

dipl.-ing. harald werner • architekt  
sachverständiger für die bewertung von  
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden  
tel. 05608-959669  
fax. 05608-959694

## Kurzexposee zum Wertgutachten

06 K 15/22



Anschrift	Melsunger Strasse 12 34576 Homberg (Efze)
Objektart	Eigentumswohnung Nr. 1 mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, Balkon, Abstellraum, sowie externem Abstellraum
Wohnfläche	52,81 m <sup>2</sup>
Größe des Miteigentumsanteils	94,4/10.000
Lage	1. Obergeschoss einer Seniorenresidenz mit 92 Wohnungen, Restaurant und Pflegestation
Flurbezeichnung	Gemarkung Homberg, Flur 8 Flurstück 6/2
Grundstücksgröße	10.511 m <sup>2</sup>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>59.000,-- €</b>



Harald Werner

Lohfelden, den 28.02.2023

## Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

## Objektangaben



Objekt	Eigentumswohnung Nr. 1 im 1. OG einer Seniorenresidenz verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 1 im 1. OG sowie an Fluren und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss
Baujahr	1998
Wohnfläche	52,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5,05 m <sup>2</sup>

## Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt an einem Südhang am nördlichen Rand des Stadtgebiets von Homberg (Efze) nordöstlich der Altstadt. Im Objekt selbst sind eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Restaurant vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsmöglichkeiten sind in der Altstadt vorhanden und liegen ca. 800 bis 1.500 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Das Grundstück liegt an der Melsunger Straße. Sie hat den Rang einer Kreisstraße und ist die Ausfallstraße in Richtung Mörshausen, einem kleinen Stadtteil von Homberg mit ca. 200 Einwohnern. Somit ist das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle als gering einzuschätzen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der eine gute Infrastrukturbindung aufweist und durch die schöne Aussicht auf die Homberger Altstadt eine besondere Qualität hat. Insgesamt ist die Lage als gut zu bewerten.

## Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben:

Im Gebäude sind 92 Eigentumswohnungen, 18 Pflege-Appartements und ein Restaurant vorhanden. Die Etagen werden durch drei Aufzüge und vier Treppenhäuser erschlossen. Im 1. bis 4. OG liegen jeweils 19 bis 20 Wohnungen auf einer Etage. Im 5. OG sind 13 Wohnungen und das Restaurant angeordnet. Im Erdgeschoss sind die Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum, Gymnastikraum, Waschküche sowie die Pflegestation mit den 18 Pflegeappartements und Nebenräumen angeordnet.

Jede Wohnung verfügt über einen außenliegenden Abstellraum, der sich in den meisten Fällen auf der Etage in der Nähe der Wohnung befindet.

Die Wohnung Nr. 1 liegt im 1. Obergeschoss und weist folgende Räume auf: Vorraum mit Küche, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon und Schlafzimmer. Außenliegender Abstellraum auf dem Erschließungsflur in der Nähe des Wohnungseingangs.

## Baulicher Zustand

### Gebäude insgesamt

Das Gebäude wurde 1998 errichtet. Außer diversen Instandhaltungsarbeiten wurden seither keine baulichen Veränderungen an dem Objekt vorgenommen. Die von schon kurz nach Inbetriebnahme zutage getretenen Ausführungsmängel werden seit einigen Jahren entsprechend den zur Verfügung stehenden Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage abschnittsweise behoben.

So wurden diverse Undichtigkeiten an der **Dachabdichtung** beseitigt und die nicht fachgerechte Ausführung der Attika am Dachrand durch eine verbesserte Ausführung ersetzt.

Infolge der Undichtigkeiten im Bereich des Dachrandes kam es in der Vergangenheit an mehreren Stellen zu einer Durchfeuchtung der angrenzenden **Fassadenflächen**. Insbesondere an der Nordwestfassade des Süd-Ostflügels sind dadurch Putz- und Anstrichschäden entstanden, die optisch sehr störend sind. Auch wenn die Ursache für diese Schäden mittlerweile beseitigt ist, wird eine Sanierung dieser Flächen über kurz oder lang nicht zu umgehen sein, auch um das Gesamterscheinungsbild der Anlage und damit die Attraktivität für potentielle neue Bewohner zu verbessern.

Ein weiteres bautechnisches Problemfeld sind die **Balkone**:

Die Ausführung mit einem im Mörtelbett verlegten Fliesenbelag ist, insbesondere in infolge der starken Temperaturschwankungen an dieser Stelle, sehr schadensanfällig. So sind an einzelnen Balkonen starke Risse an einer Vielzahl der Fliesen vorhanden, die Dehnungsfugen sind undicht und als Folge davon sind an Unterseite dieser Balkone Anstrichschäden und Ausblühungen aufgetreten. Ein weiteres Problem ist die Lage der Entwässerungsrinne, die von einem schräg nach innen zurückspringen-

den Brüstungsgeländer abgedeckt wird, das aus einer durchgehenden Stahlblechtafel besteht. Diese Ausführung verhindert zum einen eine optische Kontrolle der Rinne und außerdem wird die Reinigung sehr erschwert, da diese Stelle äußerst schwer zugänglich ist. Infolge dieser Problematik laufen die Entwässerungsrisse regelmäßig über. Das führt zu Verschmutzungen und Anstrichschäden an den darunterliegenden Balkonen und Brüstungsblechen.

Diese Schäden treten nicht an allen Balkonen gleichermaßen auf, aber perspektivisch besteht hier Handlungsbedarf, bevor durch unterlassene Instandhaltung möglicherweise ein substanzschädigender Bauschaden entsteht.

Die **Fenster** zeigen teilweise beschädigte Gummidichtungen an der Eindichtung der Verglasung. Auch hier ist das Schadensbild uneinheitlich, tendenziell tritt dieser Schaden vermehrt auf, je höher im Gebäude die Wohnung gelegen ist.

Die **Verglasung des Haupttreppenhauses** ist im obersten Feld nicht fachgerecht eingebaut. Daher wird die untere Anschlußfuge zur Treppenhauswand regelmäßig von Niederschlagswasser durchnässt, dieses läuft dann auf die Innenseite des Treppenhauses und führt dort zu Anstrichschäden.

Im **Inneren** sind vereinzelt Risse in den Innenwänden und im Bodenbelag erkennbar. Insbesondere der Fliesenbelag des Haupttreppenhauses weist eine Vielzahl von Rissen auf, die hauptsächlich an den Übergängen zu angrenzenden Bauteilen auftreten. Dies ist zunächst auf jeden Fall ein optischer Mangel, sobald sich einzelne Fliesen lösen sollten oder es zu Unebenheiten kommt wird jedoch die Verkehrssicherheit gefährdet und es tritt ein akuter Handlungsbedarf ein.

An verschiedenen Stellen im Gebäude sind durch die gewählte Art der Ausführung **kleinere Unebenheiten oder Schwellen** vorhanden, die für Bewohner, die auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind, eine deutliche Einschränkung ihrer autonomen Mobilität darstellen.

## Wohnung 1

Der Innenausbau der Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Es wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Schäden festgestellt.

### Bodenwert

Grundstücksgröße	10.511 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	50,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt 10.511 m <sup>2</sup> zu 50 €/m <sup>2</sup>	525.550,00 €
für den Miteigentumsanteil von 94,4/10.000 525.550 € * 0,00944 = 4.961,19 € , das sind rund	5.000,00 €

**Ertragswert**

Mietwert Wohnung 1 52,81 m <sup>2</sup> * 7,50 €/m <sup>2</sup>	=	396,08 €
Gebäudeertragswert, rund		62.800,-- €
Bodenwertanteil		5.000,-- €
vorläufiger Ertragswert		67.800,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)		9.100,-- €
Summe Ertragswert		58.700,-- €
<b>Der Ertragswert beträgt rund</b> (entsprechend rd. 1.117 € / m <sup>2</sup> )		<b>59.000,-- €</b>

**Vergleichswert**

Sachvertsändig angepaßter Vergleichswert	816,90 €/m <sup>2</sup>
Damit ergibt sich als Vergleichswert	
1.102,00 €/m <sup>2</sup> * 52,81 m <sup>2</sup> = 58.196,62 €, das sind rund	58.000 €
- abzgl. Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung) entfällt, da alle Vergleichsobjekte aus dem Objekt stammen	
Vergleichswert	58.000 €
<b>Der Vergleichswert beträgt rund</b>	<b>58.000 €</b>

## Verkehrswert

### Gegenüberstellung der Wertansätze

Ertragswert	59.000,-- €
Vergleichswert	58.000,-- €

### Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

### Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmärkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 25.01.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteil von 94,4/10.000 an dem Grundstück

Melsunger Strasse 12  
34576 Homberg (Efze)

Ifd. Nr. 1	Gemarkung	Homberg
	Flur	8
	Flurstück	6/2
	Gesamtfläche	10.511 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

### Wohnung Nr. 1 und Abstellraum Nr. 1, des Aufteilungsplans

auf insgesamt

**59.000,-- €**

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro  
Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 28. Februar 2023

*Harald Werner*



Anlage zum Verkehrswertgutachten  
Melsunger Str. 12  
Wohnung Nr. 1  
34576 Homberg

Fotodokumentation



Straßenansicht  
von Norden

25-01-23



Ansicht  
von Nord-Osten

25-01-23



Ansicht Ostflügel  
von Norden

25-01-23

