



37077 Göttingen
Im Hassel 32A
T 0551/37083038
E info@ib-schwabe.de
www.ib-schwabe.de

37308 Heilbad Heiligenstadt
Christoph-Heinemann-Str. 1d
T 03606/607650
E info@ib-schwabe.de
www.ib-schwabe.de

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

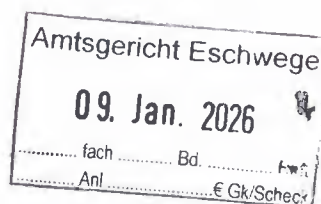
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der Landkreise Eichsfeld und Unstrut-Hainich
- anerkannter Mediator

Bankverbindung:
IBAN: DE97 2605 0001 0056 0973 14
BIC: NOLADE21GOE, Sparkasse Göttingen
Steuer-Nr.: 157/273/02821

Ingenieurbüro Schwabe
Christoph-Heinemann-Straße 1d - 37308 Heilbad Heiligenstadt

Amtsgericht Eschwege
Friedrich-Wilhelm-Straße 39

37269 Eschwege



Ihre Nachrichten vom
12.12.25 (Eing. 23.12.25)

Ihr Zeichen
3 K 25/25

Heilbad Heiligenstadt
08.01.2026

**Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffends das im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8339 unter lfd. Nr. 1
eingetragende Grundstück
Ergänzender Nachtrag zur Verkehrswertermittlung
Zwangsversteigerungssache 3 K 25/2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Verkehrswertermittlung vom 02.12.2025 wurde der Verkehrswert für das Grundstück Balzerbornweg 28, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 54, Flurstück 109/11, mit rd. 219.000 € ermittelt.

Bewertungsgegenstand der Zwangsversteigerung ist jedoch nicht das Grundstück als Ganzes, sondern der ideelle 1/2-Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück. Dies wird zur Klarstellung des Bewertungsgegenstandes hiermit nachgeholt.

Die im Gutachten dargestellte Wertermittlung des Gesamtgrundstücks stellt eine rechnerische Bewertungsgrundlage dar. Gemäß Beschluss vom 15.09.2025 ist der Verkehrswert des zur Versteigerung stehenden ideellen 1/2-Miteigentumsanteils gemäß § 1008 BGB noch zu ermitteln.

Ausgehend vom Verkehrswert des Gesamtgrundstücks in Höhe von rd. 219.000 € ergibt sich ein rechnerischer Anteilwert für den ideellen 1/2-Miteigentumsanteil von rd. 109.500 €.

Bei ideellen Miteigentumsanteilen ist zu berücksichtigen, dass keine Alleinverfügungsbefugnis besteht, Nutzung und Verwertung nur gemeinsam mit dem weiteren Miteigentümer möglich sind und die Marktgängigkeit gegenüber dem unbelasteten Alleineigentum maßgeblich eingeschränkt ist.

Zur Berücksichtigung dieser wertmindernden Umstände wird ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 20 % mit 21.900 € auf den rechnerischen Anteilwert angesetzt.

Der Verkehrswert des zur Zwangsversteigerung stehenden ideellen 1/2-Miteigentumsanteils beträgt damit zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 insgesamt rd. 87.600 €.

Bei Bedarf kann dieser Nachtrag in mein Gutachten vom 02.12.2025 integriert werden.

In dem Zusammenhang würde ich um Rücksendung des Gutachtens in 4-facher Ausfertigung bitten.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Schabe