

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Mobil: 0173 8504464 - Mail: archhibauer@t-online.de

06 K 17/24

Seite 1

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

nach § 194 des Baugesetzbuches
über den Verkehrswert des nachfolgenden Grundstücks

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1
im Wohnungsgrundbuch von Borken/Hessen,
Blatt 3150, Gebäude- u. Freiflächen - gemischt
und Gartenland

Geschäftsnummer: 06 K 17/24

Wertermittlungstichtag: 23 Januar 2025

Wohnung (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 2

Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Fritzlar Schladenweg 1 34560 Fritzlar
Aktenzeichen	06 K 17/24
Bewertungsgegenstand	Miteigentumsanteil von 603.936/10000 an dem Grundstück lfd. Nr. 1, Gemarkung Borken, Flur 9, Flurstück 61/9, Gebäude- u. Freifläche-gemischt, Größe 1120 qm, Flurstück 61/10, Gebäude- u. Freifläche-gemischt, Größe 963qm, Flurstück 62/2, Gartenland, Größe 694 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)
Bewertungszweck	Zwangsversteigerungssache
Wertermittlungstichtag	23. Januar 2025
Qualitätstichtag	23. Januar 2025
Bemerkungen	Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet und ermittelt mit:

Verkehrswert des Miteigentumsanteil = 149.000,00 EUR

in Worten: ----einhundertneunundvierzigtausend----EUR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 3

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Allgemeines zur Ermittlung des Verkehrswertes	5
1.2	Auftrag und Gegenstand der Wertermittlung	6
1.3	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.4	Objektbesichtigung	6
1.5	Unterlagen	7
2.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
2.1	Grund und Boden	7
2.1.1	Grundbuch	7
2.1.2	Liegenschaftskataster	7
2.2	Grundstückszustand	8
2.2.1	Entwicklungszustand	8
2.2.2	Art u. Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	8
2.2.3	Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.2.4	Lagemerkmale	9-11
2.2.5	Weitere Merkmale	11-13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Allgemeine Wertverhältnisse	14
3.1.1	Wertermittlungsverfahren - Begriffsdefinition	14-17
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	17
3.1.3	Bodenwertermittlung	17-18
3.2	Ertragswertverfahren	19
3.2.1	Gebäudeertragswert	19-24
3.2.2	Ausstattung der Wohnung (Ziffer 18 Aufteilungsplan)	25
3.2.3	Gemeinschaftseigentum (Ziffer 3 Aufteilungsplan)	25
3.3	Berechnung Ertragswert Miteigentumsanteil	26
3.4.	Objektspezifische Wertverhältnisse	27
3.4.1	Raumaufteilung / Grundrissgestaltung	27

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 4

3.4.2	Belichtung und Belüftung	27
3.4.3	Immissionen	27
3.4.4	Mieten	27
3.4.5	Altlasten	27
3.4.6	Bewegliche Gegenstände, Betriebseinrichtungen	27
3.5	Bau-und Instandhaltungszustand	28
4.	Rechtliche Eigenschaften	28
4.1	Grundbucheintragungen	28
4.1.1	Bestandsverzeichnis	28-29
4.1.2	Erste Abteilung	29
4.1.3	Zweite Abteilung	29
4.1.4	Dritte Abteilung	30
4.2	Denkmalschutz	30
4.3	Baulasten	30
5.	Marktlage	30
6.	Verkehrswert	31
6.1	Erklärung des Sachverständigen	32
7.	Anlagen	33
7.1	Quellennachweis	33
7.2	Grundriss und Freiflächenplan	34-35
7.3	Fotodokumentation	36-42

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 5

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert, auch Markt- oder Zeitwert genannt, ist ein Wert für Gegenstände, der durch unterschiedliche Berechnungsverfahren ermittelt werden kann. Es handelt sich dabei um einen theoretisch zu erzielenden Preis beim Verkauf eines Gegenstandes unter Berücksichtigung aller Markteinflüsse am Wertermittlungstichtag. Bei Immobilien sind dies zum Beispiel Lage, Verkehrsanbindung, Wohn- und Nutzfläche, Bau- und Instandhaltungszustand, Baulasten, Käuferschicht usw. Demnach ist der Verkehrs- oder Marktwert nicht immer mit dem Kaufpreis identisch.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo WertV (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u. der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. (Immo WertV §8).

In den Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006 – finden sich, ergänzend zu der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 6

1.2 Auftrag und Gegenstand der Wertermittlung

Laut Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 17.10.2024 ist der Verkehrswert des folgenden Grundeigentums zu ermitteln:

Miteigentumsanteil von 603.936/10000 an dem Grundstück lfd. Nr.1, Gemarkung Borken, Flur 9, Flurstück 61/9, Gebäude- u. Freifläche-gemischt, Größe 1120 qm, Flurstück 62/2, Gartenland, Größe 694 qm und Flurstück 61/10, Gebäude- u. Freifläche-gemischt, Größe 963 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (Ziffer 18 Aufteilungsplan). Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3133 bis Blatt 3150).

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Tag der Objektbesichtigung: Donnerstag, 23.01.2025

1.4 Objektbesichtigung

Zum Objektbesichtigungstermin wurden nachfolgend genannte Beteiligte für Donnerstag, den 23.01.2025, 14:00 Uhr, schriftlich eingeladen:

- Die Eigentümerin und Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter
- Rechtsanwalt als Zwangsverwalter
- VR-Bank Spangenberg-Morschen eG und die Verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwälte KBW
- Amtsgericht Fritzlar, Schladenweg 1, 34560 Fritzlar

Bei der Objektbesichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Die Eigentümerin
- Ein Vertreter der VR-Bank Spangenberg-Morschen eG
- Dipl.-Ing. nachfolgend auch Unterzeichner genannt.

Am Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigt.

Zur Dokumentation des Zustandes fotografierte der Sachverständige die zu bewertende Wohnung, die Gebäude und Freiflächen.

Die Objektbesichtigung endete um 15:00 Uhr.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 7

1.5 Unterlagen

Für die Erstellung dieses Wertgutachtens standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug (Abdruck 02.01.2025)
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne (Urkundenrolle Nr. 675/2000)
- Liegenschaftskarte erstellt am 15.01.2025, M = 1:1000

Weitere Informationen:

- Mündliche Auskunft, Stadtverwaltung Borken vom 23.01.2025
- Mündliche Auskunft, Bauaufsicht Schwalm-Eder-Kreis vom 23.01.2025

Die Richtigkeit dieser Unterlagen/ Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

2. Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Grund u Boden

2.1.1 Grundbuch

Grundbuchbezirk: Borken

Grundbuchblatt: 3150

Eigentümerin:

2.1.2 Liegenschaftskataster

Gemarkung: Borken, Flur: 9, Flurstück: 61/9 - Fläche 1120 qm,

61/10 - Fläche 963 qm u. 62/2 - Fläche 694 qm

Lagebezeichnung: Bahnhofstraße 24 und 26

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 8

2.2 Grundstückszustand

2.2.1 Entwicklungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke werden vom Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises eingestuft.

Qualität: Baureifes Land Nutzung: Gemischte Bauflächen

2.2.2 Art Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Anliegerstraße

Straßen Ausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, Gehweg

Versorgungs- u. Wasser aus öffentlicher Versorgung, Erdgas
Abwasseranschlüsse: elektr. Strom, Telefon- u. Kanalanschluss

Gemäß mündlicher Auskunft des Stadtbauamts Borken vom 23.01.2025 sind derzeit keine Baumaßnahmen an Kanal und Straße geplant.

Es liegt eine offene Abgabevorderung in Höhe von 307,30 € vor.

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 9

2.2.4 Lagemerkmale

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.

Regionaler Übersichtsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 10

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage. Die Entfernung zum Bahnhof (Bahnlinie Kassel-Frankfurt) beträgt ca. 500 m. Busverbindungen führen täglich nach Homberg, Fritzlar und Bad Wildungen.

Am Wertermittlungstichtag hat die Kernstadt Borken ca. 5.500 Einwohner, die Gesamteinwohnerzahl einschließlich der 14 Stadtteile beträgt ca. 13.500.

Die regionale Arbeitsmarktsituation wird begünstigt durch einen ansässigen Stromkonzern, mehrere Logistikunternehmen, Industrie- u. Handwerksbetriebe, welche im Industriepark Borken ansässig sind. Versorgungsgeschäfte jeglicher Art sind

Örtlicher Übersichtsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 11

im Stadtgebiet vorhanden. Kindergärten, Grund. u. Gesamtschule sind fußläufig erreichbar. Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Vor Ort gibt es ein Wohn- u. Seniorenheim. Im kulturellen, sozialen, sportlichen u. 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.

2.2.5 Weitere Merkmale

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 12

Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 1 besteht aus drei Flurstücken.

Die Flurstücke 61/9, 61/10 und 62/2 werden in der Bewertung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Flurstück 61/10 ist bebaut mit einem dreigeschossigen Gebäude (Bahnhofstr.26).

Im ausgebauten Dachgeschoss dieses Gebäudes befindet sich das Sondereigentum an der Wohnung Ziffer 18 des Aufteilungsplans. Zwei weitere Wohnungen sind auf dieser Ebene angeordnet. Im Erd- u. 1.Obergeschoss befinden sich je zwei Gewerbe-einheiten, im 2.Obergeschoss sind vier Wohnungen angeordnet. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Flurstück 61/9 ist auf der Nordseite mit einem zweigeschossigen unterkellerten Gebäude bebaut (Bahnhofstr. 24). Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Im Keller-Geschoss befinden sich Abstellräume für die Wohnungen beider Häuser und der gemeinsame Heizungsraum. Im Obergeschoss befinden sich zwei Gewerbe-Einheiten. Im ausgebauten Dachgeschoss sind drei Wohnungen angeordnet. Auf der Südseite ist das Gebäude eingeschossig u. nicht unterkellert. Hier sind zwei weitere Gewerbeeinheiten vorhanden.

Flurstück 62/2 ist nicht bebaut. Auf diesem Grundstück und einer Teilfläche von Flurstück 61/9 sind die insgesamt erforderlichen 24 PKW-Stellplätze und 1 LKW-Stellplatz 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 13

Die Bau- und Zustandsbeschreibung am Qualitätsstichtag basiert auf Grundlage der am Ortstermin vom **23.01.2025** aufgenommenen Daten und Informationen. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes, sondern stellt vielmehr eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Klärgruben, Erdtanks, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, das Baualter usw. Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Bauwerksöffnende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Solche Schädlinge waren am Qualitätsstichtag visuell nicht erkennbar.

Der Unterzeichner kann keine Angaben über die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen machen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 14

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Allgemeine Wertverhältnisse

3.1.1 Wertermittlungsverfahren- Begriffsdefinition

Nachfolgend werden einige relevante Begriffsdefinitionen zu den Wertermittlungsverfahren aufgeführt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Weitergehende Erläuterungen und Definitionen sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Literatur nachzulesen.

Wert der baulichen Anlagen am Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag bezieht sich ausschließlich auf den Grundstückszustand (§4 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjektes am Qualitätsstichtag (Tag der Objektbesichtigung) aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

Sonstige Wert beeinflussende Faktoren

Wert beeinflussende Umstände wie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke etc., sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechende Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Bewirtschaftungskosten

Die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) beinhalten regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Dazu gehören Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten zur

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 15

Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen und das Mietausfallwagnis (Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehens von zur Vermietung bestimmtem Raum). Anhaltspunkte über die Höhe der anzusetzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der ImmoWertV.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei der Verkehrswertermittlung wird stets die wirtschaftliche Gesamt- und Rest-Nutzungsdauer einer baulichen Anlage berücksichtigt. Sie sind nach Lage, Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaues zu ermitteln. Ansätze für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind in der Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) angegeben.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzung - oder Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Ertragswertverfahren

Immobilien, bei denen vorrangig der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertermittlung von Bedeutung ist, wird nach dem allgemeinen oder vereinfachten Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) der Ertragswert ermittelt, z.B. bei Gewerbeimmobilien und vermieteten Mehrfamilienhäusern. Dabei müssen die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszins, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen Wert beeinflussenden Faktoren berücksichtigt und entsprechend in Ansatz gebracht werden. Das in der Immobilienwirtschaft und im internationalen Kontext gebräuchliche Ertragswertverfahren (Investment Methode) ist nicht Bestandteil der ImmoWertV. Ein Abgleich der Verfahren bietet eine Kontrollfunktion.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

[t-online.de](mailto:info@bauer-immobilien.de)

06 K 17/24

Seite 16

Sachwertverfahren

Mittels des Sachwertverfahrens (§§ 21-23 ImmoWertV) werden bebaute Grundstücke bewertet, für welche in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wert bestimmend sind und die Erzielung von Erträgen unbedeutend ist. Das Sachwertverfahren ist insbesondere bei eigen genutzten Ein- u. Zweifamilien-Haus Grundstücken anzuwenden. Ebenso können ältere, sanierungsbedürftige Objekte mit hohen Investitionskosten für Modernisierung, Instandhaltung etc. nach diesem Verfahren bewertet werden, wenn es zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern. Der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebs-einrichtungen sowie der Wert der sonstigen Anlagen ist getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind bei der Ermittlung des Gebäudewertes insbesondere die Herstellungskosten nach heutigen, marktüblichen Baupreisen, die Wertminderung wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben zusammen den Grundstückssachwert, der sich durch Zu- und Abschläge an die aktuelle Marktsituation anpassen lässt.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) eines Gebäudes werden in Abhängigkeit von Gebäudeart, Baujahr, Bauweise und Ausstattungsstandard auf Grundlage von Erfahrungssätzen ermittelt, die erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreis-indexreihen auf Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen sind. Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind insbesondere die Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in Ergänzung zu den Wertermittlungs-Richtlinien WertR 2006, sowie eigenen Erfahrungswerten.

Abweichungen von den ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen und durch Korrekturfaktoren anzupassen. Wertverbessernden Investitionen sind bereits im Ansatz der

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 17

Normalherstellungskosten und in der Restnutzungsdauer enthalten.

Zu den Herstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Gemäß § 8 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) können zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) oder mehrere Vorgenannter Verfahren herangezogen werden.

Für Wohnungseigentum steht eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung im Vordergrund.

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert auf Grundlage des nach den §§ 21-23 der ImmoWertV gewählten Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

3.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§15 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken heranzuziehen.

Der Wert des Bodens eines Grundstückes kann auch durch das Heranziehen geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert sind. Des Weiteren müssen sie nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sein.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Richtwertzone 6 von Borken

Qualität: Baureifes Land

Nutzung: Gemischte Baufläche.

Der Bodenrichtwert liegt nach Auskunft von Boris-Hessen.de bei 75,00 EUR/ qm einschl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2025)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 18

Ausschnitt zonale Bodenrichtwertkarte

Bezeichnung Flurstücks-Nr.	Grundstücks- größe qm	überbaute Fläche qm	Grundstücks- wert EUR / qm	Bodenwert EUR
61/9	1120,00	ca. 615	75,00	84.000,00
61/10	963,00	ca. 610	75,00	72.225,00
62/2	694,00	unbebaut	75,00	52.050,00
Bodenwert				208.275,00

Miteigentumsanteil an den Grundstücken: $603.936/10000 = 12.578,48$ EURO

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 19

3.2 Ertragswertverfahren:

Allgemein

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage Marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt:

Aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrages. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (§17 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist z.B. Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum und gewerblich genutzte Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktübliche erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

3.2.1 Gebäudeertragswert:

Wohnflächen (entsprechend der Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Dazu gehören folgende Bereiche:

Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

Nicht zur Wohnfläche werden diese Bereiche gezählt:

Keller-, Abstell-, Heizungsräume, Waschküchen, Garagen und Geschäftsräume.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 20

Die Wohnfläche ist dabei nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln. Angerechnet werden die Wohnflächen nach folgenden Regeln:

1. Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig.
2. Räume und Raumteiler mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte
3. Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und Ähnliches zur Hälfte.
4. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (§18 ImmoWertV).

Für die Bemessung des Rohertrages sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblichen erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträgen zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind :

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 21

1. Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zu Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

2. Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z.B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

3. Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

4. Betriebskosten; sind Grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Soweit die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen (§19 ImmoWertV). Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung der Kostenarten vorgenommen werden. Diese erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherindex für Deutschland erhöht oder verringert.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 22

Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§18 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, wird von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen. Damit werden ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt. Eine unterlassene Instandhaltung (§6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden oder Baumangel berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

[t-online.de](mailto:info@bauer-immobilien.de)

06 K 17/24

Seite 23

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§14 ImmoWertV).

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung.

Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nr.1 oder Nr.2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig eingeordnete werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und repräsentativ den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesem Fall ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 24

Barwertfaktor

Zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wird der Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 Zur ImmoWertV entnommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Es ist folgende Reihenfolge zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind unter anderem:

Besondere Ertragsverhältnisse

Baumängel und Bauschäden

Wirtschaftlicher Erhaltungszustand

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Freilegungskosten

Bodenverunreinigung

Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Sonstige Besonderheiten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 25

3.2.2 Ausstattung der Wohnung (Ziffer 18 des Aufteilungsplans)

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, 1 Ganzglastür (Flur-Wohnzimmer)
Fenster und Außentüren:	überwiegend Kunststofffenster mit Zwei- Scheibenverglasung
Bodenbeläge:	Vinylbelag
Sanitärinstallation:	Bad: Dusche, Wasch- und WC-Becken
Elektroinstallation:	1-2 Lichtauslass, 2-3 Steckdosen je Raum
Heizungsinstallation:	Stahlplattenheizkörper

3.2.3 Gemeinschaftseigentum (Ziffer 3 des Aufteilungsplans)

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 26

3.3. Berechnung Ertragswert Miteigentumsanteil

NHK 2010, Gebäudeart 5.1, Standardstufe 2,7

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Modifizierte Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Die in Ansatz gestellt Wohnfläche bezieht sich auf Angaben der Teilungserklärung.

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.

Gebäude	Ebene	Menge/ Einheit	Miete/m ² EUR	Miete/Monat EUR	Miete/Jahr EUR
Wohnung Ziffer 18	DG	ca. 147 qm	4,90 €	720,30 €	8.643,60 €
Stellplatz				20,00 €	240,00 €
Zwischensumme					8.883,60 €
Bewirtschaftungskosten		-26,0%		-	2.309,74 €
Bodenwertanteil	12.578,48 €	-1,9%		-	238,99 €
Reinertrag					6.334,87 €
Gebäudegesamtnutzungsdauer 70 Jahre Bei einem Liegenschaftszins von 1,9% und einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV ein Barwertfaktor von 21,60					
Gebäudewertanteil					136.833,19 €
ideeller Bodenwertanteil					12.578,48 €
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände				-	800,00 €
ERTRAGSWERT MITEIGENTUMSANTEIL					148.611,67 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 27

3.4 Objektspezifische Wertverhältnisse

3.4.1 Raumaufteilung/ Grundrissgestaltung

Raumaufteilung und Grundrissgestaltung für das Bewertungsobjekt sind dem beigefügten Grundriss zu entnehmen.

3.4.2 Belichtung und Belüftung

Ist gewährleistet.

3.4.3 Immissionen

Durchfahrts- und Anliegerverkehr ist vorhanden.

3.4.4 Mieten

Die Wohnung (Ziffer 18 des Aufteilungsplans) war am Wertermittlungs-Stichtag unbewohnt, es werden keine Mieterträge erzielt. Der vorab in Ansatz gestellte Mietzins orientiert sich an den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen, die dem Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises vorliegen.

3.4.5 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor. Am Ortsbesichtigungstermin ergab sich kein Verdacht von Altlasten

3.4.6 Bewegliche Gegenstände, Betriebseinrichtungen

Am Wertermittlungsstichtag waren keine beweglichen Gegenstände auf den Grundstücken. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

[t-online.de](mailto:info@bauer-bau.de)

06 K 17/24

Seite 28

3.5. Bau- und Instandhaltungszustand

Der Unterzeichner weist nochmals darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

Die zu bewertende Wohnung war am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

Der Ausstattungsstandard ist überwiegend zeitgemäß.

Die Fotos (Nr. 12 u.13, Seite 41 - 42) dokumentieren exemplarisch die vorhandenen Bauschäden und Baumängel. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4. Rechtliche Eigenschaften

4.1 Grundbucheintragungen

Gemäß der mir überlassenen Fotokopie des Grundbuchauszuges, Ausdruck vom 02.01.2025, Blatt 3150 bestehen im Grundbuch von Borken folgende Eintragungen:

4.1.1 Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 603.936/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Borken, Flur: 9, Flurstück: 61/9/ Fläche: 1120 qm,
Gebäude- u. Freifläche gemischt, Flurstück: 62/2 Fläche: 694 qm,
Gartenland, Flurstück: 61/10 Fläche: 963 qm, Gebäude- u. Freifläche
gemischt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss (Ziffer 18 des Aufteilungsplans). Für jeden Miteigentums-
Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3133 bis 3150).
Das hier Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Die Veräußerung des Wohnungseigentums mit Ausnahme bestimmter
Fälle, insbesondere im Wege der Zwangsversteigerung oder an die
nächsten Familienangehörigen, ist die Zustimmung des Verwalters nach

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 29

näherer Maßgabe des § 2 der Gemeinschaftsordnung erforderlich.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des
Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23. Oktober
1990 Bezug genommen. Eingetragen am 3. Dezember 1990.

4.1.2 Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 4

4.1.3 Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat zu Rechten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 9 Flurstück 61/16 der Gemarkung Borken, eingetragen im Grundbuch von Borken Blatt 839 zu dulden, dass der Berechtigte im Falle der Bebauung das Gebäude bis an die Grenze zwischen den Grundstücken Flurstück 61/9 und 61/16 heransetzen kann. Die Anlage von Fenstern- und Türöffnungen nach der Seite des dienenden Grundstücks ist untersagt, jedoch dürfen im Rahmen des zumutbaren Glasbausteine für den Lichteinlaß in das Gebäude verwendet werden.
Eingetragen am 18. September 1964 in Blatt 553 Borken. Von Blatt 3048 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3133 bis 3150) übertragen am 3. Dezember 1990.

lfd. Nr. 6

Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 03.07.2024 (Amtsgericht Kassel, 667 IK 64/24 e); eingetragen am 11.07.2024.

lfd. Nr. 7

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Fritzlar, 06 L 1/24); eingetragen am 28.10.2024.

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Fritzlar, 06 K 17/24); eingetragen am 28.10.2024.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 30

4.1.4 Dritte Abteilung - Hypotheken Grundschulden, Rentenschulden

Steht nicht zur Verfügung. Eingetragene Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert und sind daher für das Gutachten irrelevant.

4.2 Denkmal i.S.v. §2 Hess. Denkmalschutzgesetz

Das Bewertungsobjekt ist nach telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

4.3 Baulasten

Sind ausweislich der beim Amtsgericht Fritzlar vorliegenden Mitteilung, des Kreisausschusses, nicht vorhanden

5. Marktlage

Die Nachfrage für Wohnungseigentum in Lage mit entsprechender Infrastruktur, zeitgemäßer Ausstattung und ordentlicher Instandhaltung ist vorhanden. Bevorzugte Regionen im Schwalm-Eder-Kreis sind Gudensberg, Fritzlar und Melsungen, sowie der nördliche Geltungsbereich zum Landkreis Kassel hin.

Der Sachverständige stuft das Kaufinteresse als eingeschränkt ein, da die Wohnung keinen Balkon hat und auf dem Grundstück nur geringe Grünflächen vorhanden sind.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 31

6. Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes

Der Unterzeichner ermittelt den Verkehrswert nach §194 BauGB.

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Verkehrswert des Miteigentumsanteil = 149.000,00 EUR
in Worten: ----- einhundertneunundvierzigtausend ----- EUR

Der Verkehrswert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt und beinhaltet die derzeit gültige Mehrwertsteuer.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 32

6.1 Erklärung des Sachverständigen

Ich bin weder an dem zu bewertenden Objekt wirtschaftlich beteiligt, noch stehe ich mit der Eigentümerin in verwandtschaftlicher Beziehung. Außerdem bin ich am Zustandekommen einer Beleihung oder Veräußerung nicht interessiert.

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung des betroffenen Grundstücks und der Wohnung erstellt und sämtliche Angaben pflichtgemäß nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

Felsberg, den 05.02.2025

(Unterschrift des Sachverständigen)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 33

7. Anlagen

7.1 Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung :

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Fachbücher:

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9 Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienbewertung 5. Auflage 2015, Werner Verlag

Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Schwalm-Eder-Kreises

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

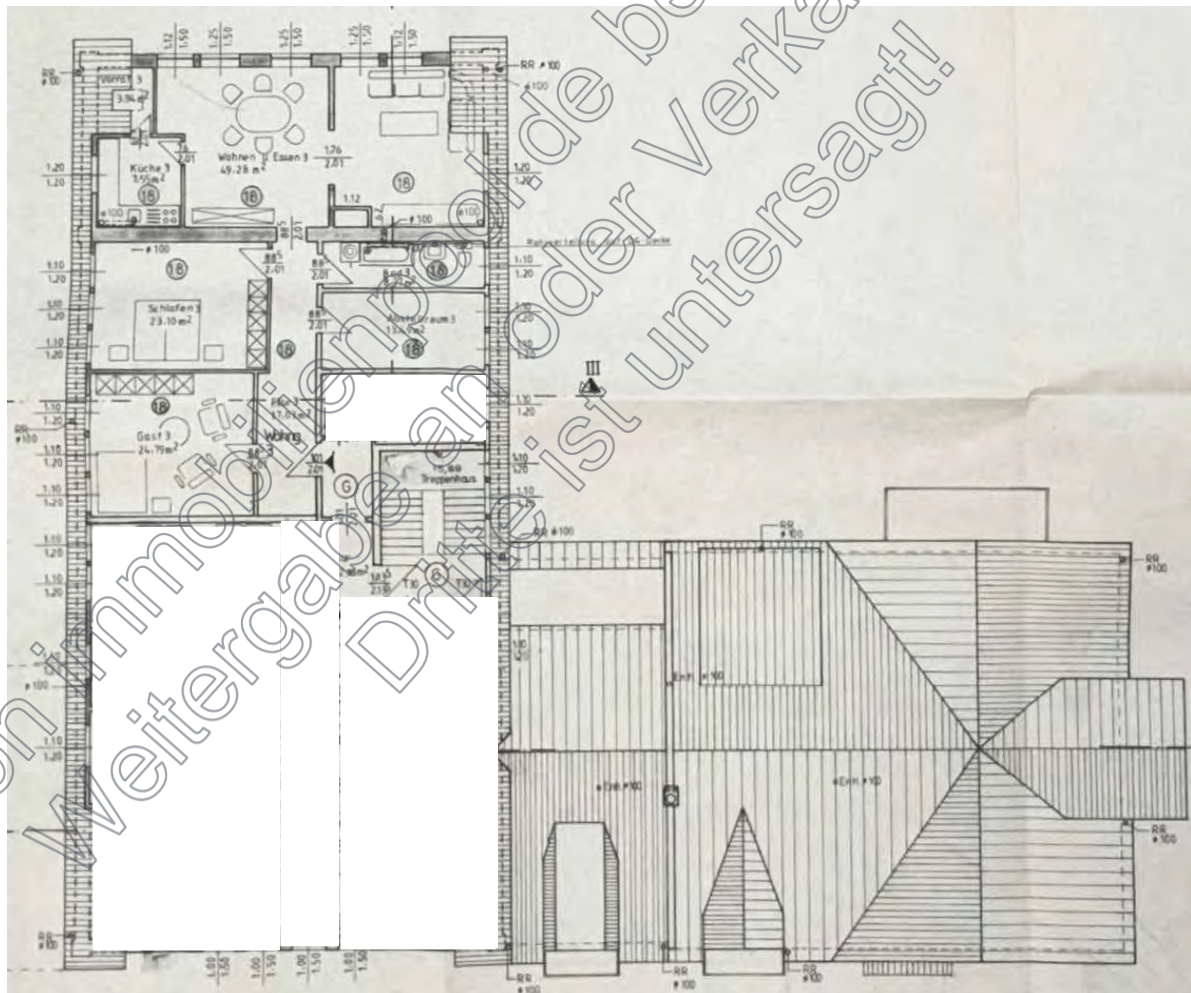
t-online.de

06 K 17/24

Seite 34

7.2 Grundriss Wohnungseigentum Nr. 18

Für nachstehenden Grundriss besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.
Er dient lediglich zur Übersicht und Orientierung.



Bahnhofstraße Nr. 26

Bahnhofstraße Nr. 24

Grundriss Dachgeschoss

Dachdraufsicht

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 35



Freiflächenplan mit Stellplatzanordnung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 36

7.3 Fotodokumentation



Foto Nr. 1 Nordostansicht Gebäude Nr. 24+26



Foto Nr. 2 Südwestansicht Gebäude Nr. 24+26

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 37



Foto Nr. 3 Stellplätze Südwestseite



Foto Nr. 4 Treppenhaus EG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 38



Foto Nr. 5 Aufzugsanlage EG - DG



Foto Nr. 6 Wohnungszugang

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 39



Foto Nr. 7 Wohnungsflur



Foto Nr. 8 Wohnbereich

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 40



Foto Nr. 9 Küchen- und Essbereich



Foto Nr. 10 Schlafzimmer

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 41



Foto Nr. 11 Bad



Foto Nr. 12 defektes Waschbecken

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung für An- und Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing.

- Mitglied Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon:

- Mobil: 0173 8504464 - Mail:

t-online.de

06 K 17/24

Seite 42



**Foto Nr. 13 partiell schadhafter Bodenbelag im
Bereich Wohnungsflur zum Küchen- Essbereich**