

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!**

KAY ROHDE

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken (TÜV)

Zertifizierter Sachverständiger gemäß
DIN EN ISO/IEC 17024
Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®

Gutachten über den
Verkehrswert
des Wohnungserbbaurechts Nr. 3
Antoniterstraße 9 - 11
in 34454 Bad Arolsen

Verfasser

Kay Rohde

Zertifiziert durch PersCert TÜV
Zertifikat ID-Nummer 6134

Zertifiziert durch INTERZERT®
Zertifizierungsnummer ZNSTI13523042022-27

Sachverständigenverband Mitte e.V.

Kleebergstraße 4
34376 Immenhausen
Tel. 05673/913144
email: info@sv-rohde.de

Auftraggeber

Amtsgericht Korbach
Hagenstraße 2
34497 Korbach

Wertermittlungsstichtag

30.07.2025

Beschluss des Amtsgerichts Korbach vom 02.06.2025 in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Arolsen Blatt 2330, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene 150/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, lastend auf dem im Grundbuch von Arolsen Blatt 2548, laufende Nummer 60 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück, Gemarkung Arolsen, Flur 2, Flurstück 99, Hof- und Gebäudefläche, Antoniterstraße 9 und 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Obergeschoss Mitte und der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage des auf dem Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäudes (Aufteilungsplan Nr. 3); der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen,.... gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Das nachstehende Gutachten, in fünf gebundenen und einer digitalen Ausfertigung für das Gericht sowie einer digitalen Ausfertigung für meine Akten, besteht aus 40 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Wertrelevante Merkmale	20
2.1. Lage	20
2.2. Rechtliche Gegebenheiten	26
2.3. Gebäude- und Wohnungsmerkmale	29
2.4. Sonstiges	34
3. Wertermittlung	35
3.1. Verfahrenswahl	35
3.2. Ertragswertverfahren	37
3.3. Miete, Rohertrag	37
3.4. Bewirtschaftungskosten	38
3.5. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	38
3.6. Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor	39
3.7. Erbbauzins	39
3.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
3.9. Ertragswert	39
4. Verkehrswert	40

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungserbbaurecht Nr. 3 mit PKW - Garage, Kellerraum und Dachbodenverschlag, jeweils mit Nr. 3 bezeichnet
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abschluss der Recherche, sowie Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	30.07.2024
-----------------------------------------------------------------------	------------

Baujahr	1975
Anzahl der Wohneinheiten, gemäß Teilungserklärung	7
Größe der zu bewertenden Eigentumswohnung	rd. 86 m ²
Miteigentumsanteil	150 / 1000

Angemessene Wohnungsmiete, mithilfe des Mietwertkalkulators des Gutachterausschusses ermittelt	473 €/Monat
Mietansatz Garage	40 € / Monat
Rohertrag, jährlich	6.156 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.909 €/Jahr
Reinertrag	4.247 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	1,0 Prozent
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Barwertfaktor (Vervielfältiger), Reinertrag	25,81
Barwert der Reinerträge	109.615 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	46 Jahre
Erbbauzins, jährlich	145,54 €
Barwert des Erbbauzinses	5.346 €
vorläufiger Ertragswert	104.269 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 €
Ertragswert	104.269 €

Verkehrswert	rd. 104.000 €
---------------------	----------------------

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Wohnungserbbaurecht handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte nebst Garage. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde ein Holzverschlag im Dachboden sowie ein Kellerraum mit Nr. 3 bezeichnet. Der Holzverschlag und der Kellerraum wurden in der Teilungserklärung nicht aufgeführt.

Grundbuchrechtliche Bezeichnungen

Das zu bewertende Erbbaurecht ist in folgendem Wohnungserbbaugrundbuch verzeichnet.

Amtsgericht.....Korbach
Grundbuch vonArolsen
Blatt2330
Lfd. Nr.....1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

150 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung.....Arolsen
Flur.....2
Flurstück.....99
Größe.....1329 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Mitte W 3 und der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage.

Nutzung

Die Wohnung war am Ortstermin vermietet.

WEG-Verwalter

Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen EG, Große Allee 61, 34454 Bad Arolsen

Ortsbesichtigungen

Die Ortsbesichtigung fand am 24.07.2025 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aus diesem Grund wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstattet.

Anwesend waren:

Frau , WEG - Verwaltung
Herr , WEG - Verwaltung
Herr Kay Rohde, Sachverständiger

Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 30.07.2025. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde an diesem Tag abgeschlossen.

Wesentliche Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungserbbaugrundbuch vom 24.04.2024
- Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreisausschusses des Landkreises Waldeck – Frankenberg vom 15.05.1975
- Kopie der Teilungserklärung vom 02.09.1975
- Auskunft über den Status von Anlieger- und Erneuerungsbeiträgen vom 07.05.2025, erteilt durch Herrn , Mitarbeiter der Stadtverwaltung Bad Arolsen
- Bodenrichtwertauskunft aus boris Hessen, -Stand 01.01.2024- vom 26.07.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis, erteilt vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 05.05.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnisses des Landkreises Waldeck Frankenberg vom 08.05.2025
- Schriftliche Auskunft über den aktuellen Erbbauzins, erteilt von Herrn , Mitarbeiter des Finanz- und Rechnungswesens des Bathildisheims
- Hausgeldabrechnung des Jahres 2024
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2025
- Mitteilung über den Stand der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2022 und 2023
- Lageinformationen der Fa. on-geo GmbH
- Marktbeobachtung des Sachverständigen
- Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses
- IVD-Immobilienpreisspiegel 2025 für Nordhessen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertA
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Landesbauordnung Hessen (HBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche
Literatur**

- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 7., vollständig überarbeitete Auflage 2023, Reguvis
- Kleiber, Wolfgang. Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxis-kommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10., neu bearbeitete Auflage 2025, Reguvis
- Kleiber digital
- Fischer, Lorenz. Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien. 2, neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013, München: Bundesanzeigerverlag
- Goetz Sommer, Ralf Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage, Köln: Werner Verlag 2013
- Reinhold, Wilfried. Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied: Luchterhand
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
- Metzger, Bernhard. Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. München: Haufe 2005
- Zimmermann, Heller. Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, München, Vahlen Verlag GmbH, 1999
- Hans Netscher, Katharina Bleutge. Immobilien in der Zwangsversteigerung. Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen. Institut für Sachverständigenwesen e. V., 1. Auflage 2011
- Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeigerverlag 2014
- Gerhard Wenzel, Baulasten in der Praxis, 1. Auflage, Bundesanzeigerverlag 2006
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg. Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage 2008
- Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag GmbH München, Grundwerk 150. Ausgabe, Juni 2025
- Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Stand November 2024

**Anmerkung zu
den nachfol-
genden Fotos**

Die Fotos in diesem Gutachten zeigen nicht sämtliche Flächen des Bewertungsobjekts. Sie dienen lediglich dazu, einen repräsentativen Eindruck vom Zustand zu vermitteln. Da am Ortstermin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können in diesem Gutachten nur Außenfotos abgebildet werden.

WEG - Anlage, Rot Bewertungsobjekt

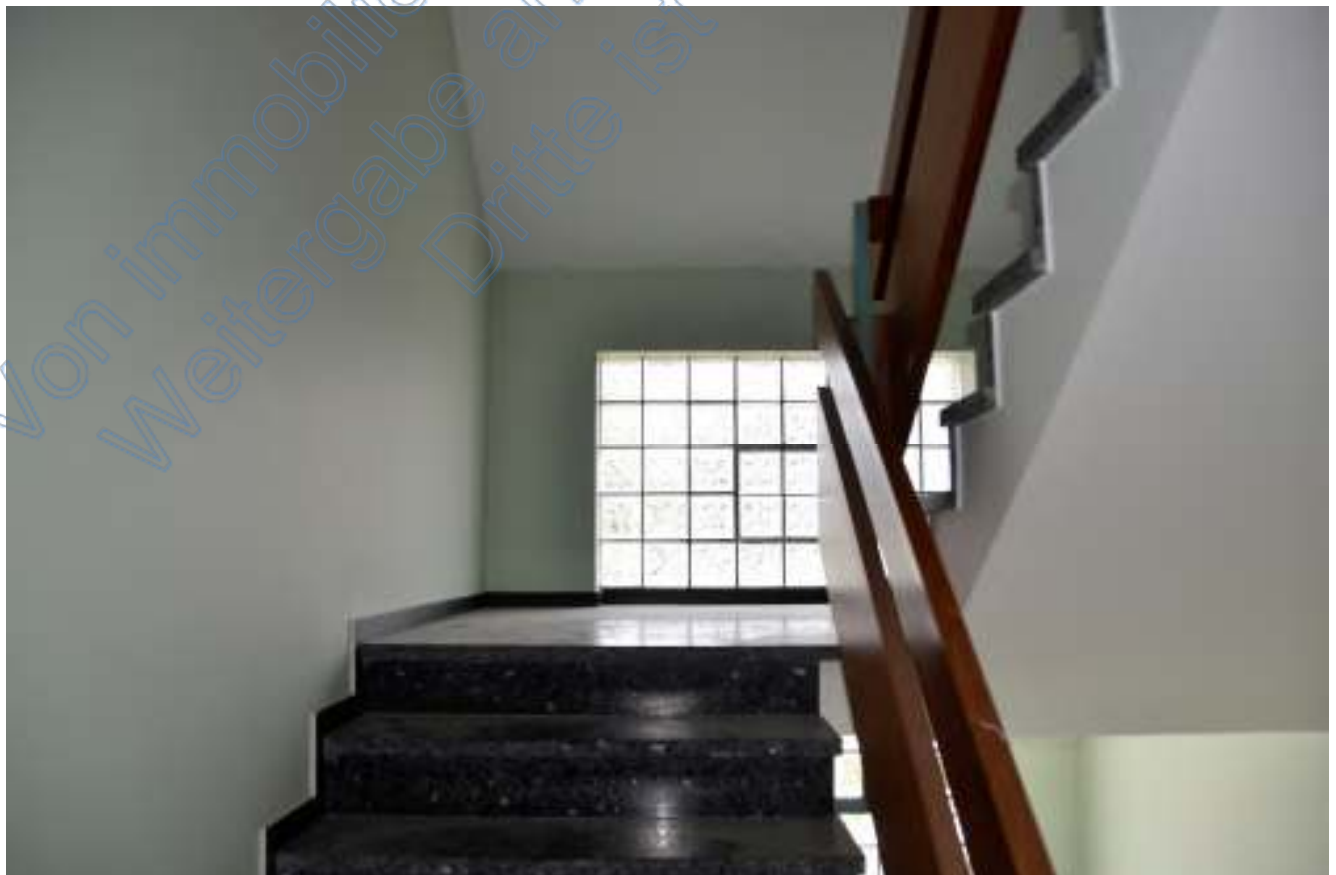




Linke Wohnungseingangstür, Wohnung W 3

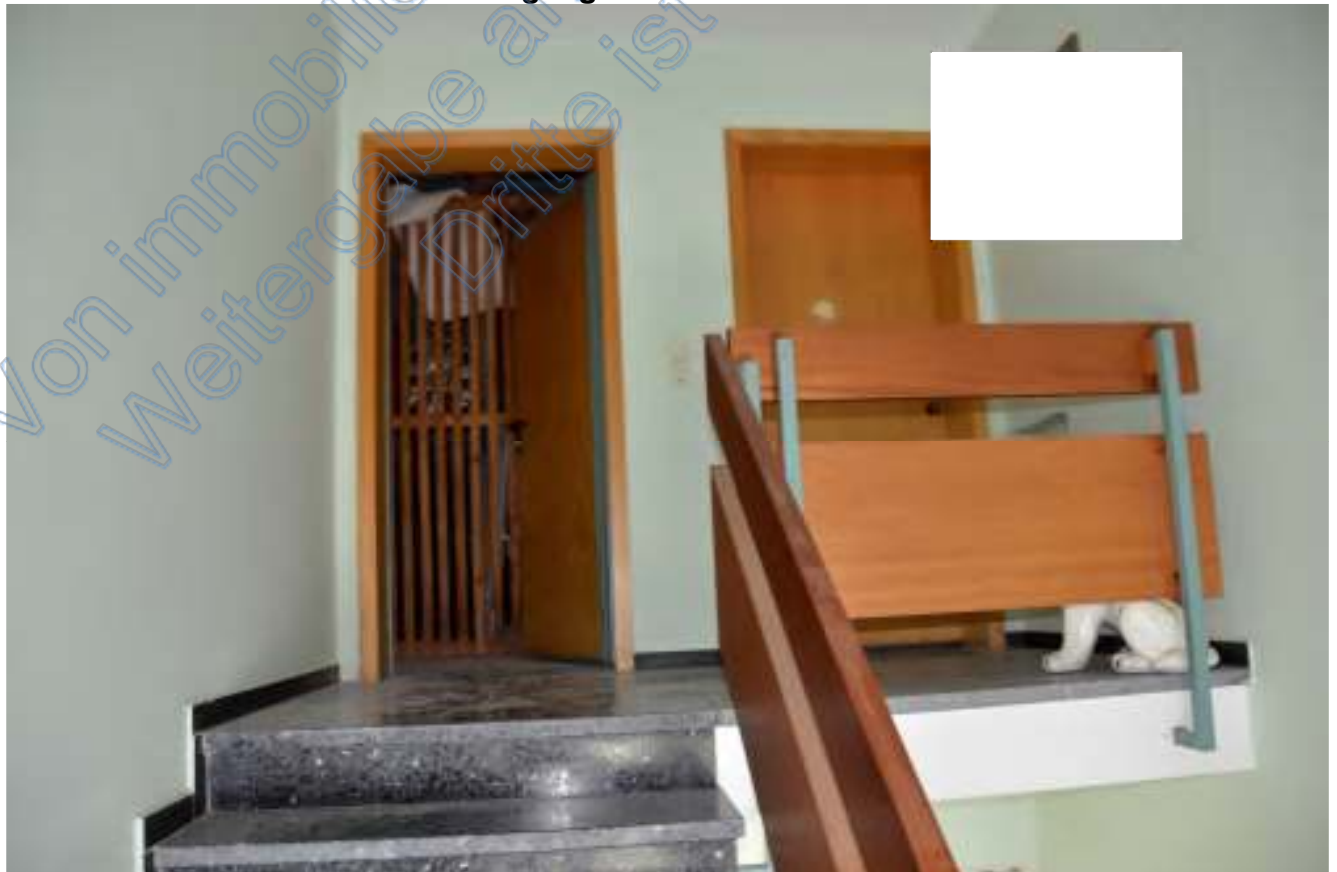


Treppenhaus





Zugang zum Dachboden



Dachboden



Ein Holzverschlag gehört zur Wohnung W 3, welcher Verschlag, konnte nicht geklärt werden



Blick auf die Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Hautechnik



Kellergeschoss



Ältere Gaszentralheizungsanlage





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

Keller zum Bewertungsobjekt, nicht zugänglich



Zustandsdetail im Kellergeschoss





Dach des Garagengebäudes



Zustandsdetail



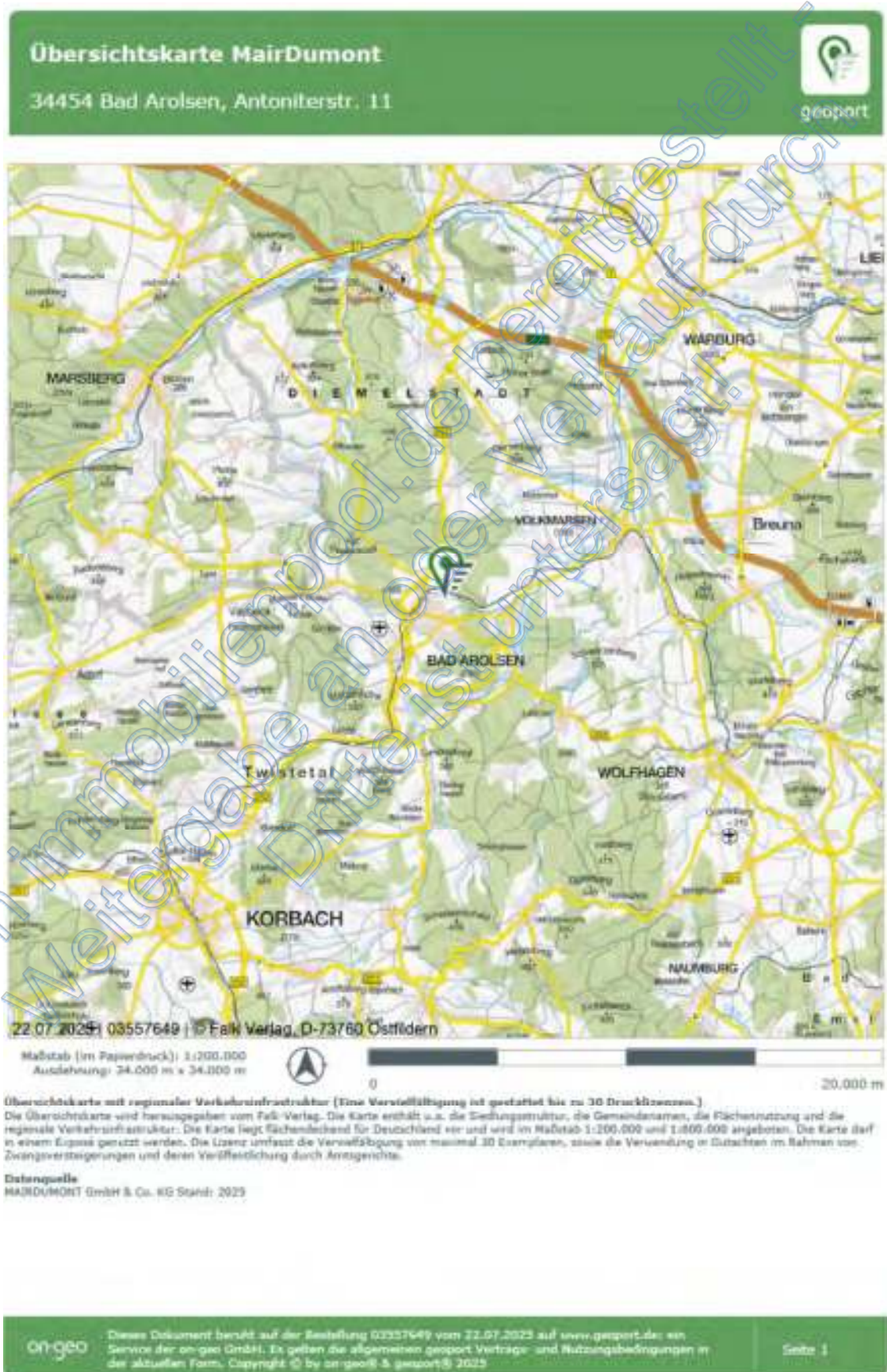


Straßensituation am Bewertungsobjekt

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

2. Wertrelevante Merkmale

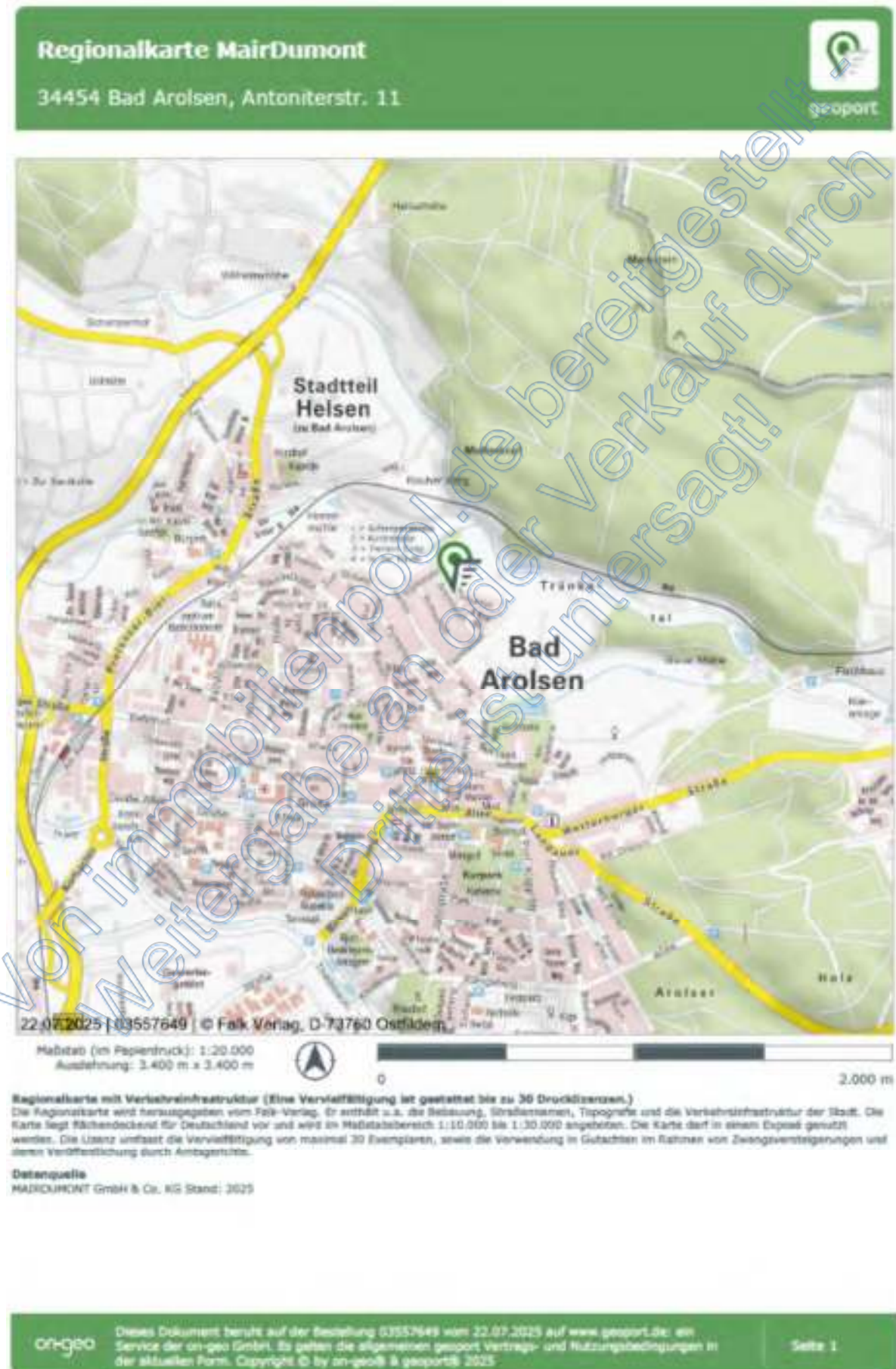
2.1 Lage



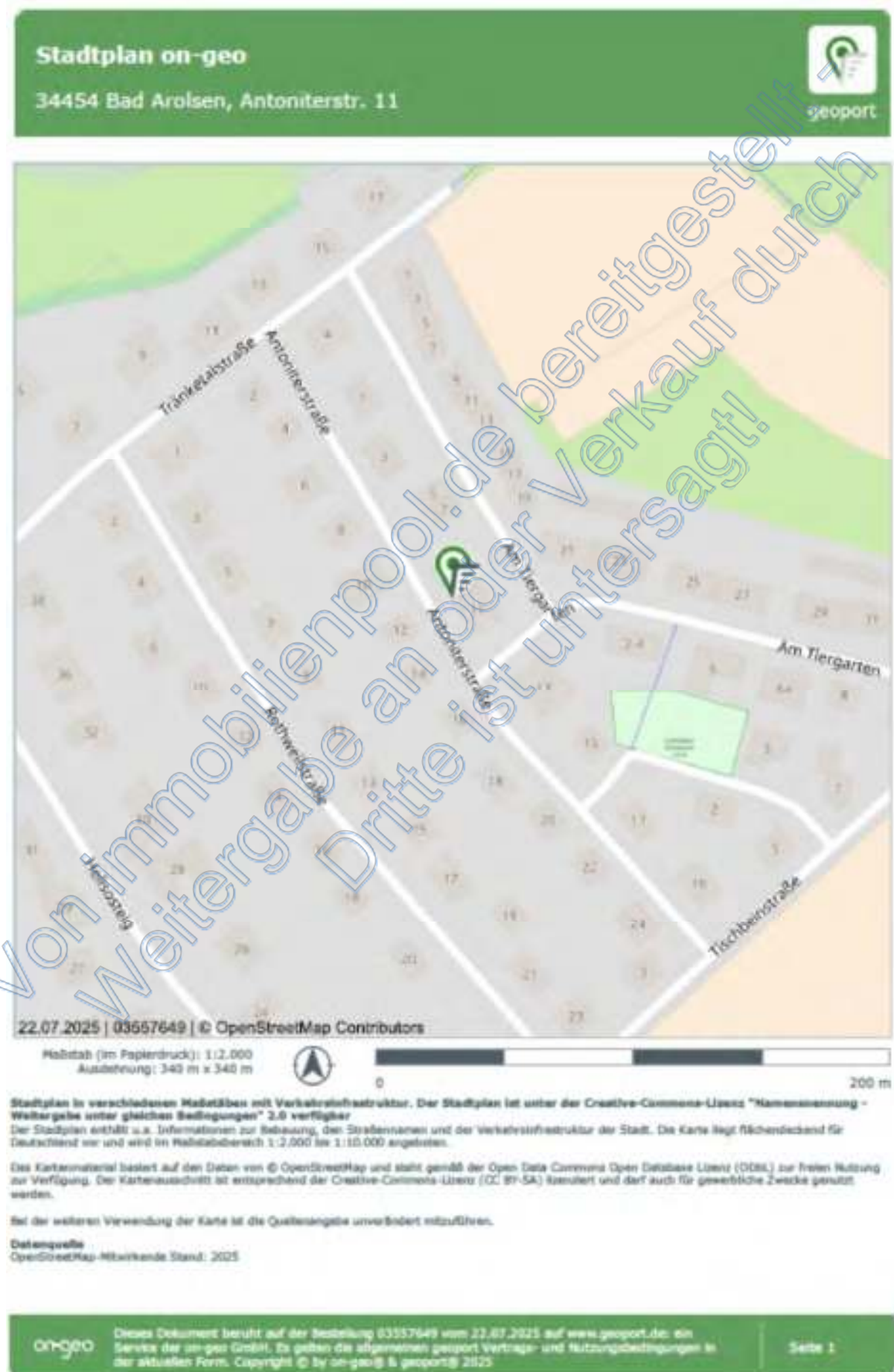
Luftbild



Stadtplan, Übersicht



Stadtplan, Detail



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

Lage	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Bad Arolsen• Entfernung zum Stadtzentrum ca. 400 m• Entfernung zum Stadtzentrum Kassel ca. 45 km
Nähere Umgebung	Die direkte Umgebungsbebauung besteht aus ein- und mehrgeschossigen Wohnhäusern.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung• Bahnhof in fußläufiger Entfernung• Autobahnauffahrt AS 64 Diemelstadt, A 44 ca. 14 km• ICE-Bahnhof Kassel - Wilhelmshöhe, ca. 41 km• Flughafen Kassel - Airport, ca. 32 km• Flughafen Paderborn - Lippstadt ca. 52 km
Parkplätze	Im Bereich der WEG - Anlage sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Zu dem Bewertungsobjekt gehört eine PKW - Garage.
Immissionen	Bei der Antoniterstraße handelt es sich um eine Straße ohne wesentlichen Durchgangsverkehr. Die Straße wird überwiegend von direkten Anliegern befahren. Am Ortstermin konnten keine Verkehrs- oder sonstige Immissionen festgestellt werden.
Infrastruktur	Kindergärten und Schulen bis zur 13. Klasse sind in Bad Arolsen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Der langfristige Bedarf kann in Korbach, Kassel oder Paderborn gedeckt werden.
Lagebeurteilung	<p>Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none">• recht gute Wohnlage, am Rande der Bebauung• gewachsenes Umfeld• befriedigende Infrastruktur• keine Immissionen
Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist nach Aussage der Beteiligten am Ortstermin, aktuell vermietet.
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Bei der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Vorbemerkung

Das zu bewertende Wohnungserbbaurecht befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten. Die WEG-Anlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Nach den vorliegenden Unterlagen wird die WEG-Verwaltung ordnungsgemäß durchgeführt. Es bestehen zum Teil Beschädigungen, die durch einen der Eigentümer verursacht wurden. Die WEG-Verwaltung versucht aktuell eine Lösung für die schwierige Situation herbeizuführen. Da die zu bewertende Wohnung nicht besichtigt werden konnte, geht der Sachverständige von einer üblichen durchschnittlichen Ausstattung und von einem durchschnittlichen Zustand aus.

Teilungserklärung

Dem Sachverständigen lag eine Kopie der Teilungserklärung vom 02.09.1975 vor.

Miete/Bewirtschaftungskosten

Das zu bewertende Sondereigentum ist vermietet. Der Wohnungszustand wird als durchschnittlich angenommen. Die Wohnungsgröße mit ca. 86 m² ist eine gängige Größe, die am Markt nachgefragt wird. Da die tatsächliche Höhe der Wohnungs- und Garagenmiete nicht bekannt ist, müssen die nachhaltig erzielbaren Mieten aus anderen Quellen abgeleitet werden. Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte, beim Amt für Bodenmanagement in Korbach, hat einen Mietwertkalkulator für Wohnraummieten für den Landkreis Waldeck-Frankenberg veröffentlicht, der jährlich aktualisiert wird. Der Rechner basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die aus der Kaufpreissammlung und weiteren Datensammlungen der Gutachterausschüsse stammen. Der Rechner weist marktüblich erzielbare durchschnittliche Grundmieten aus. Im vorliegenden Fall wird die marktübliche m²-Miete in Anlehnung an das Ergebnis des Rechners, sowie aus der Marktbeobachtung und Marktkennntnis des Sachverständigen abgeleitet.

Es wurden folgende Eingaben bei dem Mietwertkalkulator vorgenommen:

- Bad Arolsen
- Baujahr ca. 1975
- Lage gut
- Wohnfläche ca. 86 m²

Ergebnis 5,15 €/m²

Der Sachverständige hält, im vorliegenden Fall, aufgrund der allgemeinen Marktsituation und den Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, insbesondere der ruhigen Wohnlage am Rande der Bebauung, eine Miete in Höhe von 5,50 €/m² für angemessen, sachgerecht und nachhaltig erzielbar. Somit wird eine Kaltmiete von 5,50 €/m²/Monat und übliche Bewirtschaftungskosten für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Garagenmiete

Im vorliegenden Fall wird eine monatliche Miete in Höhe von 40 € als marktüblich und sachgerecht angenommen.

Instandhaltungsrücklage

Gemäß der Mitteilung der Hausverwaltung besteht zum 31.12.2024 eine Instandhaltungsrücklage von rd. 14.000 € für die WEG-Anlage, Antoniterstraße 9 - 11 in 34454 Bad Arolsen.

Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht, außer den Eintragungen zum Erbbaurecht und dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine wertrelevante Eintragung.

Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses des Landkreises Waldeck-Frankenberg vom 08.05.2025, besteht für das Erbbaugrundstück, keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 05.05.2025, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Es besteht auch keine Denkmalschutzeigenschaft im Rahmen einer Gesamtanlage.

Erschließungsbeiträge

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Bad Arolsen vom 07.05.2025 wurden alle Beiträge beglichen. Maßnahmen, die entsprechende Beiträge oder Abgaben zur Folge hätten, sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

**Erbbaurecht
-wesentliche Daten-**

Beginn: 01.April 1972

Laufzeit: 99 Jahre bis 31. März 2071

Geltungsbereich: Das gesamte Grundstück

Aktueller jährlicher Erbbauzins für das Bewertungsobjekt: 145,54 €/Jahr

Baurecht

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Bebauung ordnungsgemäß genehmigt wurde bzw. Bestandsschutz besteht.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde am Ortstermin nicht vorgelegt. Der Energiebedarf entspricht dem Baujahr des Gebäudes.

Weitere wertrelevante Zustandsmerkmale konnten zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass keine weiteren derartigen Beiträge und Abgaben am Stichtag zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB
- Umlegungsausgleichsabgaben nach §§ 64 BauGB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 154 f. BauGB
- weitere Abgaben nach dem Kommunalabgaben-gesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Rechte und Lasten in Abteilung II...keine Wertrelevanz
- Baulasten.....keine Baulasten
- Baurecht.....beim Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation.....aktuell sind keine Beiträge zu entrichten

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

ca. 1975

Bauweise

- Massiv
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss, teilweise ausgebaut
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Betondecken
- Treppen massiv, teilweise mit Kunststein belegt

Zustand und des Wohngebäudes

Das Wohngebäude befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. Es wurden bereits neue Fenster eingebaut und die Fassade mit Wärmedämmung ausgestattet. Erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden in der Vergangenheit überwiegend ausgeführt. Die Gaszentralheizung ist in absehbarer Zeit durch eine neue Heizungsanlage zu ersetzen.

Wesentliche Ausstattungs- merkmale der Wohnung

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann an dieser Stelle des Gutachtens keine Aussage über die Ausstattung erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einer durchschnittlichen Ausstattung und einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen.

Aufteilung und Größe der Wohnung

Das zu bewertende Wohnungserbbaurecht befindet sich im 1. Obergeschoss links, des Hauses Nr. 11 und ist, nach den vorliegenden Plänen, wie folgt aufgeteilt:

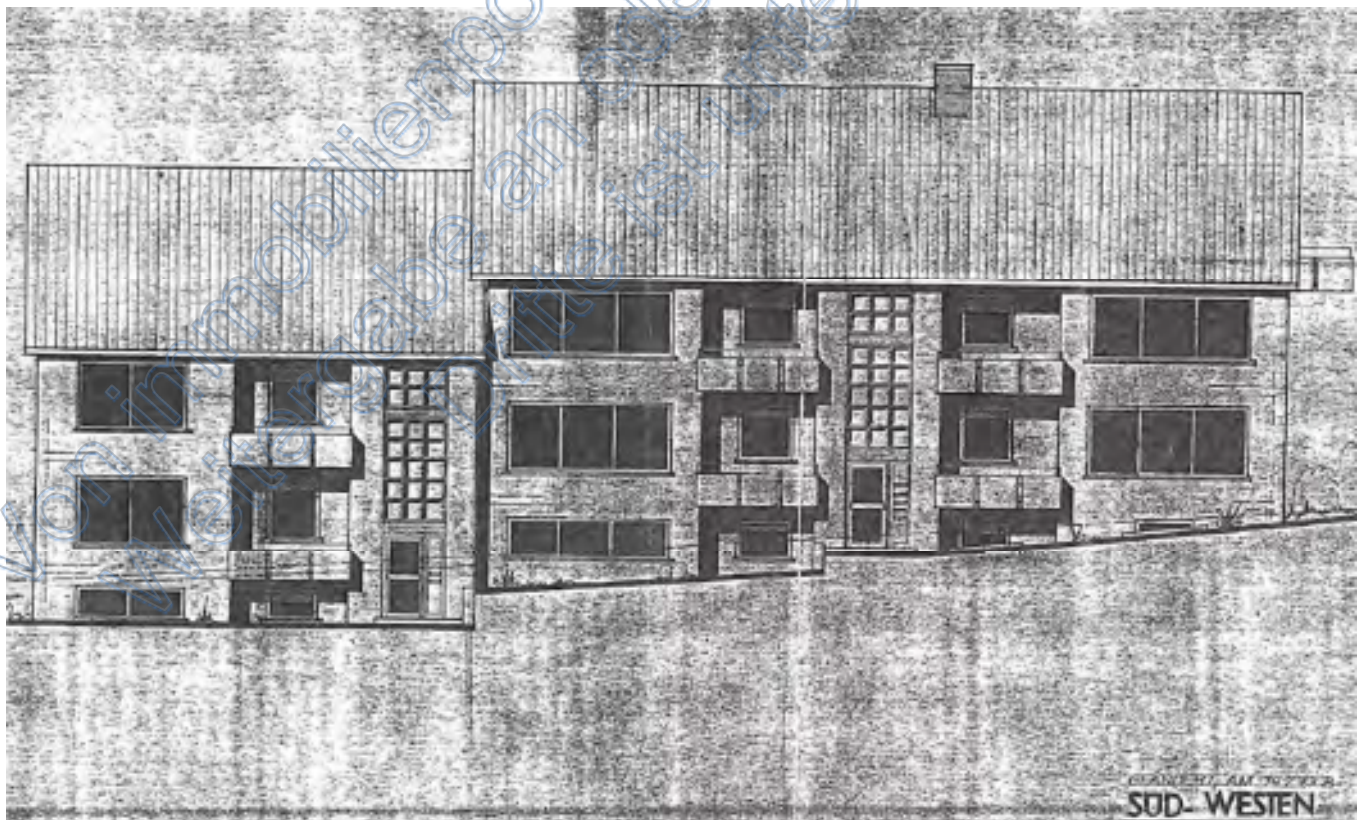
Flur, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, Balkon, rd. 86 m².

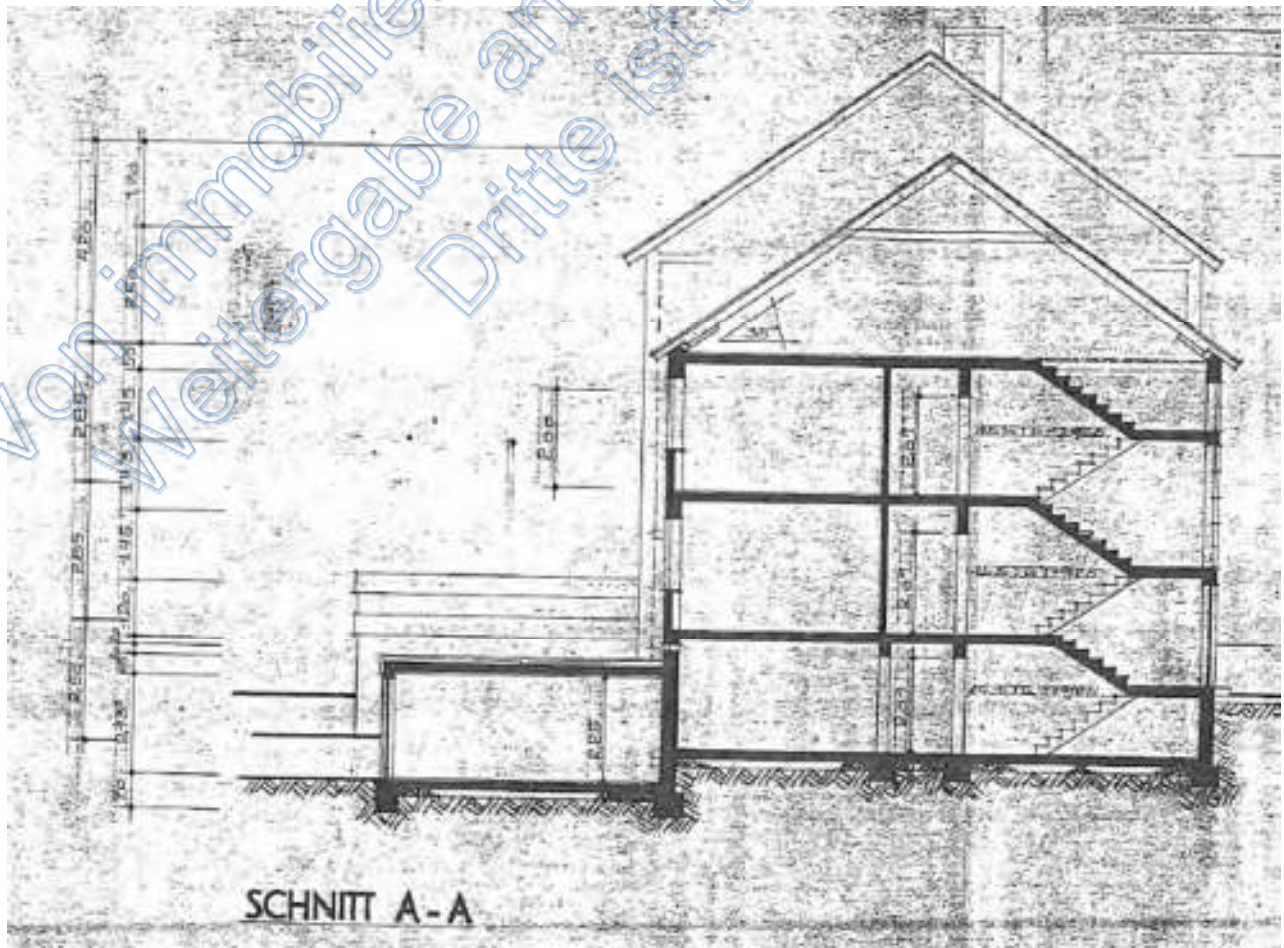
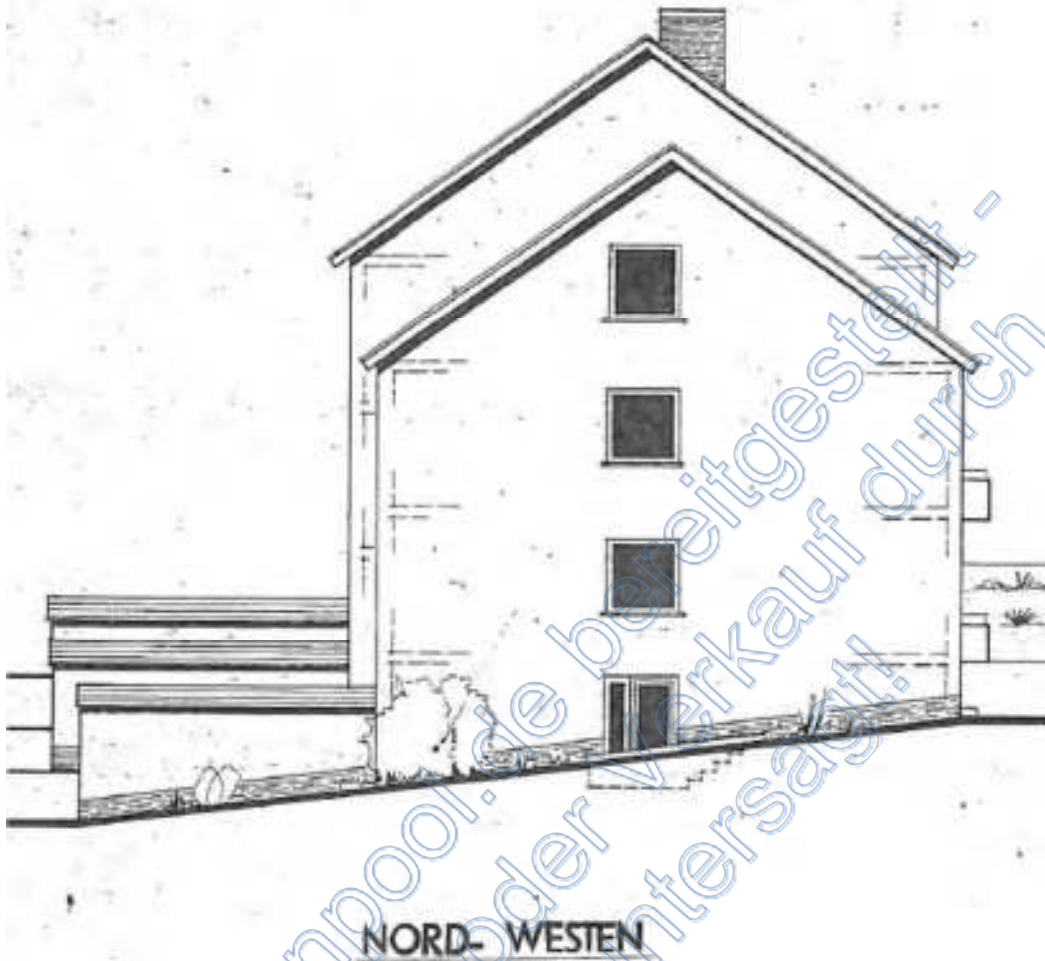
Die Wohnfläche wurde in einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit, aus den vorliegenden Plänen des Architekten übernommen.

Anmerkung zu den abgebildeten Plänen

Bei den nachfolgenden Plänen handelt es sich nicht um maßstabsgerechte Verkleinerungen der mir zur Verfügung gestellten Pläne. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und entsprechen zum Teil auch nicht der aktuellen Raumaufteilung und Bauausführung.

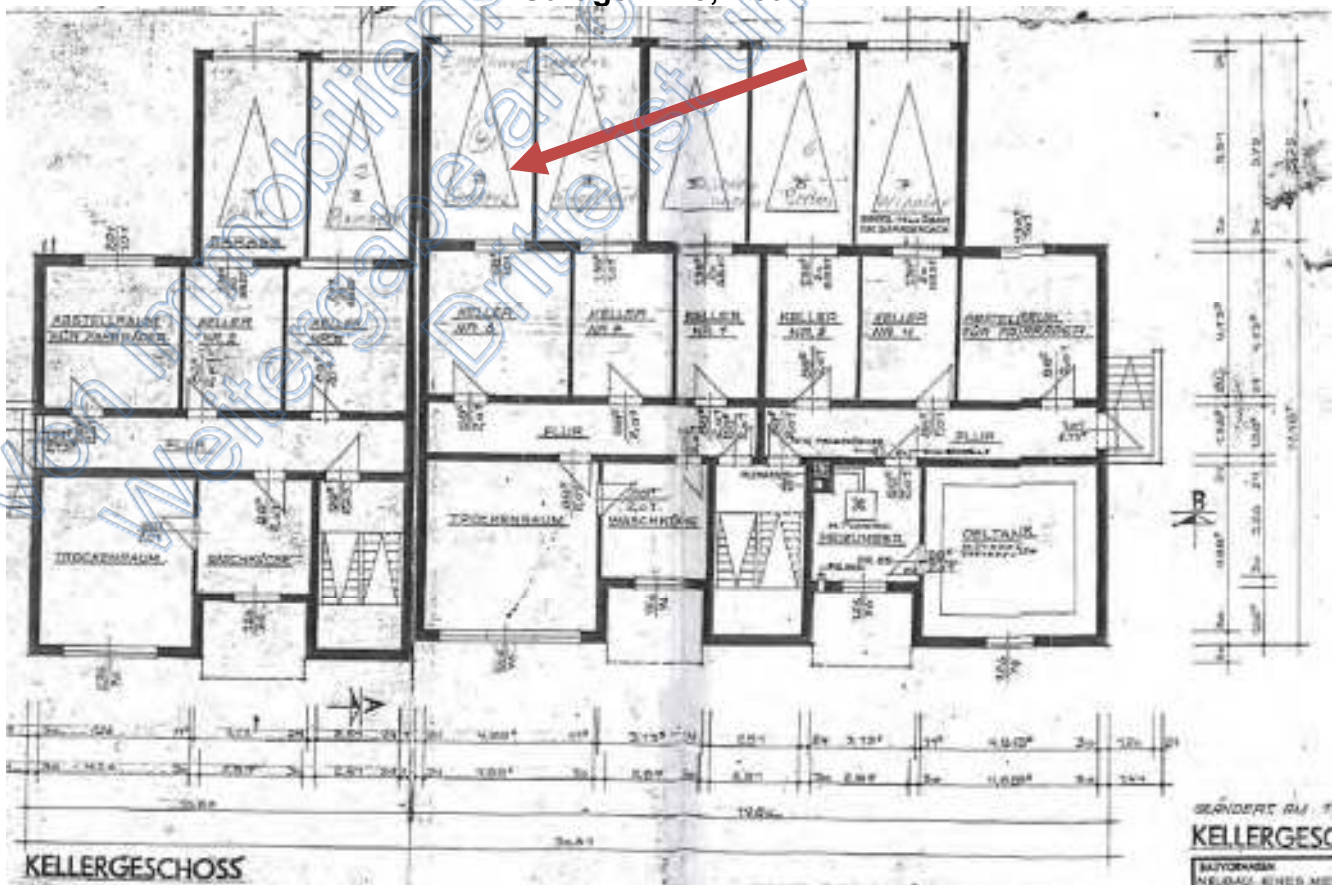
Ansichten







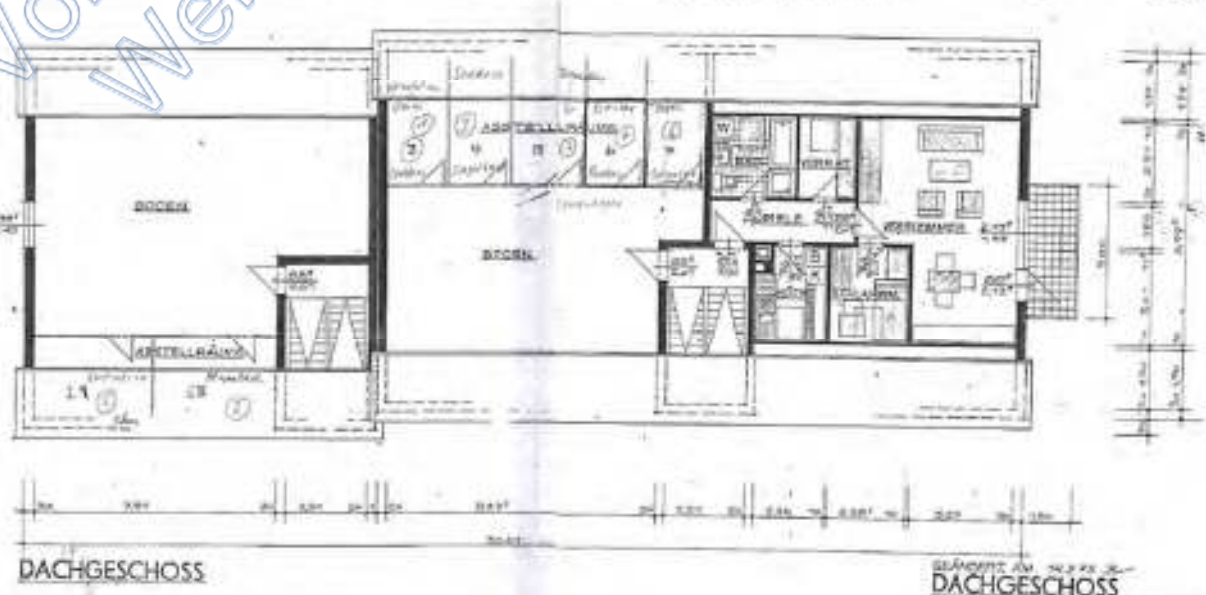
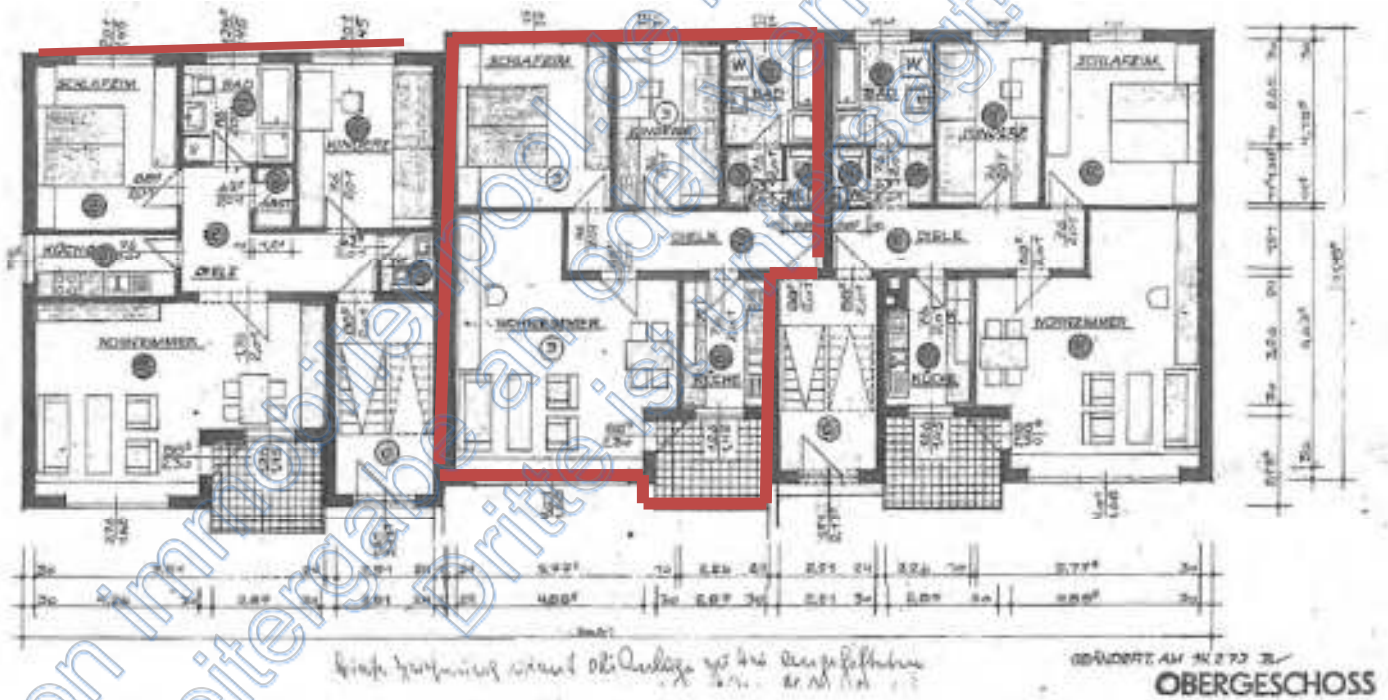
Garage Nr. 3, Rot



Hinweis: In dem vorliegenden Plan wurde ursprüngliche Bezeichnung für die Garage Nr. 3 geändert. Den Hintergrund der Änderung konnte nicht ermittelt werden.



Wohnungseigentum W 3, Rot



2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Antoniterstraße und der Straße Am Tiergarten verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z. B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher, unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungseigentum (Wohnungserbbaurechten) an. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungseigentum (Wohnungserbbaurecht) auch als Anlageobjekt gehalten wird und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung (Wohnungserbbaurechts) oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt werden. Hierbei liegt auch ein Ertragswertdenken zugrunde. Im vorliegenden Fall ist das Ertragswertverfahren am besten geeignet.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum ein geeignetes Verfahren, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dies ist jedoch noch schwieriger als bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens für „ganzheitliche“ Objekte, wie zum Beispiel 1-Familienhäuser. Es müssen auch die Miteigentumsanteile, insbesondere die Mitbenutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum, vergleichbar sein und dies ist in der Praxis so gut wie nie möglich. Selten ist es der Fall, dass sich eine vergleichbare Wohnung in demselben Haus befindet und bei der dann noch die Vergleichbarkeit des Miteigentumsanteils besteht. Im vorliegenden Fall liegen keine geeigneten Daten vor.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bis auf ganz wenige Sonderfälle bei Eigentumswohnungen nicht geeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht, das zur Vermietung oder zur Eigennutzung angeschafft wird, um Miete zu -(er)-sparen. Bei solchen Objekten steht üblicherweise die Ertragserzielung oder die Mieter-sparnis im Vordergrund. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Vorgehensweise

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung folgender erbbauspezifischer Besonderheiten angewandt:

Die Eigenheit von Erbbaurechten besteht darin, dass der Boden nicht erworben werden muss. Der Käufer oder Eigentümer eines Erbbaurechts spart die Investition in den Boden, so dass es bei Erbbaurechten eines Abzugs der Bodenwertverzinsung, vom Grundstücksreinertrag, nicht bedarf. Aus dem gleichen Grund darf auch der Bodenwert nicht zum Gebäudeertragswert addiert werden, denn der Erbbauberechtigte ist nicht der Eigentümer des Bodens. Er hat den Boden praktisch nur „gepachtet“.

Für die Nutzung des Bodens zahlt er einen Erbbauzins, den der Erbbauberechtigte durch die Nutzung des Bodens aus dem Grundstück erwirtschaftet oder als Zins dafür, das er keinen Baugrund oder Bodenwertanteil erwerben musste. Der Erbbauzins muss an geeigneter Stelle in Abzug gebracht werden. Im vorliegenden Fall wird der Erbbauzins direkt vom Berechtigten des Wohnungserbbaurechts an den Erbbaurechtsgeber gezahlt.

Von immobilien.com oder
Weitergabe an Dritte
Dritter darf das Gutachten
nicht weitergeben

3.2 Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der erbbaurechtlichen Besonderheiten stellt sich das Ertragswertverfahren für das Erbbaurecht wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Wohnung + Garage)
- x Barwertfaktor
- = Kapitalisierter Reinertrag
- Kapitalisierter Erbbauzins (Erbbauzins x Barwertfaktor)
- = vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Bei den nachfolgenden Berechnungen werden Rundungen vorgenommen. Aus diesem Grund kann der Nachvollzug der Berechnungen, zum Ergebnis des Sachverständigen, zu geringen Abweichungen führen.

3.3 Miete, Rohertrag

In Anlehnung an den aktuellen Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Waldeck-Frankenberg und nach der Marktbeobachtung und Einschätzung des Sachverständigen wird für die Wohnung eine marktübliche m²/Miete von rd. 5,50 € und für die Garage eine monatliche Miete von 40 € zugrunde gelegt. Die vorgenannten Mieten hält der Sachverständige für sachgerecht und angemessen.

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Bei dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeit erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit einer Größe von ca. 86 m². Solche Wohnungen werden am Markt recht gut nachgefragt. Aufgrund der Marktsituation gehe ich davon aus, dass sich in absehbarer Zeit keine grundlegenden Marktveränderungen ergeben und halte die Miete für nachhaltig erzielbar.

Somit ergibt sich folgender Rohertrag:

monatliche Miete	5,50 €/m ²
x Größe der Wohnung	rd. 86,00 m ²
= Miete	rd. 473 €/Monat
+ Garagenmiete	<u>40 €/Monat</u>
= Gesamtmiete/Monat	513 €/Monat
x	12 Monate
= jährlicher Rohertrag	6.156 €/Jahr

3.4 Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten gemäß der ImmoWertV wie folgt berücksichtigt:

Verwaltungskosten	Wohnung					429 €
	Garage					47 €
Instandhaltungskosten	Wohnung	14,00 €/m²	x	86 m²	=	rd. 1.204 €
	Garage					106 €
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrags	von 6.160 €				rd. 123 €
Summe Bewirtschaftungskosten						<u>1.909 €</u>

Somit ergeben sich die jährlichen Bewirtschaftungskosten mit rd. 1.909 €.

3.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Gebäude mit einem Baujahr ca. 1975. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, auf 30 Jahre geschätzt.

3.6 Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist laut ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften, im Durchschnitt, marktüblich verzinst wird. Er soll von den jeweiligen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger Reinerträge ermittelt werden. Es handelt sich um Mittelwerte, die ggf. in Abhängigkeit von den Eigenschaften des jeweiligen Objektes anzupassen sind. Der Gutachterausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg hat für Wohnungserbbaurechte keine Liegenschaftssätze veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen liegt der veröffentlichte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 0,6, die Standardabweichung bei 1,4 Prozent. In Anlehnung an den aktuellen Marktbericht schätzt der Sachverständige, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der objektspezifischen Risikoeinschätzung, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,0 Prozent für angemessen und sachgerecht.

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor von rd. 25,81 für die Reinerträge.

3.7 Erbbauzins

Gemäß den vorliegenden Informationen muss für das Bewertungsobjekt ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 145,54 € gezahlt werden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt rd. 46 Jahre. Unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich der Barwertfaktor des Erbbauzinses mit 36,73.

Der Barwert des Erbbauzinses ergibt sich zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} & 145,54 \text{ € Erbbauzins/Jahr} & \\ \times & 36,73 \text{ Barwertfaktor} & \\ = & \text{rd. 5.346 € Barwert des Erbbauzinses} & \end{array}$$

3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Bewertungsfall sind aus Sicht des Sachverständigen keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	6.160 € /Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	-1.909 € /Jahr
=	Reinertrag	4.247 € /Jahr
x	Barwertfaktor	25,81 € /Jahr
=	Barwert der Reinerträge	rd. 109.615 € /Jahr
-	Barwert des Erbbauzinses	- 5.346 €
=	Vorläufiger Ertragswert	104.269 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=	Ertragswert	104.269 €
	Verkehrswert, rd.	104.000 €

4. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Im vorliegenden Fall wurde das Allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz angewendet. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider, sodass es keiner weiteren Marktanpassung bedarf.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Gutachten beschriebenen Wohnungserbbaurechts an dem Grundstück, Antoniter Str. 9 - 11 in 34454 Bad Arolsen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss W 3 und der im Aufteilungsplan bezeichneten Garage

zum Wertermittlungstichtag 30.Juli 2025 geschätzt auf

104.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Immenhausen, den 01.08.2025

