

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

640 K 73/22



Anschrift

Ringstraße 15
34289 Zierenberg
OT Oelshausen

Objektart

Eigentumswohnung Nr. 3
mit 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum Nr. 3
sowie PKW-Stellplatz Nr. 2

Wohnfläche

57,80 m²

Nutzfläche

ca. 5,40 m²

Größe des Miteigentumsanteils

1325,46/10000

Lage der Wohnung

Obergeschoss und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen

Flurbezeichnung

Gemarkung Oelshausen,
Flur 11, Flurstück 16/3

Grundstücksgröße

893 m²

Ermittelter Verkehrswert: Wohnung W 3 50.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 18.10.2023

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. 3 im Obergeschoss und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 3 im Erdgeschoss des Wohnhauses und dem PKW-Stellplatz Nr. 2
Baujahr	unbekannt
Wohnfläche	57,80 m ²
Nutzfläche	ca. 5,40 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Oelshausen, einem Teilort der Stadt Zierenberg mit ca. 500 Einwohnern. In der Ortslage sind weder Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs noch ein Kindergarten oder eine Grundschule vorhanden. Derartige Infrastruktureinrichtungen sind jeweils ca. 3 bis 4 km entfernt in den Nachbarorten Isthä, Burghasungen oder Ehlen vorhanden und per Bus erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich 150 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Das Grundstück liegt an der Ringstraße, einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner ruhigen Lage nahe dem Ortskern von Oelshausen einerseits und des unterdurchschnittlichen Infrastrukturangebots andererseits als durchschnittlich zu bewerten ist.

Aufteilung des Gebäudes

Auf dem Grundstück sind insgesamt fünf Wohnungen und eine Teileigentumseinheit vorhanden. Die Wohnung Nr. 6 ist in einem separat erschlossenen, einseitig angebauten Gebäudeteil angeordnet. Die übrigen vier Wohnungen und die Teileigentumseinheit befinden sich im Hauptgebäude und sind über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Der Hauseingang liegt ebenerdig zum Straßenniveau. Die Wohnungen Nr. 5 und die Teileigentumseinheit (Nr. 4) liegen im Erdgeschoss, die Wohnungen 1, 2, und 3 liegen im Obergeschoss und erstrecken sich jeweils über innenliegende Treppen bis ins Dachgeschoss. Die den Einheiten zugeordneten Abstellräume und Gemeinschaftsflächen sind im Erdgeschoss angeordnet.

Die Wohnung Nr. 3 weist folgende Räume auf:

Obergeschoss: Eingangsflur, Etagenpodest, Diele, Bad, Küche, Zimmer

Dachgeschoss: Etagenpodest, zwei Zimmer

Der Abstellraum zu Wohnung 3 befindet sich im Erdgeschoss und ist nur von außen zugänglich.

Baulicher Zustand

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

Gebäude insgesamt

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus, das 1995 zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut und in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt wurde. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Fenster und augenscheinlich auch der überwiegende Teil der zum Ortstermin sichtbaren Bauteile erneuert wie z.B. die Dachdeckung, die innere Erschließung mit Treppe, die Sanitärausstattung, die Innentüren, die Heizungsinstallation.

Die **Dachdeckung** zeigt von außen keine Hinweise auf Schäden oder Undichtigkeiten. Auch die die Anschlussbleche zu aufgehenden Wänden und Schornsteinköpfen sind ohne erkennbare Mängel oder Schäden, dies gilt auch für die Dachrinnen.

Die **Fassaden** des Hauptbaukörpers sind überwiegend in einem ordentlichen Zustand und weisen lediglich kleinere Abplatzungen des Anstrichs auf.

Dies gilt jedoch nicht für die Fassaden der ehemaligen Scheune, die an der Nordseite angebaut ist.

Die **Holzfenster** weisen ringsum Anstrichschäden auf, die je nach Orientierung unterschiedlich stark ausgeprägt sind. An den stark bewitterten Fenstern sind bereits einzelne Rahmenteile über den Anstrich hinaus verwittert.

Die Gemeinschaftsflächen im Inneren weisen diverse Mängel und Schäden auf: so wurde der Bodenbelag in der Eingangsdiele ("Tenne") nach Abschluss der Umbauarbeiten nicht fachgerecht ausgebessert und weist nun diverse Stolperstellen auf; am Übergang zwischen dem Sandsteinsichtmauerwerk im Sockelbereich und den daran anschließenden tapezierten Putzflächen sind außerdem starke Spuren aufsteigender Feuchtigkeit erkennbar.

Außerdem ist die Dampfsperre im Bereich der Dachschrägen im Spitzboden nur unvollständig hergestellt und erfüllt somit ihre Funktion nicht.

Wohnung 3

Der Innenausbau in der Wohnung ist nur von geringer Qualität, stellenweise stark verschlissen und häufig nicht fachgerecht oder unvollständig ausgeführt:

so fehlen die Abschlussleisten an den Treppenpodesten, die Fensterbänke, eine Türbekleidung, der Fliesensockel in der Küche und die Verkleidung der Gastherme. Die Treppenstufen sind nicht versiegelt und das Treppengeländer ist nur rudimentär vorhanden. Außerdem weisen die Heizkörper stellenweise Rostflecken auf.

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

Bodenwert

Grundstücksgröße	893 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	40,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
893 m ² zu 40 €/m ²	35.720,00 €
für den Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 3 von 1325,46/10000	
35.720 € * 0,132546 = 4.734,54 € , das sind rund	4.700,00 €

Ertragswert Wohnung Nr. 3

Mietwert Wohnung	57,80 m ² * 5,75 €/m ²	=	332,35 €
PKW-Stellplatz			40,00 €
Summe, Mietwert		=	414,15 €
Jahresrohertrag	12 * 414,15 €	=	4.468,20 €
Jahresrohertrag, rund			4.468,00 €
Gebäudeertragswert, rund			60.400,-- €
Bodenwertanteil			4.700,-- €
Zwischensumme			65.100,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)		-	14.000,-- €
abzgl. Ausgleich für die zu geringe Instandhaltungsrücklage 57,8 m ² * 13,50 €/m ² = 780,30 €, das sind rund		-	800,-- €
Zwischensumme			50.300,-- €
Ertragswert der Wohnung Nr. 3 rund			50.000,-- €

(entsprechend rd. 865 €/m²)

Vergleichswertermittlung

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Kassel von 2023 wird Objekte in dieser Lage Durchschnittskaufpreis von 1.280 €/m² angegeben.

Sachverständig angepasster Vergleichswert je m ²			1.088,-- €/m ²
Damit ergibt sich als Vergleichswert für die Wohnung			
1.088,00 €/m ² * 57,80 m ² = 62.886,40 €, das sind rund			62.900,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)		-	14.000,-- €
abzgl. Ausgleich für die zu geringe Instandhaltungsrücklage 57,8 m ² * 13,50 €/m ² = 780,30 €, das sind rund		-	800,-- €
zzgl. Wert des PKW-Stellplatzes		+	4.000,-- €
Summe Vergleichswert			52.100,-- €
Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 3 beträgt rund			52.000,-- €

Verkehrswert

Gegenüberstellung der Wertansätze

Ertragswert Wohnung Nr. 3	50.000,-- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 3	52.000,-- €

Marktanpassung

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

Verkehrswernermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 26.09.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 1325,46/10000 an dem Grundstück

Ringstraße 15
34289 Zierenberg

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Oelshausen		
	Flur	11		
	Flurstück	16/3	Größe	893 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

**Wohnung Nr. 3 und Abstellraum Nr. 3,
sowie Stellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplans**
auf insgesamt

50.000,-- €

in Worten: fünfzigtausend 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 18.10.2023

Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Ringstraße 15
34289 Zierenberg
OT Oelshausen

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Süd-Osten



Außenwand
von Süd-Osten



Straßenansicht
von Süd-Westen





Holzschuppen
von Nord-Osten



Straßenansicht
von Norden



Straßenansicht
von Nord-Westen