

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!**

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Verkehrswertgutachten

11 K 9/24



Anschrift

Flechtdorfer Str. 63
34497 Korbach

Objektart

eingeschossiges Gewerbegebäude mit
Lagerhalle, Werkstatt und einer Wohnung,
teilunterkellert

Wohnfläche

ca. 168 m²

Hauptnutzfläche

ca. 934 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Korbach
Flur 41, Flurstück 2/90

Grundstücksgröße

2.862 m²

Ermittelter Verkehrswert:

124.000,-- €



Nach EN ISO 17024-2012 zertifiziertes Sachverständigenbüro für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Harald Werner

Lohfelden, den 19.02.2025

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	
Zweck des Gutachtens.....	3
Grundstücksangaben.....	4
Objektangaben.....	4
Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
Besonderheiten	5
2. Grundstücksbeschreibung	
Lage	6
Grundstücksgestalt.....	6
Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	6
Erschließungsbeiträge	7
Baulasten	7
Denkmalschutz.....	7
Altlasten	7
Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3. Baubeschreibung	
Allgemeines.....	9
Bauart und Baujahr.....	9
Aufteilung des Gebäudes	10
Bauweise und Ausstattung - Gewerbegebäude.....	10
Außenanlagen.....	11
Baulicher Zustand	11
4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5. Bodenwert	
Allgemeines.....	14
Bodenwertermittlung	14
6. Ertragswert	
Allgemeines	16
Aufstellung der Gebäudedaten	17
Mietverhältnisse und vertraglich vereinbarte Mieten	18
Marktüblich erzielbare Miete	18
Liegenschaftszins	18
Mietwert	18
Bewirtschaftungskosten	19
Ermittlung des Ertragswertes.....	19
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wegerecht	20
Bauschäden und Mängel.....	20
8. Verkehrswert	
Marktanpassung	21
Verkehrswertermittlung	21
Verzeichnis der Anlagen	22

1. Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 08.10.2024 gemäß Beschluss vom 08.10.2024 eingegangen am 11.10.2024
Bewertungsstichtag:	30.01.2025
Datum der Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Zur Teilnahme am Ortstermin eingeladen:	Eigentümer-in des Grundstücks (Name ist dem Gericht bekannt) Hansestadt Korbach,
Teilnehmer:	Mitarbeiter der Stadt Korbach (Name wird gesondert mitgeteilt)
	Der Sachverständige Dipl. Ing. Harald Werner, Lohfelden Mitarbeiter/in des Sachverständigen

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 6	Gemarkung	Korbach
	Flur	41
	Flurstück	2/90 Größe 2.862 qm

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Korbach
Grundbuch von	Korbach
Blatt	6483
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	Lage und Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Flechtdorfer Straße 63
6	

Objektangaben

Objekt	Gewerbegebäude mit Lagerhalle, Werkstatt und Wohnung, eingeschossig mit Satteldach bzw. Pultdach, teilunterkellert
Baujahr	unbekannt
Umbau	1977
Wohnfläche	ca. 168 m ²
Hauptnutzfläche	ca. 934 m ²
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Bruttogrundfläche	1.256 m ²

Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.04.2024
- Auskunft über Erschließungsabgaben vom 18.06.2024
- Auskunft über Baulisten vom 03.07.2024
- Auskunft über die Eintragung als Kulturdenkmal vom 27.06.2024
- Auskunft zum Planungsrecht über <https://www.gdi-nordhessen.de>
- Auskunft zur Altlastensituation vom 18.11.2024
- Auszug aus der Bauakte 14-3177/77

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbegehung am 30.01.2025 getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die Annahmen beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Besonderheiten

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Objekt nicht zugänglich. Es konnte nur von außen begutachtet werden. Daher beschränkt sich die Begutachtung auf die Bauteile, die von außen erkennbar waren.

In der Bauakte zu dem Objekt sind u.a. die Grundrisse für EG, KG sowie Ansichten enthalten. Da eine Innenbesichtigung des Objekts nicht möglich war, werden die vorliegenden Grundrisse als zutreffend unterstellt. Die dort angegebenen Abmessungen der einzelnen Räume wurden für die Berechnungen für die hier durchzuführende Wertermittlung zugrundegelegt.

2. Grundstücksbeschreibung

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet nördlich der Kernstadt von Korbach. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten ist ca. 500 m, die Grundschule sowie die Gesamtschule liegen ca. 1 km vom Bewertungsobjekt. Der Bahnhof von Korbach ist in ca. 500 m Entfernung vorhanden.

Das Grundstück liegt an der Flechtdorfer Straße. Es handelt sich dabei um eine Hauptausfallstraße in Richtung Norden mit starken Verkehrsaufkommen. Das Umfeld ist geprägt von weiteren Gewerbegrundstücken.

Planungsrechtlich ist das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 57 "Flechtdorfer Str./ Ziegelhütter Weg/B 251" der Stadt Korbach, rechtskräftig seit 14.05.2018, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen für das betrachtete Grundstück lauten: GRZ: 0,8, Baumassenzahl 6,0, Gebäudehöhe < 15,0 m

Zusammenfassend handelt es sich um einen Gewerbestandort, der verkehrstechnisch gut angebunden ist und aufgrund seiner Lage an einer stark befahrenen Straße insgesamt für eine gewerbliche Nutzung als gut anzusehen ist.

Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein Grundstück mit einem leicht trapezförmigen Zuschnitt. Es ist ca. 66 m breit und zwischen 42,5 und 45,5 m tief. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück weist keine signifikanten Höhenunterschiede auf.

Lasten, Beschränkungen und Rechte

Im Bestandsverzeichnis besteht laut Grundbuchauszug wertrelevanten Einträge.

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ist folgender Eintrag vorhanden:

- "Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für jeweiligen Eigentümer vom Grundstück Gemarkung Korbach (...) Flur 41 Flurstück 2/91 (...)".

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) lagen vor, haben jedoch keinen Einfluss auf die hier durchzuführende Wertermittlung.

Erschließungsbeiträge

Das Bewertungsgrundstück wird von einer öffentlichen Straße erschlossen. Nach Auskunft der Stadt Korbach bestehen keine offenen Erschließungsbeiträge.

Baulasten

Nach Auskunft des Landkreises Waldeck-Frankenberg sind bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen handelt es sich bei dem Objekt weder um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2(1) noch um ein Teil einer Gesamtanlage im Sinne § 2(3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Altlasten

Eine Nachfrage beim Regierungspräsidium in Kassel ergab, dass das Grundstück im Altlastenkataster als Altstandort aufgelistet ist.

Es besteht dort folgender Eintrag:

"Sägewerk, Flechtdorfer Straße 63"

"Die o.g. Altstandorte sind gemäß dem "Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten" in die Branchenkasse 5 eingeordnet, somit wird für diese Standorte ein sehr hohes (5) Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Nähtere Informationen oder Untersuchungsergebnisse liegen (dem RP) nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche Untergrundverunreinigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden können."

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage:

- eventuelle Altlasten festzustellen
- eventuelle Gefahrenpotentiale abzuschätzen

- anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für die Beurteilung bedeutet dies, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Vermeidung eventueller Schadstoffe nicht gefordert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, teilunterkellerten Gewerbegebäude mit Satteldach bzw. Pultdach bebaut.

Für die derzeitige Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,40 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

BMZ = 2,45 (Baumassenzahl = Verhältnis des umbauten Raumes zur Grundstücksfläche)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich für dieses Grundstück im Bebauungsplan Nr. 57 "Flechtdorfer Str./ Ziegelhütter Weg/B 251" der Stadt Korbach, rechtskräftig seit 14.05.2018 festgelegt:

GFZ max 0,8

BMZ max 6,0

Nach dieser Maßgabe sind die zulässigen Obergrenzen für GRZ und BMZ durch die vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Das legt den Schluss nahe, dass eine weitere Bebauung auf dem Grundstück baurechtlich möglich ist. Diese Annahme ist jedoch im Einzelfall durch eine Bauvoranfrage zu verifizieren.

3. Baubeschreibung

Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturanstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertefluß kann im allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.)

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt. Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturanstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Bauart und Baujahr

Eingeschossiges Gewerbegebäude mit Satteldach bzw. Pultdach, teilunterkellert.

Zum Baujahr der Gewerbehalle liegen keine Angaben vor.

Gemäß den Angaben in der Bauakte wurde ein Teil des Gebäudes 1977 zu einer Wohnung umgebaut.

Aufteilung des Gebäudes

Gemäß den Angaben in der Bauakte ist das Gebäude wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss	Gewerbehalle: Lagerhalle, Abstellraum Wohnung: Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, drei Schlafzimmer
Kellergeschoss	Gewerbehalle: nicht unterkellert Wohnung: Flur, Öllager, Heizungsraum, Waschküche, Vorratskeller

Bauweise und Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung möglich war, sind hier nur Angaben wiedergegeben, die bei der Außenbesichtigung erkennbar waren bzw. aus der Bauakte entnommen werden konnten.

Fundamente	Streifenfundamente gemäß Statik
Außenwände	Gewerbehalle: Mauerwerk verputzt, Sockel verputzt Giebeldreieck mit Holzverkleidung Wohnbereich: Mauerwerk verputzt, Sockel Glatputz Anbau: mit Eternitschindeln verkleidet
Innenwände	lt. Bauakte Leichtbauweise, verputzt
Decken	lt. Bauakte über KG: Stahlbetondecke
Dach	Gewerbehalle: Binderdach, Eindeckung mit Welleternit, Dachentwässerung aus Zinkblech Wohnbereich: Pultdach, Eindeckung mit Welleternit Anbau: Satteldach mit Beton-Dachsteindeckung Dachentwässerung aus Zinkblech
Fenster	Gewerbehalle: Holzfenster mit Einfachverglasung Wohnbereich: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rolläden, eine Öffnung mit Glasbausteinen
Außentür	Gewerbehalle: Stahltür Haustür: Aluminiumtür mit Isolierverglasung
Tor	Gewerbehalle: zwei Sektionaltore
Heizung	lt. Bauakte über Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung	keine Aussage möglich

Elektroinstallation	keine Aussage möglich
Innentüren	keine Aussage möglich
Fußböden	Gewerbehalle: Estrich Wohnung: keine Aussage möglich
Wandbeläge	keine Aussage möglich
Decken	keine Aussage möglich
Sanitärausstattung	keine Aussage möglich

Außenanlagen

Die Zufahrt zur Gewerbehalle ist betoniert und die restlichen Flächen an der nordwestlichen Grundstückfläche sind geschottert. Die Zufahrt zur Wohnung ist mit Betonverbundpflaster und der Zugang mit Waschbetonplatten befestigt. Die Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Straße weist einen verwilderten Bewuchs mit Rasen, Sträuchern und Großbäumen auf.

Baulicher Zustand

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

Da keine Innenbesichtigung möglich war, sind hier nur die Erkenntnisse wiedergegeben, die bei der Außenbesichtigung erkennbar waren.

Das Baujahr des Gewerbegebäudes wird auf ca. 1965 geschützt. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde eine Teilfläche des Gebäudes im Jahr 1977 zu einer Wohnung umgebaut. Aus dieser Zeit stammen augenscheinlich die Fenster in diesem Bereich.

Im Jahr 1991 wurde das Grundstück in der Weise geteilt, dass die Grundstücksgrenze entlang einer massiven Innenwand durch das vorhandene Gebäude verläuft. Aufgrund der baurechtlichen Vorschriften, geht der Unterzeichner davon aus, dass in diesem Zusammenhang die in dieser Wand vorhandenen Öffnungen geschlossen wurde.

Da keine Innenbesichtigung möglich war, kann diese Annahme nicht abschließend verifiziert werden.

Darüber hinaus wurden keine Hinweise auf weitere bauliche Maßnahmen (Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen) festgestellt.

Insgesamt weist das **Gewerbegebäude** von außen eine Vielzahl von Mängeln und Schäden auf.

Der augenscheinlich gravierendste Mangel ist der Schiefstand der beiden Giebeldreiecke: Diese sind an der Südostseite nach außen und an der Nordwestseite nach innen geneigt. Dies ist ein Hinweis auf einen statischen Mangel in der Aussteifung der Dachkonstruktion.

Darüber hinaus weist die Dachdeckung an mehreren Stellen Undichtigkeiten auf. Hinweise darauf sind Wasserflecken an der Innenwand und auf dem Fußboden, die über Drohnenfotos durch ein zerstörtes Fenster festgestellt wurde.

Abgesehen von dem bereits erwähnten beschädigten Fenster in der Giebelwand nach Nordwesten sind dort auch alle anderen Fenster mehr oder weniger beschädigt, die Putzflächen sind ebenfalls schadhaft. Die Holzfenster zur Nordostseite weisen einen stark abgewitterten Anstrich auf. Dies trifft auch für die Holzschalung der Giebeldreiecke zu.

Insgesamt weist das Gebäude von außen einen erheblichen Instandhaltungsrückstand auf, der stellenweise zu gravierenden Folgeschäden geführt hat.

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

Instandsetzung Dachkonstruktion und -deckung Lagerhalle	165.000,-- €
Reparaturstau Fassaden und Fenster	20.000,-- €
Sicherheitsbetrag wg. unbekanntem Zustand des Innenausbaus	60.000,-- €
Summe Mängel und Schäden	245.000,-- €

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Ge pflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Entsprechend den Ge pflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend zum Zweck der Ertragser wirtschaftung errichtet werden und nicht die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Demnach ist das Sachwertverfahren als bestimmendes Bewertungsverfahren auszuschließen.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf dem aus der baulichen Anlage über die voraussichtliche Lebensdauer marktüblich erzielbaren wirtschaftlichen Ertrag.

Im folgenden wird das Ertragswertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

5. Bodenwert

Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Richtwertzone mit vergleichbaren Lagemerkmalen und wurde vom Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Waldeck-Frankenberg zum 01.01.2024 (Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit **65,-- €/m²** bewertet.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage

Die Lage des Grundstücks in einem Gewerbegebiet entspricht den Eigenschaften der Grundstücke in der Richtwertzone und der Ortsüblichkeit. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Abweichung.

Größe

Die Größe des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der Richtwertzone und der Ortsüblichkeit. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Abweichung.

Ausnutzung

Die Ausnutzung ist gegenüber der Ortsüblichkeit durchschnittlich. Daraus ergibt sich keine wertbeeinflussende Wirkung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der Richtwertzone und weicht daher nicht wertbeeinflussend ab.

Erschließungsbeitrag

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsrechtlich als erschlossen einzustufen, so dass insofern keine wertbeeinflussende Abweichung gegeben ist.

Wegerecht

Das Grundstück ist belastet mit einem Wegerecht zugunsten des dahinter gelegenen Nachbargrundstücks (Flurstück 2/91). Dies ist bei der Wertermittlung wertmin dern zu berücksichtigen.

Siehe dazu Kapitel 7 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.862 m ²
davon:	
Bauland	2.862 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	65,00 €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	± 0 %
angepaßter Richtwert (Ausgangswert)	65,00 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassung für Lage	± 0 %	± 0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	± 0 %	± 0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	± 0 %	± 0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	± 0 %	± 0,00 €/m ²

Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei) somit: 65,00 €/m²

Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt

2.862 m² zu 65,00 €/m² = 186.030,00 €

Bodenwert unbelastet, gerundet 186.000,-- €

6. Ertragswert

Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge von Restfertigstellungsbedarf, unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch insbesondere die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigen .

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag angesetzt.

Die hier angesetzte ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete gilt für vergleichbare Objekte in mängelfreiem Zustand.

Aufstellung der Gebäudedaten

	Gewerbehalle
Baujahr	unbekannt
Umbau	1977
Tatsächliches Alter zum Stichtag (Jahre)	unbekannt
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	50
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund	
- der Art des Gebäudes	
- dem angenommenen Ausstattungsstandard	
- der fiktiv angesetzten Instandsetzung wie in der Baubeschreibung beschrieben	20
Bebaute Fläche	1.158 m ²
Bruttogrundfläche	1.256 m ²
Wohnfläche	ca. 168 m ²
Hauptnutzfläche	ca. 934 m ²
Nutzfläche	ca. 80 m ²

Mietverhältnisse und vertraglich vereinbarte Mieten

Das Objekt steht überwiegend leer. Erkenntnisse über erzielte Erträge liegen nicht vor.

Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für den Ertragswert ist, unabhängig vom möglicherweise vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, von dem man annimmt, dass er marktüblich erzielbar ist.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Waldeck-Frankenberg wird die hier vorliegende Baualtersklasse und Wohnfläche eine Mietwert von 4,37 €/m² für Wohnungen im Bestand mit einfachem bis mittlerem Wohnwert angegeben.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 des IVD-Nordhessen werden für Gewerbegebäuden folgende Mietwerte angegeben:

- Für Hallen mit mittlerem Nutzungswert: 3,30 bis 3,80 €/m², im Mittel 3,50 €/m²
- Für Wohnungen mit mittlerem Ntzgsw.: 4,90 bis 5,60 €/m², im Mittel 5,00 €/m²

In Anbetracht des unbekannten Standards und des unattraktiven Wohnumfeldes werden von diese Werte für die Gewerbegebäuden um ca. 25 % und für die Wohnflächen um ca. 10 % gemindert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren wird mit **5,25 %** angesetzt.

Mietwert

Bei freier Abwägung schätzt der Unterzeichner den Mietwert (Nettokaltmiete) wie folgt:

Lagerflächen	2,50 €/m ²	ca. 815 m ²	2.037,50 €
Werkstatt	3,00 €/m ²	ca. 119 m ²	357,00 €
Wohnung	4,00 €/m ²	ca. 168 m ²	672,00 €
Monatssumme			3.066,50 €
Jahresrohertrag	12 * 3.066,50 € =		36.798,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung

Wohnungen: 300,-- €/WE; 1 * 300,-- €	300,00 €
Gewerbe: 3 % des Jahresrohertrages	
0,03 * 28.734 € =	862,02 €

Mietausfallwagnis

Gewerbe: 4,0 % des Jahresrohertrages	
0,04 * 28.734 € =	1.149,36 €
Wohnen: 2,5 % des Jahresrohertrages	
0,025 * 8.064 € =	201,60 €

Instandhaltung (Wohnfläche)

ca. 168 m ² * 16,50 €/m ² =	2.772,00 €
---	------------

Instandhaltung (Gewerbe)

934 m ² * 6,50 €/m ² =	6.071,00 €
--	------------

Summe Bewirtschaftungskosten 11.355,98 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten, rund	- 11.356,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks	25.442,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	
5,25 % von 186.000 € =	9.765,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	15.677,00 €

Ermittlung des Ertragswertes

Bei einer Restnutzungsdauer von	20 Jahren
und einem Zinssatz von	5,25 %
beträgt der Barwertfaktor	12,202
Reinertrag	15.677,00 € * 12,202
Gebäudeertragswert, rund	191.290,75 €
Bodenwert	191.000,-- €
	186.000,-- €

Der vorläufige Ertragswert, unbelastet beträgt somit 377.000,-- €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegerecht

Das Grundstück ist belastet mit einem Wegerecht, das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist:

Lfd. Nr. 5

" Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Ge-markung Korbach Band 309 Blatt 9087 Best. Verz. Nr. 1 (Flur 41 Flurstück 2/91) (...) eingetragen am 16.05.1991. "

Der von diesem Recht betroffene Grundstücksanteil entspricht der gesamten Länge entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

In Anbetracht der gewerblichen Nutzung sowohl des begünstigten als auch des dienenden Grundstücks wird die nutzbare Breite mit 6,00 m angesetzt.

Daraus ergibt sich für dieses Wegerecht eine betroffene Grundstücksfläche von ca. 45,00 m * 6,00 m, das sind 270,00 m².

- Das Wegerecht schränkt die Bebaubarkeit des dienenden Grundstücks nicht ein, da die belastete Fläche teilweise im Bereich der Grenzabstandsfläche liegt.
- Die Nutzungsmöglichkeit für das dienende Grundstück wird nicht eingeschränkt.
- Die erwartete Intensität der Beanspruchung der betroffenen Wegerechtsfläche ist hoch.

Die vorgenannten Feststellungen führen zu einer Wertminderung für die vom Wegerecht betroffene Grundstücksfläche von 50 % des Bodenwertes (geschätzt)

270 m² * 65,-- €/m² * 50 % = 8.775,-- €, rund **9.000,-- €**

Werteinfluss der festgestellten Schäden und Mängel

Siehe Baubeschreibung **245.000,-- €**

Zusammenfassung der Ergebnisse

Ertragswert, unbelastet **377.000,-- €**

./. Werteinfluss des Wegerechts **9.000,-- €**

./. Werteinfluss der Mängel und Schäden **245.000,-- €**

Ertragswert **124.000,-- €**

8. Verkehrswert

Marktanpassung

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

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungstichtag, dem 30.01.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks	Flechtdorfer Str. 63
	34497 Korbach
	Gemarkung Korbach
	Flur 41
Ifd. Nr. 6	Flurstück 2/90 Größe 2.862 qm

auf insgesamt

124.000,-- €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Lohfelden, den 19.02.2025

Harald Werner



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

Anlagen

Übersichtsplan	1 Seite
Katasterplan	1 Seite
Fotodokumentation	7 Seiten
Bauzeichnungen	2 Seiten

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

Objekt:

Flechtdorfer Straße 63
34497 Korbach

Plangegenstand

Übersichtsplan

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

Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Flechtdorfer Straße 63
34497 Korbach

Fotodokumentation

Giebelfassade
von Nord-Westen



Giebelfassade
Gewerbehalle
von Nord-Westen



Fassade
Gewerbehalle-Abstellraum
von Nord-Westen





Straßenfassade
Gewerbehalle-Abstellraum
von Nord-Osten

30-01-25



Straßenfassade
Wohnbereich
von Nord-Osten

30-01-25



Straßenfassade
Wohnbereich-Eingang
von Nord-Osten

30-01-25



Straßenfassade
Wohnbereich-Wohnzimmer
von Nord-Osten

30-01-25



Gartenfassade
Wohnbereich-Wohnzimmer
von Süd-Osten

30-01-25



Giebelfassade Gewerbehalle
von Süd-Osten
Giebeldreieck
nach außen geneigt

30-01-25

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

Dachaufsicht

Dachaufsicht



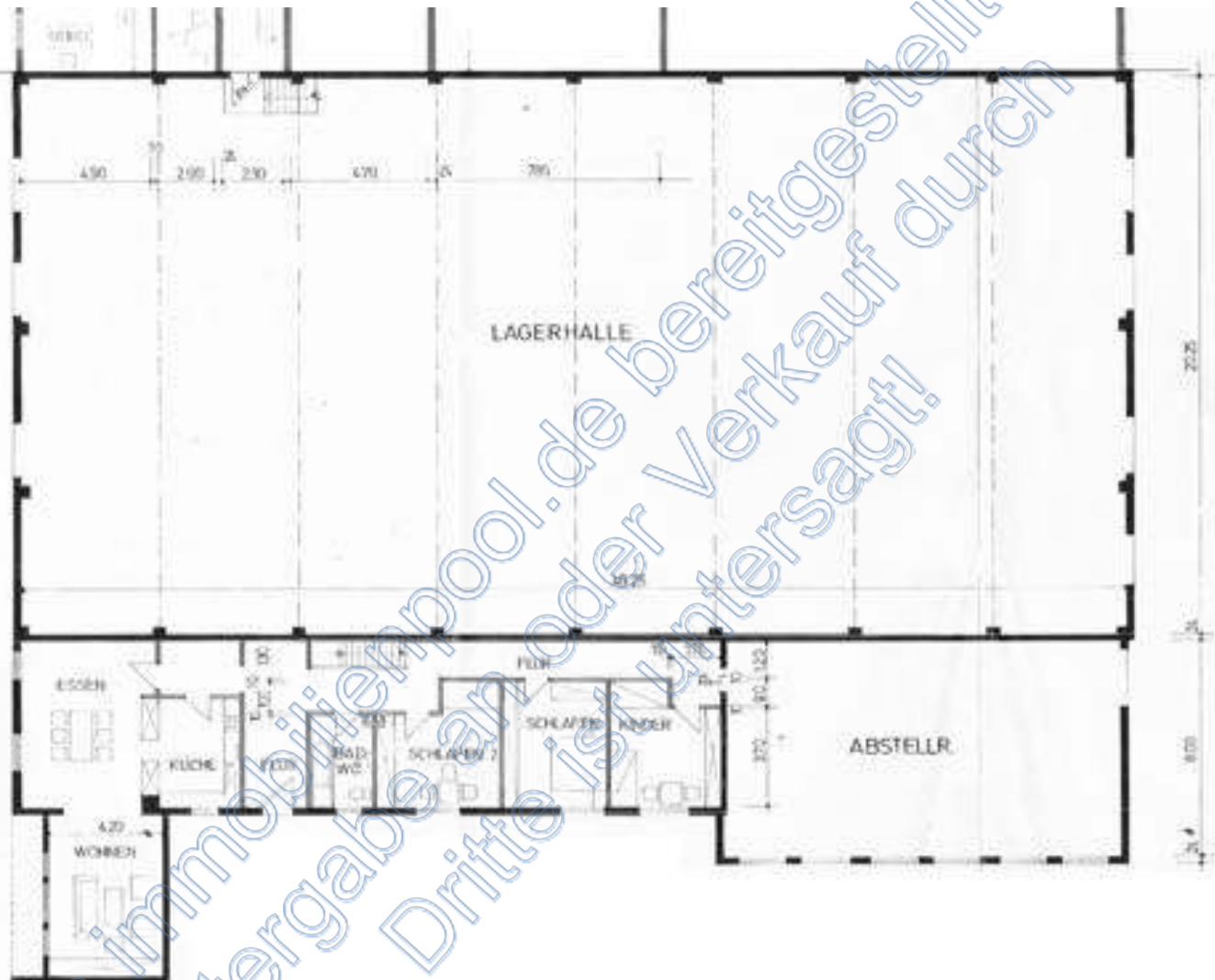
Detailansicht-Giebeldreieck Gewerbehalle
Giebeldreieck nach innen geneigt



Detailansicht-Giebeldreieck Gewerbehalle
Giebeldreieck nach innen geneigt





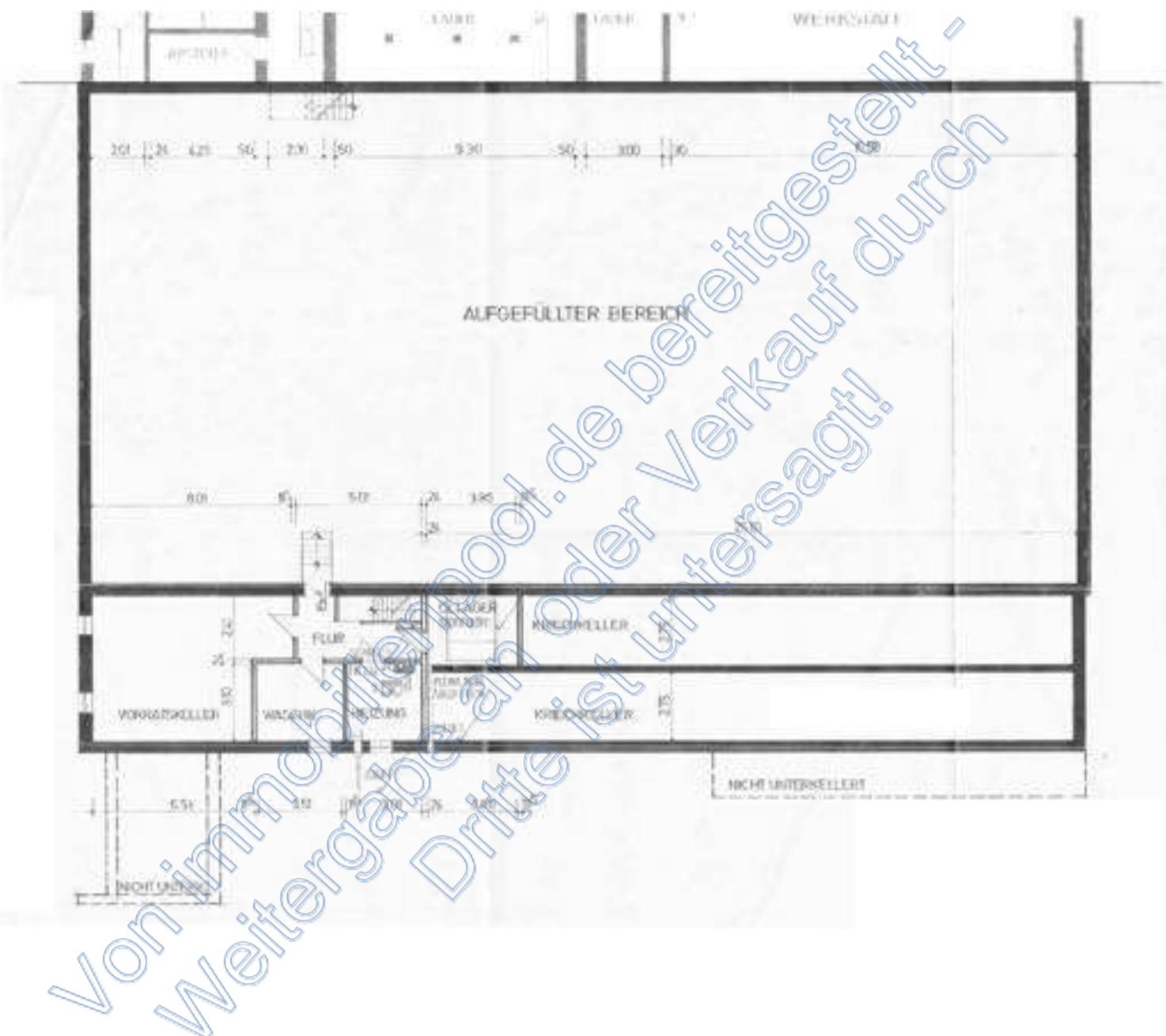


Objekt:

Plangegenstand

Flechtdorfer Straße 63
34497 Korbach

Grundriss EG



Objekt:

Flechtdorfer Straße 63
34497 Korbach

Plangegenstand

Grundriss KG