

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

Aktenzeichen: 4 K 44/23

Auftrags-Nr. 24.007a GG

Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 3 / EG)

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 **Außen- und Innenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag **14.02.2024**

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

53.100 EUR

15,8-fache Jahresrohertrag

1.480 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung durch Beschlagnahme des Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 44/23) eines Bestandsobjektes.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Eigentumswohnung (Nr. 3 / EG) mit Kellerraum und einem Stellplatz Nr. 3.

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 Instandhaltungstau. Das gesamte Objekt zeigt sehr starke Abnutzungs- und Gebrauchsspuren.

Es konnte im Bewertungsobjekt eine Innenbesichtigung stattfinden. Ebenfalls wurden die Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen 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. 3 / EG) mit Kellerraum und einem Außenstellplatz (Nr. 3) im Hof.

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

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: Holzwangentreppe mit Holzstufen, Stahlstabgeländer (Einzelstäbe) mit Holzhandlauf (Baujahr) KG – EG: Betontreppenstufen (4 Stück) zwischen Eingangstür und Holzwangentreppe mit Natursteinbelag.
Fenster	Holzisolierglasfenster 02/1995 mit Glas teilenden Sprossen Im Dachgeschoss Gauben mit Fenstern wie vor.
Außentüren	Holzeingangstür 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 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 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.

Auszug Lageplan zur Übersicht



Ergebnis

Verkehrswert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	1.753
	Ertragswert	52.838
	Vergleichswert	53.108
<hr/>		
Verkehrswert	Ableitung vom Vergleichswert	53.100
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.480
	x-fache Jahresmiete	15,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,32%
	Nettorendite (ReE/x)	4,21%
Mietfläche	Wohnfläche	35,97m ²
	Nutzfläche	
	Σ	35,97m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	3.358
	Jahresreinertrag	2.235
Liegenschaftszins	Wohnen	3,00%
	Gewerbe i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	33,44%
	Gewerbe i.D.	33,44%

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 44/23 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.