

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

## Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder-Kreises  
Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Tel.: 05662-2124 - Mail: archhbauer@t-online.de

06 K 17/24

Seite 1

## W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 13.12.2024

### Exposé

**Bewertungsobjekt:** Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
im Dachgeschoss (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)

**Geschäfts-Nr.:** 06 K 17/24

**Wertermittlungsstichtag:** 23. Januar 2025

**Wohnung (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)**



**Bewertungsobjekt Miteigentumsanteil**

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet und  
zum Stichtag 23.01.2025 ermittelt mit:

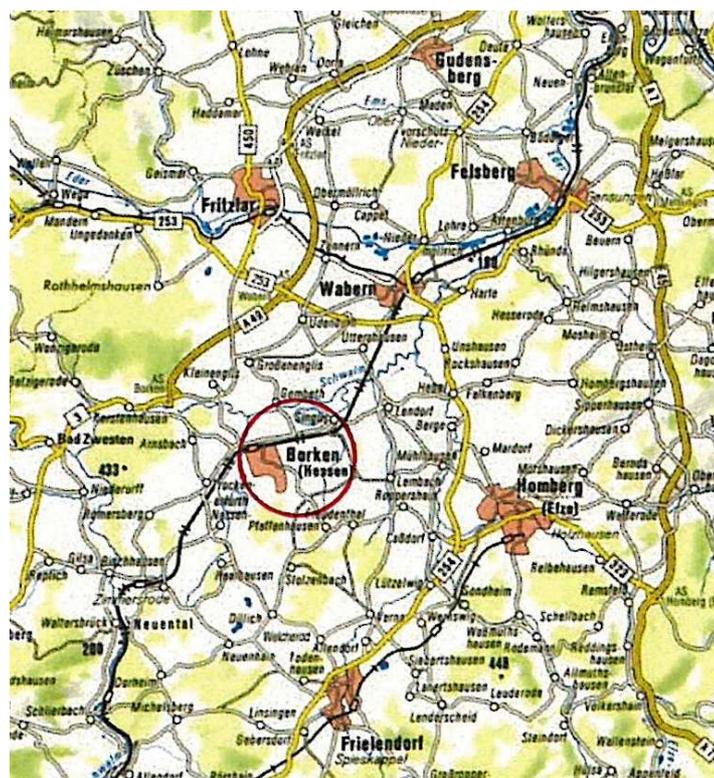
**Verkehrswert Miteigentumsanteil = 149.000,00 EUR**  
**in Worten: ----einhundertneundvierzigtausend---- EUR**

### Lage- und weitere Merkmale

Borken (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) liegt geographisch betrachtet im Zentrum des Schwalm-Eder-Kreises. Zur nördlich gelegenen Stadt Kassel beträgt die Entfernung ca.42 km, zur östlich gelegenen Kreisstadt Homberg (Schwalm-Eder-Kreis) ca.12 km. Die Autobahn A49 (Kassel- Marburg) ist über die Anschlussstelle Borken (ca.3 km), die A7 (Kassel-Frankfurt) über die Anschlussstelle Homberg-Knüll-Wald (ca.20 km) verkehrsgünstig zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage. Die Entfernung zum Bahnhof der Bahnlinie Kassel-Frankfurt beträgt ca. 500 m. Busverbindungen führen täglich nach Homberg, Fritzlar und Bad Wildungen. Am Wertermittlungsstichtag hat die Kernstadt Borken ca. 5.500 Einwohner, die Gesamteinwohnerzahl einschließlich der 14 Stadtteile beträgt ca.13.500. Die regionale Arbeitsmarktsituation wird begünstigt durch mehrere Logistikunternehmen, einen Stromversorgungskonzern, Industrie- u. Handwerksbetriebe, welche im Industriepark Borken ansässig sind.

Versorgungsgeschäfte jeglicher Art sind im Stadtgebiet vorhanden. Kindergärten, Grund- und Gesamtschule sind fußläufig erreichbar. Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Vor Ort gibt es ein Wohn- und Seniorenheim. Im kulturellen, sozialen, sportlichen und geschichtlichen Bereich gibt es ein breit gefächertes Angebot von verschiedenen Vereinen und Verbänden. Das Freizeitangebot in Borken ist vielfältig, Sporthallen, Sportplätze, Fitnesscenter, Hallen- u. Freibad stehen zur Verfügung.



**Regionaler Übersichtsplan**

Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr.1 besteht aus drei Flurstücken. Sie werden in der Bewertung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Das Sondereigentum an der Wohnung Ziffer 18 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss des dreigeschossigen Gebäudes. Auf dieser Ebene sind noch zwei weitere Wohnungen angeordnet. Im Erd- und 1. Obergeschoss dieses Gebäudes befinden sich je Geschoss je zwei Gewerbeeinheiten, im 2. Obergeschoss vier Wohneinheiten. Die Geschosse sind über eine zweiläufige Treppenanlage und eine Aufzugsanlage erreichbar. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Der Heizungsraum (Gemeinschaftseigentum) befindet sich im Kellergeschoss des angrenzenden zweigeschossigen Gebäudes. Auf der Südseite ist das Gebäude nur eingeschossig und nicht unterkellert. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind zwei Gewerbeeinheiten angeordnet, zwei weitere Gewerbeeinheiten im Obergeschoss des zweigeschossigen Gebäudes. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei Wohneinheiten. Die Stellplätze (Gemeinschaftseigentum) sind im südlichen Grundstücksbereich angeordnet. Die Verkehrsflächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

### **Belastungen und Beschränkungen**

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises. Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Die im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Grunddiensbarkeit (Grenzbebauung ohne Tür- u. Fensteröffnungen) zu Gunsten des Eigentümers des Nachbargrundstückes, hat aus Sicht des Sachverständigen keine Wertrelevanz.

### **Bau- und Planungsrecht**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen, da nach Auskunft der Stadt Borken für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

### **Bau- und Instandhaltung**

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Die Wohnung war am Wertermittlungsstichtag unbewohnt. Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß.

Baumängel und Bauschäden werden im Gutachten exemplarisch mit Fotos dokumentiert. Bei den Bauschäden und Baumängeln handelt es sich um ein abgebautes defektes Handwaschbecken im Bad u. einen partiellen Schaden des Bodenbelages im Wohnzimmer. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Ausstattung der Wohnung (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)**

<b>Innentüren:</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung, 1 Ganzglastür (Flur-Wohnzimmer)
<b>Fenster und Außentüren:</b>	überwiegend Kunststofffenster mit Zweischeiben Verglasung
<b>Bodenbeläge:</b>	Vinylbelag
<b>Wandbeläge:</b>	Tapeten in Wohnräumen, Fliesenraumhoch im Bad
<b>Sanitärinstallation:</b>	Bad: Dusche, Wasch- und WC-Becken
<b>Elektroinstallation:</b>	1-2 Lichtauslass, 2-3 Steckdosen je Raum
<b>Heizungsinstallation:</b>	Stahlplattenheizkörper

**Gemeinschaftseigentum**

<b>Heizungsanlage:</b>	Gasbrennwertkessel mit Warmwasserspeicher, Fabrikat Remeha, Baujahr 2016, Typ 120 ACE 115, 18-110 KW,
<b>Versorgungsleitungen:</b>	Erdgas, Wasser, Kanal, Stromschluss
<b>Außenanlage:</b>	Versiegelte Verkehrsflächen mit Betonstein- Pflaster, geringfügige Rasenfläche, Sträucher



Nordansicht



Südansicht



Stellplatzflächen



Stellplatzflächen