüblichen Zeiträumen.

Eingeschränkt ist die Rentabilität der Liegenschaft ggf. durch die Gebäudekonzeption mit Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe in der Aufteilung.

Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt.

Positive Objekteigenschaften

- kleine gefragte Wohnungsgröße
- Stadt nah (fußläufig)
- ruhige, aber gut erreichbare Lage

Negative Objekteigenschaften

- einfacher Ausstattungsstandard und Reparaturstau auch mit optischen Beeinträchtigungen
- individueller Gebäudekomplex mit eingeschränktem Käufermarkt
- ländliche Lage mit schwacher Infrastruktur
- große Kubatur gemessen an den vermietbaren Quadratmetern Wohnen

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 einer Eigentumswohnung (Nr. 11 / DG) und einem Stellplatz in der Parkhalle 2.

Laut Teilungserklärung (1. Änderung) besteht die Anlage aus insgesamt aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen, sowie 3 Parkhallen, einem Nebenraum in Parkhalle Nr. 3 und eine an Parkhalle 3 angebaute Waschküche.

In der Parkhalle 2 sind 6 Stellplätze vorhanden, ebenso sind 13 Außenstellplätze und eine Garage im Hof vorhanden.

Baujahr

Das Baujahr ist 1995.

Modernisierung / Sanierungsmaßnahmen

Seit dem Baujahr haben keine grundlegende Modernisierung/Sanierungen stattgefunden.

Die Immobilie zeigt starke Abnutzungserscheinungen.

Geschosse

Kellergeschoss (Teilunterkellert), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Baubeschreibung

Es hat keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes stattgefunden.

Die Ausstattungsmerkmale sind hier exemplarisch beschrieben (Es konnte eine Wohnung im EG besichtigt werden)

| | |
|----------------------|--|
| Konstruktion | Mauerwerk massiv |
| Dach | Verschiedene Dachformen (Satteldach, Walmdach, Gauben, Flachdach mit Kuppeln) |
| Keller | Unterkellert im Bereich der Wohnnutzungen |
| Fassade/Außenansicht | Putzfassade |
| Balkon | Es sind teilweise Balkone vorhanden. Das Bewertungsobjekt besitzt keinen Balkon. |
| Wände | Mauerwerk verputzt und tapeziert |
| Decken | Stahlbetondecken |
| Treppen | EG – DG: Holzgangentreppe mit Holzstufen, Stahlstabgeländer (Einzelstäbe) mit Holzhandlauf (Baujahr) KG – EG: Betontreppenstufen (4 Stück) zwischen Eingangstür und Holzgangentreppe mit Natursteinbelag. |
| Fenster | Holzisoliertglasfenster 02/1995 mit Glas teilenden Sprossen Im Dachgeschoss Gauben mit Fenstern wie vor. |
| Außentüren | Holzgangentür mit kleinem quadratischen Glasausschnitt (Strukturglas) und Kunststoffdrücker |
| Innentüren | Holzfüllungstüren tlw. mit Glasausschnitten (Strukturglas), Kunststoffdrückern |

| | |
|-----------------------|--|
| Fußböden | Verschiedene Beläge (PVC bzw. CV-Belag, Fliesen) |
| Elektro-Installation | Aus dem Baujahr Siedle Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation | Zweckmäßig, einfache Ausstattung und insbesondere sehr klein |
| Heizung/Technik | Gasbrennwertgerät mit Wasserspeicher (Modula III 8-45) Plattenheizkörper mit Thermostat |

Beurteilung des Zustandes

| | |
|---------------------------------|--|
| Grundrisskonzeption | Kleine zweckmäßige Appartements |
| Beurteilung der Ausstattung | Einfach bis maximal mittel |
| Beurteilung des Gesamtzustandes | Der Gesamtzustand erwartet erhöhte Pflege und Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Der Gesamtzustand ist somit mit befriedigend bis ausreichend anzugeben. |

Außenanlagen

| | |
|---------------------|---|
| Befestigung | verschiedene Pflasterflächen |
| PKW-Stellplätze | Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden |
| Freiraum Gestaltung | Kleinere Grünflächen mit Bepflanzung |
| Einfriedung | teilweise Zaun |

Sonstige technische Anlagen die nicht in die Bewertung mit einbezogen werden

Keine wertermittlungstechnisch relevanten vorhanden.

Energetischer Standard

Der energetische Standard ist aus dem Baujahr. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist im Objekt nicht gegeben.

Besonderheiten zum Objekt:

Das Gebäude ist nicht als klassisches Mehrfamilienwohnhaus zu bezeichnen. Es sind vierteilige Baukörper vorhanden. Es sind PKW-Hallen vorhanden, diese sind im Gemeinschaftseigentum enthalten. Diese Besonderheit ist zu beachten, da hier mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

Das Gesamtobjekt war eine gewachsene Bestandsimmobilie der 90er Jahre, die erst in jüngerer Vergangenheit (2019) zum Abverkauf in Sonder- und Teileigentume aufgeteilt wurde.

Die Wohnungen selber sind als einfach, klein aber funktionabel zu beschreiben. Allerdings zeigen sie, wie schon zuvor beschrieben, starke Abnutzungserscheinungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 kein Abschlag für Bauschäden / Instandhaltungsstau vorgenommen, diese finden ihre Würdigung in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND).

Weitere erforderliche Kleinreparaturen bzw. Instandhaltungen werden im Ertragswert ebenfalls 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.

Fehlende Innenbesichtigung des Objektes:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, der Zugang wurde verweigert. Somit ist eine Einschätzung nur von außen möglich. Es konnte weder der Zustand noch die Ausbauqualität bzw. der Standard besichtigt werden und somit auch nicht eingeschätzt werden hinsichtlich der Wertfindung.

Es werden für die **fehlende Innenbesichtigung ein Abzug von rd. 10 % des Vergleichswertes** in Ansatz gebracht.

Auszug Lageplan zur Übersicht



Ergebnis

Verkehrswert

§ 194 BauGB

| | | |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Werte | Bodenwert | 7.014 |
| | Ertragswert | 53.612 |
| | Vergleichswert | 58.550 |
| Verkehrswert | Ableitung vom Vergleichswert | 60.000 |
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNFI. | 1.320 |
| | x-fache Jahresmiete | 15,50 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 100% / 0% |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 6,45% |
| | Nettorendite (ReE/x) | 4,24% |
| Mietfläche | Wohnfläche | 44,5m ² |
| | Nutzfläche | |
| | Σ | 44,5m ² |
| Ertrag | Jahresrohertrag | 3.777 |
| | Jahresreinertrag | 2.480 |
| Liegenschaftszins | Wohnen | 3,00% |
| | Gewerbe i.D. | 3,00% |
| Bewirtschaftungskosten | Wohnen | 34,33% |
| | Gewerbe i.D. | 34,33% |

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Angaben im Kurzgutachten keine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit übernommen wird. Es wird auf das vollständige Gutachten hingewiesen, einzusehen unter dem angegebenen Aktenzeichen 4 K 42/23 beim Amtsgericht Bad Hersfeld.

Sachverständiger:



Bad Hersfeld, 26.03.2024
Volker Dietz
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
HypZert (F), REV, WAVO
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

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.