

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!**



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 11 K 20/25

AUSSENBESICHTIGUNG

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifikats-Nr. 0704-009
Zertifizierungsstelle akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17024

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über den

17/100stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Königsbergallee 44, 34454 Bad Arolsen, verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 3 im Kellergeschoß und Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 und
Gartenfläche Nr. 3, sowie Nutzungsrecht an PV-Anlage Dachfläche Südseite



Wertermittlungstichtag: 13.01.2026
Qualitätsstichtag: 13.01.2026

Verkehrswert des Wohnungseigentums: 70.000 €

GA Nr. 779/23/2025

Frielendorf, 06. Februar 2026

Das Gutachten besteht aus 23 Seiten und 6 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 34 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Korbach erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 6
3. Grundstücksbeschreibung	S. 7
3.1 Grund und Boden	S. 7
3.2 Gebäudes und der Außenanlagen	S. 10
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 13
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 17
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 21
6. Schlussbemerkungen.....	S. 22
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 23
8. Anlagen	S. 24-34

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Korbach, Hagenstraße 2, 34497 Korbach,
AZ 11 K 20/25, Beschluss vom 20.11.2025

Beschluss: „In der Zwangsversteigerungssache betreffend den im
Wohnungsgrundbuch von Arolsen Blatt 4770
eingetragene Grundstück
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Arolsen, Flur 5, Flurstück 183,
Gebäude- und Freifläche, Königsbergallee 44, 769 m²
Verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart. ...

...
ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-
gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-
objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestands-
verzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch
einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige-
rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie
den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl.-Ing.
Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf ...“

Auftragsdatum: 20.11.2025 (Beschluss); Posteingang 26.11.2025

Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 13.01.2026 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Korbach erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 01.12.2025 an die Verfahrensbeteiligten

Tag des Ortstermins: Dienstag, 13.01.2026, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung und die Sachverständige

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)

Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: 2-ZKB-Eigentumswohnung Nr. 3 im Untergeschoß

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Korbach
Grundbuch: Arolsen, Blatt 4770
Grundstück: lfd. Nr. 1
Größe: 769 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Bad Arolsen
Flur: 5
Flurstück: 183

Lage: Königsbergallee 44, 34454 Bad Arolsen

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakte der Stadt Bad Arolsen, Einsicht und Kopien am 13.01.2026
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Stadt Bad Arolsen vom 22.12.2025 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 19.01.2026
- Gewerbeauskunft: Stadt Bad Arolsen, Bürgerservice, 02.02.2026
- Baubehördliche Beanstandungen: telefonsiche Auskunft Kreisverwaltung Landkreis Waldeck-Frankenberg, 09.02.2026

- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Teilungserklärung: Urkundenrolle-Nr. 143/2018, Notar vom 20.04.2018
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 19.01.2026
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 19.01.2026
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 25.08.2025
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Fachdienst Bauen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, 28.08.2025
- Denkmalverzeichnis: Landesamt für Denkmalpflege, Marburg, vom 29.08.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter: keine Vermietung, ehemals Eigennutzung, zum Stichtag Leerstand.
- Gewerbebetrieb: es ist ein Gewerbebetrieb gemeldet. Nähere Angaben in separatem Schreiben.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen: sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm: nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: es bestehen Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben, siehe auch Ausführungen auf Seite 5 und a).
- Energieausweis: liegt nicht vor soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB: bei der Außenbesichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen: das Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher werden die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch eingetragene Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier (außer Zwangsversteigerungsvermerk) nicht der Fall.
- Besichtigung: Das Sondereigentum (Wohnung) konnte nicht von innen besichtigt werden, lediglich die Garage war von innen zu besichtigen. Im Gebäudeinneren wurden nur Räume des gemeinschaftlichen Eigentums besichtigt, nämlich Treppenhaus von Erdgeschoß und Keller, Waschküche und Heizungsraum. Ansonsten konnte das Gebäude nur von der Straße aus gesehen werden; die Gebäuderückseite war nicht zugänglich und nicht einsehbar.

Besonderheiten:

a) von den Räumen des Sondereigentums Nr. 3 im Untergeschoß ausgehend wurde vom bisherigen Eigentümer des Sondereigentums begonnen einen Anbau zu errichten, welcher baurechtlich nicht genehmigt, also bisher illegal ist. Ein Bauantrag wurde zwar gestellt, ist jedoch noch nicht beschieden. Lt. mündlicher Auskunft der Bauaufsicht des Landkreises Waldeck-Frankenberg besteht jedoch die Aussicht auf eine baurechtliche Genehmigung. Derzeit ruht jedoch das Verfahren.

In der Wertermittlung wird -bezüglich noch ausstehender Genehmigungskosten oder ggf. anfallender Abrißkosten für die Beseitigung der begonnenen Baulichkeiten sowie zusätzlicher Aufwendungen und Risiko- diesbezüglich bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.

b) Laut Teilungserklärung vom 20.04.2018 besteht für Sondereigentum Nr. 3 - neben dem Nutzungsrecht an der Garage, im Aufteilungsplan mit SN3 bezeichnet und dem Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit SN 3 gekennzeichneten Bereich des Gartens- unter § 2, Abs. 3 c)

„Recht, auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche des Satteldachs des Wohngebäudes die dort bereits befindliche Photovoltaikanlage ... auf eigene Kosten und Gefahr auf unbeschränkte Zeit vorzuhalten sowie die gesamte Anlage zur Erzeugung von elektrischem Strom zu nutzen und diesen Strom für eigene Rechnung Stromhandelsunternehmen entgeltlich oder unentgeltlich zur Einspeisung in des Verteilnetz zur Verfügung zu stellen.“

Weiterhin heißt es:

„Es wird ... klargestellt, dass die gesamte vorstehend beschriebene Anlage weder Gemeinschafts- noch Sondereigentum ist, sondern als Scheinbestandteil des Grundstückes gem. § 95 BGB anzusehen ist und im alleinigen Eigentum des Erschienenen verbleibt.“

Anmerkung: der Erschienene, in dessen Eigentum die PV-Anlage demnach steht, war zum Zeitpunkt als die Teilungserklärung verfaßt wurde, noch Alleineigentümer des Grundstücks und in Folge nach der Aufteilung in Miteigentumsanteile Eigentümer des 17/100stel Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 und der damit verbundenen Sondernutzungsrechte SN 3, s. oben.

In der Wertermittlung gehe ich davon aus, daß dem 17/100stel Miteigentumsanteil Nr. 3, -welcher hier das Versteigerungsobjekt ist,- das Recht zusteht die o.g. PV-Anlage zu nutzen. Daher wird dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 3 ein diesbezüglicher Wertvorteil zubemessen. Sollte diese Annahme (rechtlich) nicht zutreffen ist die Wertermittlung entsprechend zu ändern.

Die abschließende rechtliche Klärung, wer nun Nutznießer und wer Eigentümer der genannten PV-Anlage ist fällt nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen.

Anmerkung: bei der Außenbesichtigung von der Straße aus konnte die PV-Anlage von mir nicht eingesehen werden. Das Vorhandensein der Anlage wurde mir per email von der Hausverwaltung bestätigt. Daher gehe ich in der Wertermittlung von der Annahme aus, daß diese Anlage besteht.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **bebaute Grundstück**Flur **5**Flurstücksnummer **183**in **Bad Arolsen, Königsbergallee 44**Wertermittlungstichtag: **13.01.2026**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	100,91	769,00	13.200,00	
Summe:			100,91	769,00	13.200,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			53,00	Ø 1984	70	35	
	Garage				Ø 1984	60	18	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	4.296,00	1.372,12 € (31,94 %)	1,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	248,91 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-313,21 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.320,75 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,29
Verkehrswert/Reinertrag:	23,94

Ergebnisse	
Ertragswert:	70.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	70.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.01.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Landkreis Waldeck-Frankenberg.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Stadt Bad Arolsen; rd. 16.000 Einwohner; 126,47 km² Fläche.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Korbach rd. 19 km, Kassel rd. 45 km.
Autobahnzufahrten: A44 Kassel-Dortmund rd. 14 km.
Bundesstraßen: B 252 in der Nähe.
Bahnhof: Regionalbahnhof Bad Arolsen rd. 2,5 m. ICE-Bahnhof KS-Wilhelmshöhe rd. 41 km.
Innerörtliche Lage: im südöstlichen Stadtbereich.
Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeit etc., rd. 1 km entfernt.
Wohnlage: mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung: homogenes Wohngebiet; Wohnnutzung in offener eingeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen: keine wesentlichen erkennbar.
Topographie: eben.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront: rd. 23 m.
Mittlere Tiefe: rd. 33 m.
Grundstücksgröße: 769 m².
Grundstücksform: regelmäßig.

Erschließung
Straßenart und Ausbau: innerörtliche Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse: Gebäude freistehend; Garage an Grundstücksgrenze gebaut.
Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Bad Arolsen, Wohnungsgrundbuch, Blatt 4770 vom 25.08.2025 mit letzter Änderung vom 25.08.2025.

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück betreffend:
lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 25.08.2025.

Anmerkung:

der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten wurde nicht vorgenommen.

Baulastenverzeichnis:

kein Eintrag.

Denkmalschutz:

besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Stadt Bad Arolsen, rechtskräftig 20.08.1999, dargestellt als M = gemischte Baufläche.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan 17, 3. Änderung „Königsberg“, rechtskräftig seit 24.05.1984.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = allgem. Wohngebiet

Bauweise: offen

GRZ: 0,4

GFZ: 0,4

Anzahl Geschosse: 1 Vollgeschoß.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Bad Arolsen liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage von 1970 und Anbau eines Treppenhauses und Ausbau Dachgeschoß von 1998 vor.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung 2018 bescheinigt die Abgeschlossenheit von mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen gem. Aufteilungsplan.

Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der ausgeübten Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. in diesem Punkt zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen lt. Auskunft Stadt Bad Arolsen nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind lt. Auskunft Stadt Bad Arolsen in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, aufgeteilt in Wohnungseigentum.

Bewertungsobjekt: Wohnnutzung, Eigentumswohnung.

Wirtschaftliche Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Wohnnutzung als Eigentumswohnung.

Stellplatzsituation/
Garagen: Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus (Carport), Garage vorhanden (Sondernutzungsrecht für Nr. 3).

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

a) Gesamtgebäude:

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit 3 Wohneinheiten. Das Dachgeschoß ist ausgebaut. Der Keller ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1970; Anbauten und Ausbau Dach- und Kellergeschoß 1998 (nach Bauakte). Ø Baujahr 1984 angesetzt.
Modernisierungen:	am Gesamtgebäude offensichtlich keine wesentlichen in den letzten 10-15 Jahren.
Barrierefreiheit:	Hauseingang nicht barrierefrei, da eine Stufe. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppenhaus zu den Wohnungen. Aufzug nicht vorhanden.
Energieeffizienz:	Energieausweis lt. Hausverwaltung nicht vorhanden. Der energetische Zustand stammt offensichtlich überwiegend aus den Baujahren und wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Außenansicht/Fassade:	Fassade verputzt. Sockel mit Natursteinverkleidung. Fensterrahmen blau-grau.
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz, blau-grau, mit Glasausschnitten. Vordach Holzkonstruktion; eine Eingangsstufe.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme).
Fenster:	Holzfenster, blau-grau. Rollläden nur teilweise vorhanden.

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten.
Dachform: Satteldach; Eindeckung mit Betondachsteinen, grau.
Kamine: ein Kamin, mehrzünftig.

Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen)

Keller: Räume des gemeinschaftlichen Eigentums: Diele, Waschküche, Keller 1, Keller 3, Heizungsraum
Sondereigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans
Erdgeschoss: Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans.
Dachgeschoß: Sondereigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallationen: Annahme: durchschnittliche Ausstattung von 1998; ggf. nicht zeitgemäß.
Heizung, Warmwasserversorgung: Öl-Zentralheizung Fa. Viessmann, Baujahr 1987 mit zentraler Warmwasserversorgung.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:

besondere Bauteile: Eingangsvordach, Dachgaube, Balkon.
besondere Einrichtungen: keine.

Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum):

Bauschäden: -stellenweise Putzschäden an Fassade, auch von Garage.
Im Gebäudeinneren im Treppenhaus Kellerbereich Feuchteschäden an Putz im Sockelbereich und unter Decke erkennbar.
Die Aufzählung ist ggf. nicht vollständig. Es werden nur soweit offensichtliche und ohne Bauteilöffnung erkennbare Schäden angeführt.

Nebengebäude, Garagen:

in gemeinschaftlichem Eigentum: Garage (Sondernutzungsrecht für Nr. 3).
im Sondereigentum: keine.

Außenanlagen:

in gemeinschaftlichem Eigentum: Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).
Bauliche Außenanlagen: Wege- und Stellplatzbefestigung mit Betonsteinpflaster und Steinplatten.
Grundstücksfreifläche: Vorgarten gärtnerisch angelegt.
Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

Gesamtanlage / besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): keine (Annahme).
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen

Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

keine.

Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

eine geringe Erhaltungsrücklage wurde gebildet.

Gesamtanlage:

das Gebäude und das Grundstück machen einen üblich gepflegten Eindruck.

b) Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Besichtigung:

nur Außenbesichtigung der Wohnung möglich.

Miteigentumsanteil:

lt. Teilungserklärung: 17/100stel Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. 3, gelegen im Kellergeschoß links, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Kellerraum Nr. 3.

Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 3 und Garten im östlichen Grundstücksteil mit Terrasse und Geräteschuppen (lt. Teilungserklärung und Aufteilungsplan).

Garage/Stellplatz:

Sondernutzungsrecht an der Garage.

Lage im Gebäude:

Erdgeschoß links.

Modernisierungen:

des Sondereigentums: Annahme: keine wesentlichen wertbeeinflussenden in den letzten 10-15 Jahren

Wohnfläche:

rd. 53 m² Wohnfläche inkl. Terrasse (zu 50% angerechnet). (Berechnung s. Anlage)

Raumaufteilung:

2 Zimmer (ein Durchgangszimmer, ein gefangener Raum, durch Küche erschlossen), Küche, Bad, Flur, Terrasse.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig; Singelwohnung.

Besonnung/Belichtung:

gut.

Ausstattung, Zustand

Innenausstattung, Türen, sanitäre Anlagen:

wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Renovierungsbedarf:

Annahme: Innenausstattung renovierungsbedürftig.

Ausstattung, Zustand:

Annahme: überwiegend mittlere Ausstattung; durchschnittlicher, ggf. renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.

Gebäudestandard:

Stufe 2,7 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum

besondere Bauteile:

keine.

besondere Einrichtungen:

Annahme: keine.

Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Bauschäden:

bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen wertbeeinflussenden Schäden und Mängel erkennbar.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten in innerstädtischer besserer Wohnlage der Stadt Bad Arolsen bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art - Eigennutzungsobjekt in kleinstädtischer Lage, Kurstadt - wird als vorhanden und positiv eingeschätzt. Vorteilhaft für das Objekt wirken sich das Sondernutzungsrecht an der Garage und einem Teil des Gartens sowie die Nutzung der PV-Anlage aus. Nachteilig ein begonnener, baurechtlich nicht genehmigter Anbau von den Räumen des Sondereigentums ausgehend auf die Gartenfläche mit Sondernutzungsrecht.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	950 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	769 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	950	769	× 1,062	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,89 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 100,89 €/m²	
Fläche	× 769 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 77.584,41 € rd. 77.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 insgesamt **77.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 17/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	77.600,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	77.600,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 17/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	13.192,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 13.192,00 € <u>rd. 13.200,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026
13.200,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Souterrain	53,00		-	0,00	0,00
Wohnungseigentum (Garage)	Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe		53,00	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Souterrain	53,00		6,00	318,00	3.816,00
Wohnungseigentum (Garage)	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		53,00	1,00		358,00	4.296,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -4.296,00 € ab**, da wegen Eigennutzung keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die Mietabweichung wird nicht wertbeeinflussend angesetzt, da sich das Objekt auch zur Eigennutzung eignet und sich da ein Mietausfall nicht wertmindern auswirkt

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.296,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 2.923,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,50 % von 13.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.725,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 73.805,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.005,93 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.005,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.600,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 70.405,93 €
	rd. 70.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde nach einer Plausibilitätsprüfung der Flächenberechnung zum Teilungsantrag von 2018 entnommen und durch die Sachverständige plausibilisiert. Ein überprüfendes Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- Mika, Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse,
- der on-geo-Vergleichsmiete (aus einem Datenpool vergleichbarer Objekte)
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	53,00 m ² × 14,40 €/m ²	763,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		85,92 €
Summe			1.372,12 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstücksmarktbericht wurden für die Objektart Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) Wohnhaus

Das im Ø 1984 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 Immo WertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	1998	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	1998	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	1998	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	1998	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	1998	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		7,0	0,0		

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1984 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer: Garage

Das Ø 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1984 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen, werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Das Sondereigentum SE betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-9.000,00 €
• fehlende Fertigstellung baulicher Maßnahmen an den Außenanlagen (Garten im Sondereigentum); pauschale Schätzung	-4.000,00 €	
• wegen fehlender Baugenehmigung Abriss angefangener Bauten oder nachträgliche Genehmigung einholen (Kosten, Risiko); pauschale Schätzung	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		3.000,00 €
• Nutzungsrecht an PV-Anlage (pauschale Schätzung des Wertvorteils)	3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.600,00 €
• angenommenen Renovierungsbedürftigkeit (inkl. Risiko, da der Zustand wegen Außenbesichtigung nicht eingesehen werden konnte)	-10.600,00 €	
Summe		-16.600,00 €

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV 21)**Vorbemerkungen**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **70.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 17/100stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten bebaute Grundstück Königsbergallee 44, 34454 Bad Arolsen,

Gemarkung Arolsen, Flur 5, Flurstück 183,
Gebäude- und Freifläche, 769 m²

-verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Kellergeschoß und Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 und Gartenfläche Nr. 3, sowie Nutzungsrecht an PV-Anlage Dachfläche Südseite-

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswerts zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 **anhand einer reinen Außenbesichtigung** mit rund

70.000 €

in Worten: siebzigtausend Euro
(= rd. 1.321 € / m² Wohnfläche)

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 13.01.2026 von mir besichtigt. Das Sondereigentum konnte dabei **nur von außen** besichtigt werden. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 06.02.2026



Kirsten Pitz-Epp

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 155. Ergänzungslieferung, Stand 11/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 80. Ergänzungslieferung, Stand 12/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg beim Amt für Bodenmanagement Korbach: Immobilienmarktbericht 2025
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Arolsen:

Stadtverwaltung, Große Allee 24, 34454 Bad Arolsen, Tel.: 05691-801-0

Kreisverwaltung Landkreis Waldeck-Frankenberg:

Südring 2, 34497 Korbach. Baulasten: Tel.: 05631-954 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt

8. Verzeichnis der Anlagen:

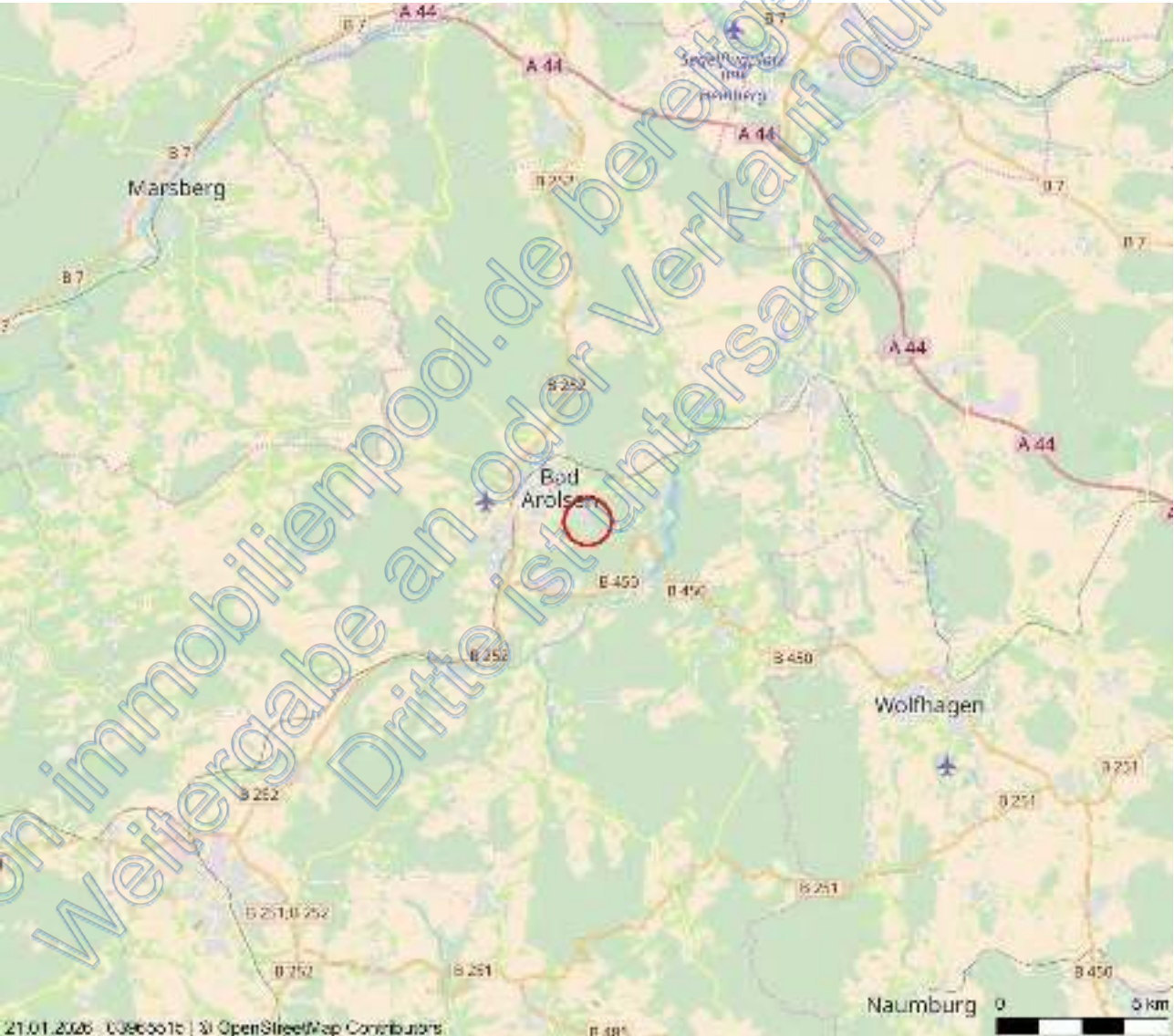
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34471 Volkmarsen, Königsbergallee 44



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	64/Anschlussstelle Diemelstadt (13,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Arolsen (2,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Warburg (16,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport [KSF] (25,4 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (153,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Arolsen, Stadt (0,3 km)



21.01.2026 03965515 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

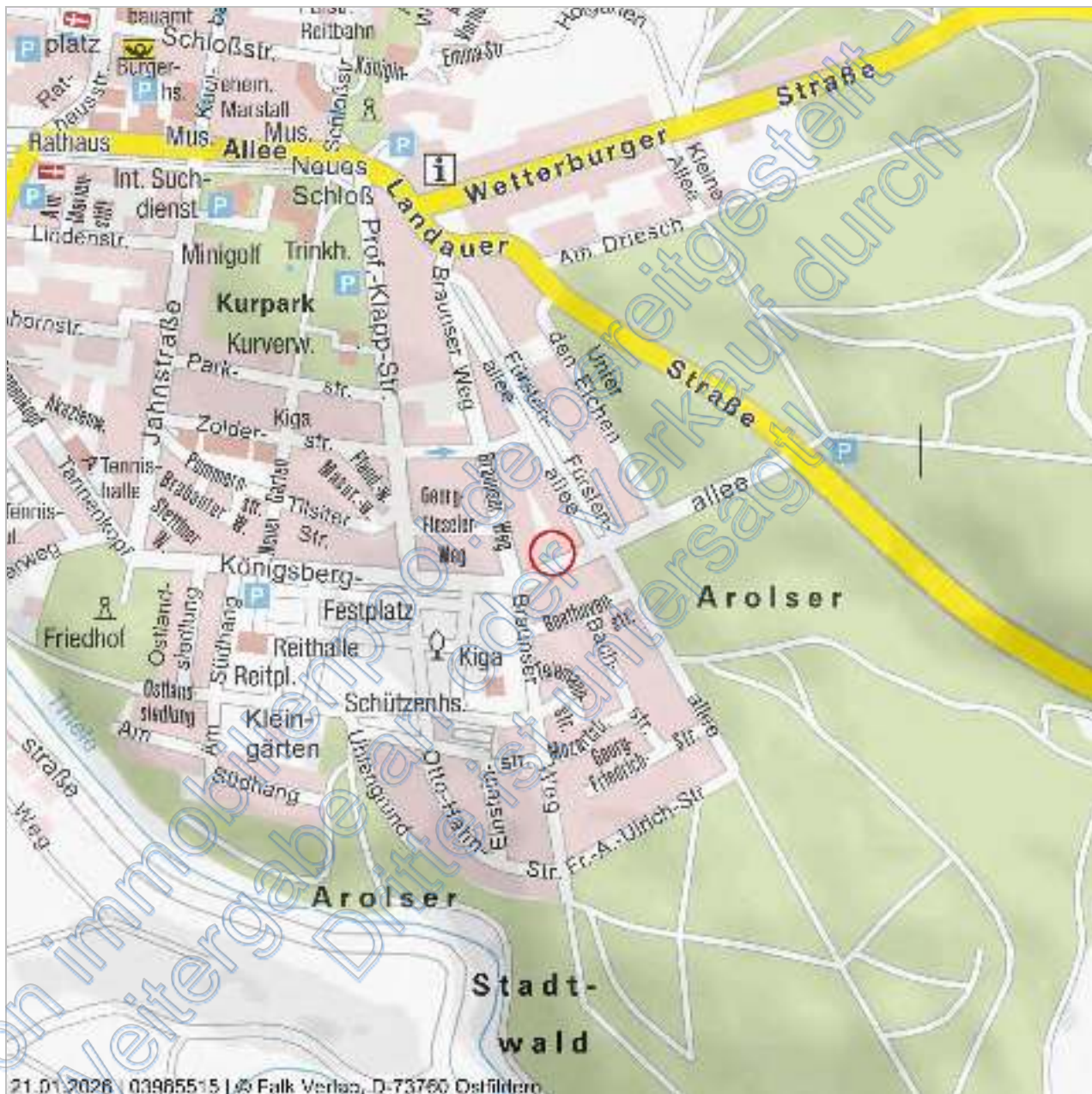


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03965515 vom 21.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34471 Volkmarsen, Königsbergallee 44



21.01.2026 03965515 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03965515 vom 21.01.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite

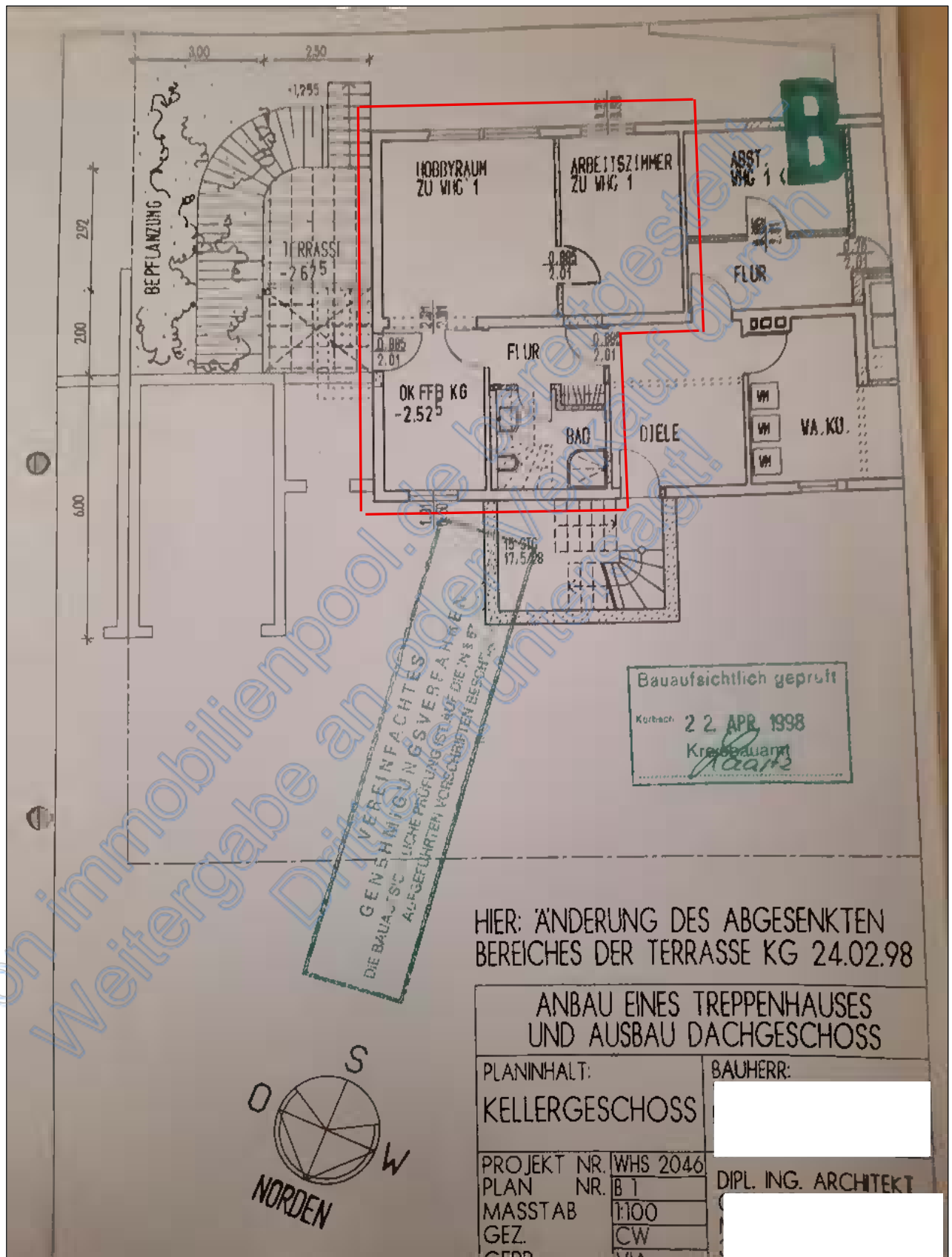
Anlage 3: Lageplan



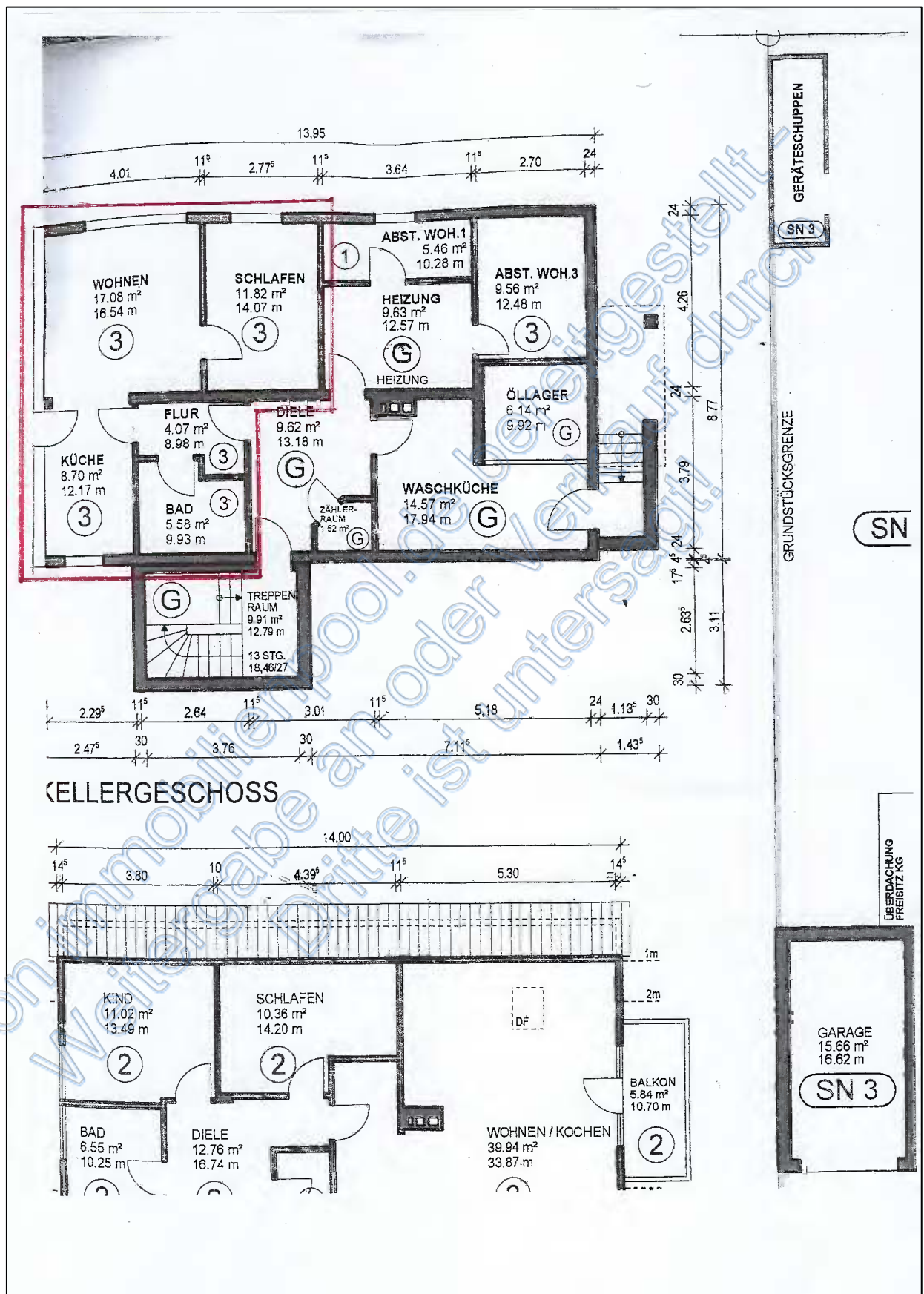
Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächenberechnung**a) Wohnfläche – (in Anlehnung an WoFIV Wohnflächenverordnung)**

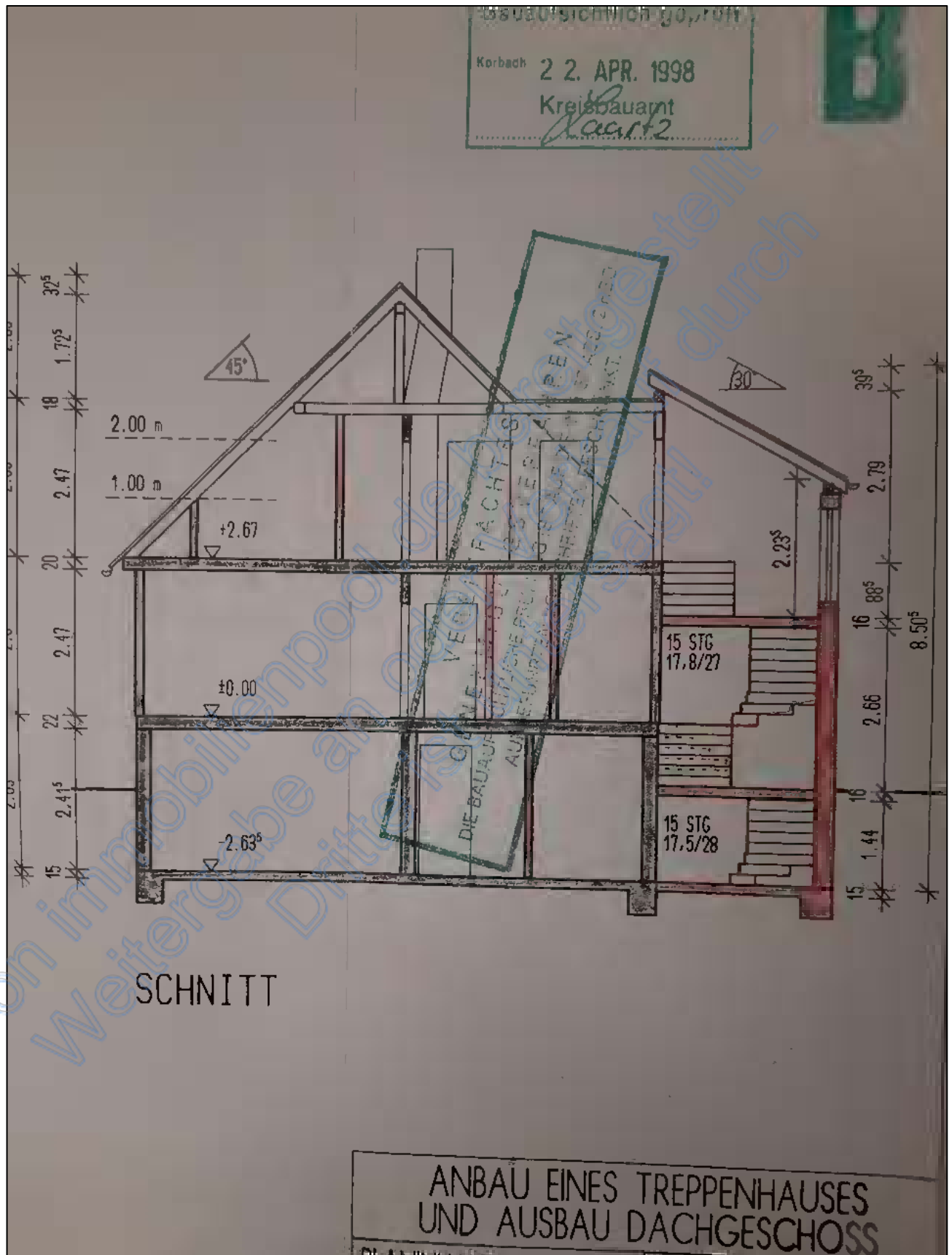
Untergeschoß	m		m		m²
Zimmer 1	rd.	x	=		17,08 m²
Zimmer 2	rd.	x	=		11,82 m²
Bad	rd.	x	=		5,58 m²
Flur	rd.	x	=		4,07 m²
Küche	rd.	x	=		8,70 m²
Terrasse	rd.	4,00 x	3,00 x 0,5		6,00 m²
Summe UG =					53,25 m²
					rd. 53,0 m²
Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Angaben aus den Planunterlagen / Bauantragsunterlagen durchgeführt. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.					

Anlage 5: Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoß (Stand der Planunterlagen 1998)



Grundriss Kellergeschoß – Ausschnitt aus Aufteilungsplan (Stand der Planunterlagen 2018; Quelle Teilungserklärung)



Schnitt (Stand der Planunterlagen 1997)

Quelle: Bauakte Stadt Bad Arolsen

Anlage 6: Objektfotos

Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 3: Hauseingang; links (Pfeil) Küchenfenster



Abb. 4: Garage mit Sondernutzungsrecht Nr. 3



Abb. 5: Ansicht Ostseite mit überdachtem Freisitz zu Nr. 3 und begonnenen baulichen Maßnahmen auf Fläche mit Sondernutzungsrecht von Nr. 3



Abb. 6: begonnene baulichen Maßnahmen auf Fläche mit Sondernutzungsrecht von Nr. 3



Abb. 7: Treppenhaus, Zugang zur Wohneinheit im Keller



Abb. 8: Flur im Keller



Abb. 9: Wohnungseingangstür im Flur



Abb. 10: Treppenhaus Kellergeschoß, Putzschaden



Abb. 11: Treppenhaus Kellergeschoß, Putzschaden



Abb. 12: Heizung von 1987