

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

64 K 36/22



Anschrift

Wibbelsberg 10
34369 Hofgeismar
OT Hombressen

Objektart

Eigentumswohnung W 1 mit 4 ZKB sowie
zwei Kellerräume und ein Garagenstellplatz

Wohnfläche

115,90 m²

Nutzfläche

27,20 m²

Größe des Miteigentumsanteils

480/1000

Lage der Wohnung

Erdgeschoss

Flurbezeichnung

Gemarkung Hombressen,
Flur 13, Flurstück 130/5

Grundstücksgröße

803 m²

Ermittelter Verkehrswert:

Wohnung W 1 125.000,- €



Harald Werner

Lohfelden, den 24.07.2023

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

W 1



Objekt	Eigentumswohnung W 1 im Erdgeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Abstellräumen Nr. 1 im KG sowie an dem Garagenstellplatz Nr. 1, der Terrasse Nr. 1 sowie der Gartenfläche Nr. 1 des Aufteilungsplans
Baujahr	1982
Wohnfläche	115,90 m ²
Nutzfläche	27,20 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt nahe dem südlichen Ortsrand von Hombressen, einem Teilort der Stadt Hofgeismar. In fußläufiger Entfernung finden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Eine weiterführende Schule, ein Behördenzentrum, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den erweiterten Bedarf sowie der Bahnhof sind im ca. 6 km entfernten Hofgeismar vorhanden. Eine Busanbindung (ca. 450 m) besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Wibbelsberg". Es handelt sich hierbei um eine Wohnerschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die direkt am Bewertungsobjekt als Sackgasse endet.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits eine unterdurchschnittliche Infrastrukturanbindung und andererseits eine ruhige Lage am Ortsrand aufweist. Insgesamt ist die Lage als gut zu bewerten.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben:

In dem Gebäude sind drei Wohnungen vorhanden, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind. Es handelt sich dabei um eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss (Wohnung 3), eine Wohnung im Erdgeschoss (W 1) und eine Wohnung im Dachgeschoss (W 2). Die zu den Wohnungen gehörigen Abstellräume befinden sich im Kellergeschoss. Eine Waschküche und der Heizungsraum sind ebenfalls im Kellergeschoss vorhanden.

Die Wohnung W 1 liegt im Erdgeschoss und weist folgende Räume auf:

Flur, Bad, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Esszimmer, Küche, Abstellraum und Gäste-WC.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Gebäude insgesamt

Das Gebäudes wurde 1982 errichtet. Die heutigen Eigentümer haben die Wohnung Nr. 1 im Jahr 1997 erworben. Zu diesem Zeitpunkt, war die Verklinkerung des Fassade noch nicht abschließend fertiggestellt. Dies erfolgte im Jahr 2000. Im Jahr 2013 wurde der Heizkessel durch einen Gasbrennwertkessel ersetzt. Weitere zeitlich datierbare Maßnahmen sind nicht bekannt.

Die **Dachdeckung** stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und zeigt alterstypische Spuren von Verwitterung, jedoch keine Hinweise auf Mängel oder Schäden. Dies gilt auch für den Schornsteinkopf, die Dachgauben, die Regenrinnen und -rohre ein.

Die **Fassaden** zeigen keine Schäden, lediglich die Farbunterschiede zwischen dem Klinkersichtmauerwerk und den Riemchen am Sockel an eine Fassade stellen einen optischen Mangel dar.

Der Anstrich der Holzverschalung in den beiden Giebeldreiecken ist stellenweise abgewittert.

Die Holzfenster im Gebäude stammen aus dem Baujahr und weisen je nach Orientierung teilweise bereits stärkere Anstrichschäden auf.

Im **Treppenhaus** wurden im Kellergeschoss starke Putz- und Feuchteschäden festgestellt. Dies gilt auch für die Waschküche und einen Abstellraum.

Die **Beheizung** des Gesamtobjekts erfolgt über eine Gasbrennwerttherme, Baujahr 2013.

Wohnung 1

Die Wohnung wurde vermutlich überwiegend in Eigenleistung renoviert und zeigt verschiedene Mängel, die über einen alterstypischen Verschleiß hinausgehen: so weist der Laminatboden im Wohnzimmer stellenweise größere Fugen auf, die Anstricharbeiten wurden offensichtlich auf halbem Weg abgebrochen: so wurden Türbekleidungen nur unvollständig gestrichen und die Dichtungsgummis nicht wieder eingesetzt, der Anstrich der Decke im Flur ist nicht fertiggestellt, die Anschlüsse an die Fußleisten sind unsauber, die Tapeten stellenweise beschädigt.

Darüber hinaus wurden jedoch keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt.

Im Einzelnen werden für bauliche Mängel oder Schäden folgende Wertanteile geschätzt:

Bodenwert

Grundstücksgröße	803 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	40,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
803 m ² zu 40 €/m ²	32.120,00 €

für den Miteigentumsanteil der Wohnung W 1 von 480/1000

$$32.120 \text{ €} * 0,48 = 15.417,60 \text{ €, das sind rund} \quad 15.400,00 \text{ €}$$

Ertragswert Wohnung W 1

angesetzter Mietwert	115,9 m ² * 5,45 €/m ²	=	631,66 €
Garagenstellplatz	1 * 40,00 €	=	40,00 €
Summe			671,66 €
Gebäudeertragswert, rund			128.400,-- €
Bodenwertanteil			15.400,-- €
Zwischensumme			143.800,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)		-	15.100,-- €
abzgl. Wertanteil für unzureichende Instandhaltungsrücklage		-	3.500,-- €
115,9 m ² * 30,00 €/m ² = 3.477,00 €, das sind rund		-	3.477,00 €
Zwischensumme			125.200,-- €
Ertragswert der Wohnung W 1 rund			125.000,-- €

Vergleichswert für die Wohnung W 1

Sachverständig ermittelter Vergleichswert	1.182,75 €/m ²
Damit ergibt sich als Vergleichswert für die Wohnung W 1	
1.182,75 €/m ² * 115,9 m ² = 137.080,73 €, das sind rund	137.100 €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)	- 15.100 €
abzgl. Wertanteil für unzureichende Instandhaltungsrücklage	- 3.500 €
zzgl.. Garagenstellplatz	5.000 €
Summe Vergleichswert	123.500 €
Der Vergleichswert für die Wohnung W 1 beträgt rund	124.000 €

Verkehrswert

Zusammenstellung der Ergebnisse

Ertragswert Wohnung W 1	125.000,-- €
Vergleichswert Wohnung W 1	124.000,-- €

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktrechter 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 27.06.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 480/1000 an dem Grundstück

Wibbelsberg 10
34369 Hofgeismar

Ifd. Nr. 1	Gemarkung	Hombressen
	Flur	13
	Flurstück	130/5
	Gesamtfläche	803 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung W 1, sowie Abstellräume Nr. 1 und Garagenstellplatz des Aufteilungsplans

auf insgesamt

125.000,-- €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend 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 24.07.2023

Harald Werner



Anlage zum Ver-
kehrswertgutachten
Wibbelsberg 10
34369 Hofgeismar

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Süd-Westen



Ansicht
Giebel
von Nord-Westen



Gartenansicht
von Nord-Osten



Straßenansicht
von Süd-Osten



Doppelgarage
Ansicht von Süden



Außenwand Doppelgarage
von Süd-Osten



Giebelwand Doppelgarage
von Nord-Osten