

**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung**

**Jan Krüger
Dipl.-Betriebswirt
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Immobilienfachwirt (IHK)
Schkeuditzer Straße 64
06231 Bad Dürrenberg**

**Telefon: 03462 86 400
Fax: 03462 86 400
E-Mail: info@krueger-immobilienbewertung.de**

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch sowie des § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

betreffend den **25/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in

**06231 Bad Dürrenberg,
Am Persebach 2 und 2A**

**Gemarkung Bad Dürrenberg,
Flur 1,
Flurstück 102 und 103/1**

verbunden mit dem **Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Sondereigentum.** ★

zum Stichtag **06.03.2024**

**Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: 16 K 31/23
Gericht: Amtsgericht Merseburg**



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum am Sondereigentum Nr. 36 im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes eines Pflegeheims in der Form einer Eigentumsanlage mit insgesamt 40 Sondereigentumen. Das Sondereigentum Nr. 36 ist ein Pflegezimmer mit Nasszelle mit einer Nutz-/Wohnfläche von ca. 20,62 m² in Bad Dürrenberg, Am Persebach 2A.

Hinweis: Eine Eigennutzung ist gemäß Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen. Es ist die Vermietung des Miteigentumsanteils am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einen Pflegeheimbetreiber verpflichtend.

Allgemeine Angaben

Vorbemerkung

Dieses Exposé ist in Anlehnung an das Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74 a Absatz 5 und § 85 a Abs. 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Merseburg, Aktenzeichen 16 K 31/23 sowie an die Hinweise der Rechtspflegerinnen des Amtsgerichts Merseburg für die Veröffentlichung im Internetportal angefertigt worden. Alle wertrelevanten Ausführungen stimmen mit dem Verkehrswertgutachten überein. Haftungsansprüche aus diesem Exposé sind ausgeschlossen. Ich versichere, dass bei der Erstellung des Exposés die Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Der Sachverständige erteilt die Genehmigung zur Veröffentlichung des Exposés im Internet.

Verfasser des Exposés

Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Schkeuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsgrundstücks sowie der baulichen Anlagen von innen und außen fand am 01.02.2024 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige sowie der Beauftragte der Mieterin (Hausmeister). Die Antragstellerin sowie der Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren waren trotz Ladung nicht zum Ortstermin erschienen.

Lagebeschreibung

Innerörtliche Lage und Nähere Umgebung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich von Bad Dürrenberg als nördlicher Anlieger der Straße „Am Persebach“. Unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks verläuft der Ellerbach (Persebach). In ca. 100 m Entfernung in westlicher Richtung verläuft die Saale sowie angrenzend an das

Bewertungsgrundstück bis zur Saale ein Wildtiergehege. Unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks beginnt das Gelände des Kurparks (Fläche der Landesgartenschau Sachsen-Anhalt 2024), nördlich, östlich und südlich befindet sich ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Etwas südöstlich gelegen (ca. 50 m) beginnt das Gelände des Schützenvereins Bad Dürrenberg.

Wohn- und Geschäftslage

Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Infrastruktur

Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäfte, Hotels, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im Stadtgebiet von Bad Dürrenberg.

Verkehrsimmissionen

Es bestehen Immissionen durch Straßenverkehr (Geräusche und Staubentwicklung).

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Straßenart

Die Straße „Am Persebach“ ist eine Gemeindestraße.

Straßenausbau

Straße „Am Persebach“ ist unbefestigt. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht Straßenbeleuchtung. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt sind nur stark eingeschränkt gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas, Telefon und Sat-Fernsehen.

Grundstücksgestalt und -form

Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 4.590 m² weist eine unregelmäßige Gestalt auf.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Augenscheinlich besteht an der südlichen Grundstücksseite Grenzbebauung vom Bewertungsgrundstück aus durch eine Fertigteilgarage.

Weiterhin wird ein Teilbereich des westlich gelegenen Nachbargrundstücks (Flurstück 103/2 durch das Bewertungsgrundstück als Freifläche (Grünfläche) genutzt; dieser Bereich ist mit einer Sonnenmarkise, Pergola und Wegepflaster bestanden.

Außerdem wird ein Teil des östlich gelegenen Nachbargrundstücks (Flurstück 101) als Parkfläche und Müllcontainerstellfläche genutzt. Der Stromanschluss für das Grundstück befindet sich ebenfalls auf diesem Nachbargrundstück bzw. im Grenzbereich des Flurstücks 101 und 239.

Schriftliche Vereinbarungen oder Regelungen hierzu konnten vom Sachverständigen nicht recherchiert werden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) Dem Sachverständigen stand für die Verkehrswertermittlung kein Baugrundgutachten zur Verfügung. Dem Vernehmen nach steht normal tragfähiger Baugrund an. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Recherchen wurden nicht angestellt.

Oberfläche Die Oberfläche des Grundstücksareals ist augenscheinlich eben. Im mittleren westlichen Bereich ist eine Bodensenkung vorhanden, die auf einen ehemaligen Zierteich schließen lässt.

Aufwuchs Auf dem Grundstück besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sowie die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen.

Bodenordnungsverfahren Das Bewertungsareal ist in keine Bodenordnungsverfahren (z.B. städtebauliches Umlegungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren, städtebauliches Sanierungsverfahren oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten In der Gemeinschaftsordnung (als Bestandteil der Teilungserklärung) vom 24.05. 2013 ist festgelegt, dass alle Eigentümer der Eigentumsanlage verpflichtet sind, ihr jeweiliges Sondereigentum an einen Betreiber eines Pflegeheims zu verpachten. Über eine andere Nutzung entscheidet die Eigentümerversammlung mit 3/4-Mehrheit. Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nach Recherchen nicht bekannt geworden.

Altlasten/Bodenverunreinigungen Nach Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III, Umweltamt/SG Abfall und Bodenschutz war das Bewertungsgrundstück in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landkreises Saalekreis unter der Reg.-Nr. 10126 als „Bauunternehmen am Persebach“ als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Bei den erfolgten Abbruch- und Neubaumaßnahmen sind keine Bodenbelastungen oder Altablagerungen festgestellt worden, sodass die Fläche in der DSBA archiviert werden konnte. Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Feststellungen über physikalische oder chemische Verhaltensweisen des Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht getroffen werden. Die Beurteilung von Altlasten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Baulasten Im Baulastenverzeichnis sind für das Bewertungsobjekt eine Vereinigungsbaulast jeweils für das Flurstück 102 (Baulastenblatt Nr. 380 S. 1) und für das Flurstück 103/1 (Baulastenblatt Nr. 381 S. 1) eingetragen.

Denkmalschutz Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsareal kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt. Jedoch befindet sich das Bewertungsareal innerhalb eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Demzufolge sind Erdarbeiten, welche über eine landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung hinausgehen, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Naturschutz	Das Bewertungsareal liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet (§ 20 NatSchG LSA), flächenhaften Naturdenkmal (§ 22 NatSchG LSA), geschützten Landschaftsbestandteil (§ 23 NatSchG LSA) und geschützten Park.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg ist das Bewertungsareal im Flächen-nutzungsplan als Wohnbaufläche mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Sanierungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Sanierungsgebiet.
Innenbereichssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Klarstellungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), Entwicklungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) oder Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre	Das Bewertungsareal unterliegt keiner Verfügungs- oder Veränderungssperre nach § 14 / § 51 BauGB.
Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der baulichen Ausführung des Gebäudes und der baulichen Anlagen mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der restlichen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Beitrags- und Abgabenzustand	Offene Forderungen nach KAG und nach BauGB konnten vom Sachverständigen nicht recherchiert werden. Abgabelasten nach BauGB könnten bei entsprechender erstmaligen Herstellung der Anlage „Am Persebach“ (Straßen) entstehen, sofern die Stadt Bad Dürrenberg die entsprechende Maßnahme in den Haushalt aufnimmt.
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität (§ 4, 5 und 6 Immo-WertV)	Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungsstichtag - Bestandschutz – Nutzungsänderung). Nach den gegebenen Umständen ist das Grundstück in die Baulandqualität → bebautes Land = baureifes Land zu beurteilen.
Sonstiges	Teile des Bewertungsgrundstücks liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungs-situation	Die gesamte Eigentumsanlage mit insgesamt 40 Sondereigentumen ist gegenwärtig in Gänze an einen Betreiber eines Pflegeheims vermietet und wird als Pflegeheim genutzt. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen vor.
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Vorbemerkung Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte des Bevollmächtigten der Mieterin sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die Gebäudebeschreibungen und die Beschreibungen der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgen nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der 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 Recherchen des Sachverständigen, auf Auskünften des Beauftragten der Mieterin und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, bei differenzierter Notwendigkeit ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Pflegeheim in der Form einer Eigentumsanlage bestehend aus einem Hauptgebäude mit einem Verbindungsbau und einem daran angeschlossenen Funktionsgebäude sowie einer Garage bestanden.

Art des Gebäudes Pflegeheim bestehend aus einem Hauptgebäude (2- und 3-geschossig) mit einem 2-geschossigen Verbindungsbau und einem daran angeschlossenen 2-geschossigen Funktionsgebäude. Die baulichen Anlagen sind nicht unterkellert. Ausgebaute oder ausbaubare Dachgeschosse sind nicht vorhanden.

Baujahr Der Gebäudekomplex wurde im Jahr 2003 errichtet und im Jahr 2013 in Sondereigentume aufgeteilt.

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Funktionsgebäude mit Paneelverkleidung

Außenansicht des Gebäudekomplexes mit Lage des zu bewertenden Sondereigentums ★



Ansicht etwa W

Außenansichten des Gebäudekomplexes mit Lage des zu bewertenden Sondereigentums ★



Ansicht etwa S



Ansicht etwa SW

Konstruktionsart	Massivbau, Funktionsgebäude als Ständerbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk, Funktionsgebäude mit Holzständer und Dämmung sowie Spanplatten und Deckleistenschalung
Innenwände	Mauerwerk, Holzrahmen- und Trockenbauwände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Hauseingangsbereiche	Hauseingänge als LM-Türen mit Beschichtung, Lichtausschnitt oder Glaseinsätze und Oberlicht
Treppen/Treppenhaus	Geschosstreppen als Massivtreppen (Stahlbeton); Hinweis: Das Treppenhaus befindet sich im Hauptgebäude. Das Funktionsgebäude ist über das Treppenhaus im Hauptgebäude und dem Verbindungsbau zu erreichen. Treppenhäuser mit Kunststoffbelag als Fußbodenoberbeläge; Wände und Decken mit Farbanstrich

Innentüren	LM-Türen mit Glaseinsatz, Holztüren, Glastüren, Stahlblechtür
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden
Elektroinstallation	normale Ausstattung, ausreichende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen
Sanitärinstallation	Die Sanitärausstattungen weisen eine mittlere bis gute Qualität auf.

Im Hauptgebäude sind pro Etage jeweils 1 Pflegebad mit WC sowie jeweils ein Personal-WC vorhanden. Im mittleren Bereich des Hauptgebäudes befinden sich ein Personal-WC sowie in den Damen- und Herren-Umkleideräumen jeweils eine Dusche mit WC. Das angeschlossene Funktionsgebäude verfügt über jeweils ein Personal-WC und ein Behinderten-WC im EG und OG sowie ein Hausmeister-WC im EG. In den Sondereigentumen befinden sich weiterhin Nasszellen mit Sanitärinstallationen. Die mobile Ausstattung ist Eigentum der Mieterin und nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Heizung	Gasheizung mit Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	über Heizung
Keller	Der Gebäudekomplex ist nicht unterkellert.
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Hauptgebäude mit flachem Sattel- und flachem Zeltdach (mittlerer Bereich), Verbindungsbau mit Flachdach; Funktionsgebäude mit Pultdach Dacheindeckung: Faserzementplatten („Berliner Welle“) auf Holzlattung; Verbindungsbau als Stahlbetonplatte mit Bekiesung auf Bitumenbahn Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech Kamine: Abluft über Dach Hinweis: Der Dachraum konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen/technische Gemeinschaftsanlagen sowie Gemeinschaftsräume im gemeinschaftlichen Eigentum

besondere Bauteile	Dachgaube, Balkone, Terrassen, außenliegende Stahltreppen
besondere Einrichtungen/technische Gemeinschaftsanlagen	Briefkasten mit Klingel-/Türöffnungsanlage; Rundfunk-Sat-Anlage; Blitzschutzanlage; Klimaanlage für das 2. OG im Hauptgebäude; Personenaufzug im Hauptgebäude; Ablufteinrichtung für den Trockner in der Wäscherei im EG des Funktionsgebäudes, Notbeleuchtungsaggregat
Gemeinschaftsräume	Gemäß der Teilungserklärung und Aufteilungsplan sind nachfolgende Gemeinschaftsräume vorhanden:

Erdgeschoss

Hauptgebäude:	3 Flure, 1 Treppenhaus, 1 Hausanschluss-Raum, 2 Aufenthaltsräume, 1 Wäschelager, 1 Personal-WC, 1 Dienstzimmer, 1 Fäkalienraum, 1 Pflegebad
Verbindungsbau:	1 Foyer
Funktionsgebäude:	1 Flur, 1 Speisesaal, 1 Behinderten-WC, 1 Hausmeisterraum, 1 Hausmeister-WC, 1 Schmutzwäscherraum, 1 Wäschereiraum, 1 Personal-WC, 1 Verteilerküche, 1 Lager, 1 Pflegemittellager

1. Obergeschoss

Hauptgebäude: 3 Flure, 1 Treppenhaus, 1 Technikraum,
2 Aufenthaltsräume, 1 Wäschelager, 1 Personal-WC,
1 Dienstzimmer, 1 Fäkalienraum, 1 Pflegebad

Verbindungsbau: 1 Foyer

Funktionsgebäude: 1 Flur, 2 Therapieräume, 1 Behinderten-WC,
1 Abstellraum, 1 Personalraum, 1 Snoezelraum,
1 Friseurraum, 1 Personal-WC, 1 Rollstuhllager

2. Obergeschoss

Hauptgebäude: 1 Flur, 1 Treppenhaus, 1 Technikraum (Heizung),
1 Personal-WC, 1 Archiv, 2 Büro`s, 1 Teeküche,
1 Umkleideraum Herren, 1 Duschaum Herren,
1 Kofferraum, 1 Umkleideraum Damen,
1 Duschaum Damen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Gemeinschaftsräume:

Bodenbeläge: Bodenplatten, Kunststoffbelag, Textilbelag und ohne Belag

Wandbekleidung: Farbanstrich, Fliesen, Tapete und ohne Wandbekleidung

Deckenbekleidung: Farbanstrich, Tapete und ohne Deckenbekleidung

Zustand des Gebäudekomplexes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung

gut

Bauschäden und Baumängel im ge- meinschaftlichen Eigentum

Wertrelevante Baumängel und Bauschäden waren während der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Die Fassade des Hauptgebäudes wies tlw. leichte Verunreinigungen auf, die Verkleidung des Funktionsgebäudes sowie tlw. die Außenbeschichtung der Fenster zeigten leichte Verwitterungen bzw. Ablösungen, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird augenscheinlich als gut eingeschätzt.

Nebengebäude u.ä.

Fertigteilgarage im Gemeinschaftseigentum. Hinweis: Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

Baujahr, Ausführung und Ausstattung

- Baujahr nicht bekannt, vermutlich wurde die Garage Anfang der 2000er Jahre aufgestellt
- Fertigteil, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich Beton
- Flachdach
- Außenwände außen mit Beschichtung
- Stahlkipptor
- Innenausstattung ist nicht bekannt, da der Sachverständige das Gebäude nicht von innen besichtigen konnte
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden

Außenansichten



Ansicht etwa O



Ansicht etwa NO

Bauschäden und
Baumängel

Wertrelevante Baumängel und Bauschäden waren während der Ortsbesichtigung augenscheinlich von außen nicht erkennbar. Die Außenbeschichtung der Garage wies Verschmutzungen auf.

Allgemeinbeurteilung

Die Garage befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem guten bis befriedigenden Zustand.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen bis an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger
- Oberflächenbefestigung mit Betonverbundsteinpflaster
- Metallmattenzaunanlage mit -türen und -tor als Grundstückseinfriedung
- Briefkastenanlage mit Klingel-/Wechselsprechanlage
- Außenbeleuchtung
- Holzstellagen und Holzpergola's
- tlw. Stahlrohrhandläufe an den befestigten Oberflächen
- manuell bedienbarer Sonnenschutz
- ehemaliger Zierteich
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnet

Für das zu bewertenden Sondereigentum besteht kein Sondernutzungsrecht.

Sondernutzungsrechte fremdem Sondereigentum zugeordnet

Fremden Sondereigentumen sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums sowie von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten

Grundlage für die Ermittlung der Miteigentumsanteile waren die Anzahl aller 40 Sondereigentume (40 Stck. x 25/1000 = 1000/1000). Der Sachverständige prüfte die Ableitung der Miteigentumsermittlung an Hand der vorgelegenen Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung/Aufteilungsplan aus der Grundakte) sowie die Anzahl der Sondereigentume in der Örtlichkeit. Das Ergebnis der Prüfung stellt sich so dar, dass die Miteigentumsanteile richtig abgeleitet worden sind. Die 40 Sondereigentume (inklusive das zu bewertende Sondereigentum) weisen nach Angabe der Teilungserklärung/Aufteilungsplan alle eine Nutz-/Wohnfläche von jeweils 20,62 m² auf. Der Sachverständige ermittelte die Nutz-/Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums nach Aufmaß in der Örtlichkeit mit 20,75 m². Die Abweichung beträgt lediglich 0,6%, die zu vernachlässigen ist. Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten konnte der Sachverständige nicht feststellen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

(Z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung u.ä.) konnten nicht festgestellt werden.

Angaben des Insolvenzverwalters

Dem Sachverständigen wurde vom Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren (Insolvenzverwalter) die Hausgeldabrechnung 2022 und die Pachtberechnung 2022 zur Verfügung gestellt, die dem Gericht vorliegen.

Beurteilung der Gesamtanlage

Der bauliche Zustand der Gesamtanlage wird gut eingeschätzt.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 36

Lage des Sondereigentums im Gebäude

Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoss im südöstlichen Eckbereich des Hauptgebäudes in der Straße Am Persebach 2A. ★

Es ist vom Hauseingang im Verbindungsbau und über das Treppenhaus des Hauptgebäudes zu erreichen.

Außenansicht des Gebäudekomplexes mit Lage des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 36 ★

Ansicht etwa S



Außenansicht des Gebäudekomplexes mit Lage des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 36 ★

Ansicht
etwa O



Nutz-/Wohnfläche

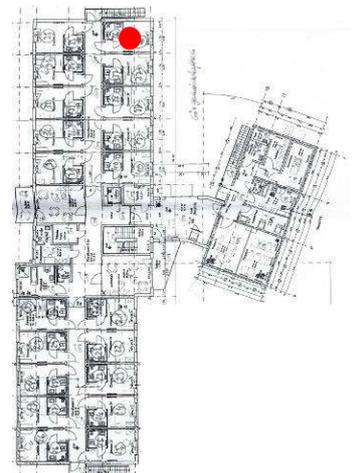
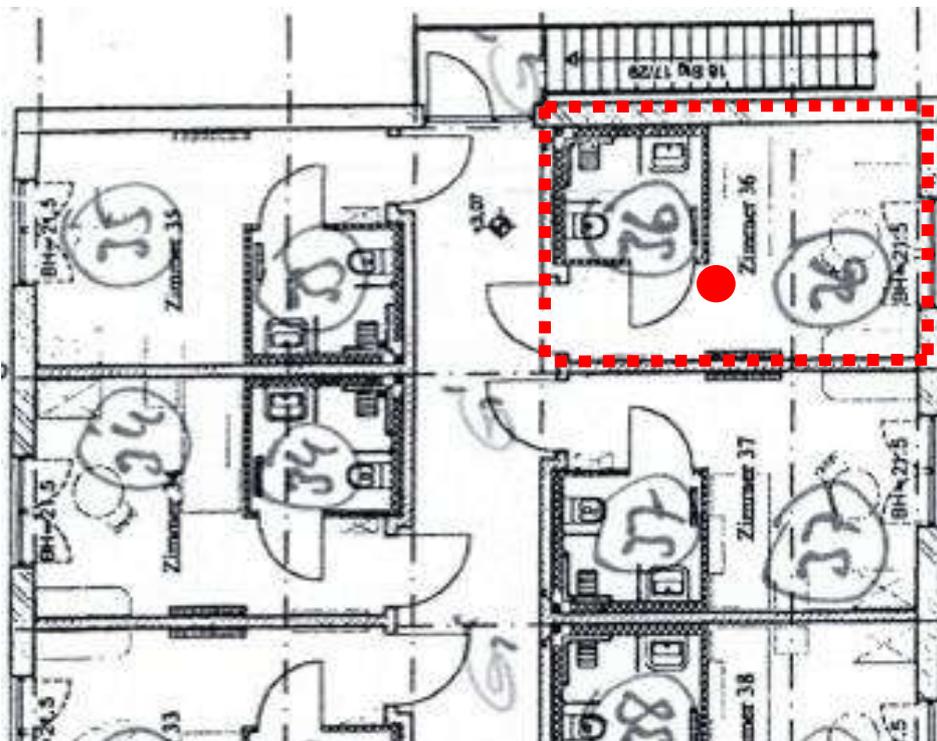
Die Nutz-/Wohnfläche beträgt lt. Aufteilungsplan/Teilungserklärung 20,62 m².

Hinweis: Der Sachverständige ermittelte die Nutz-/Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums nach Aufmaß in der Örtlichkeit mit 20,75 m². Die Abweichung beträgt lediglich 0,6%, die zu vernachlässigen ist.

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig.
Das Sondereigentum besteht aus 1 Pflegezimmer mit Nasszelle.

Grundriss des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 36 (rot umrandet) gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung	gut
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung	Bodenbeläge: Kunststoffbelag, Bodenplatten Wandbekleidung: Tapete, Fliesen Deckenbekleidung: Tapete
Innentüren	einflügelige Holztür, ohne Lichtausschnitt
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Sanitärinstallation	mittlere Ausstattung
Heizung	Gasheizung mit Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	über Heizung
Küchenausstattung	nicht vorhanden
Mobiliar	Mietereigentum, nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum	nicht vorhanden
Zubehör	nicht vorhanden
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum	
Baumängel und Bauschäden:	Wertrelevante Baumängel oder Bauschäden waren während der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine vorhanden.
Allgemeinbeurteilung	Der Zustand des zu bewertenden Sondereigentums wird als gut eingeschätzt.

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Sondereigentum.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	06.03.2024
Ortsbesichtigung	01.02.2024
Baujahr des Gebäudes	2003
Anzahl der Sondereigentumseinheiten in der Anlage	gem. Teilungserklärung 40 Sondereigentumseinheiten
Größe des zu bewertenden Sondereigentums	lt. Teilungserklärung 20,62 m ²
Gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (4.590 m ² x 27 €/m ²)	123.930 €
Miteigentumsanteil	25/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	3.098 €
Mietansatz Sondereigentum	459,34 €/Monat
Rohertrag	5.512 €/a
Bewirtschaftungskosten	19%
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
vorläufiger Ertragswert	61.996 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	61.996 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	61.000 €