



AZ.: 11 K 20/25

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

EXPOSEE AUSSENBESICHTIGUNG

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

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

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

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

über den

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



Wertermittlungstichtag: 13.01.2026
Qualitätsstichtag: 13.01.2026

Verkehrswert des Wohnungseigentums: 70.000 €

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Korbach eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Eigentumswohnung (1-2 Zimmer)
Lage	Königsbergallee 44, 34454 Bad Arolsen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Arolsen, Wohnungsgrundbuch, Blatt 4770, Grundstück lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Arolsen
	Flur 5 Flurstück 183
Grundstücksgröße	769 m ²
Miteigentumsanteil	17/100stel
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

Besonderheiten:

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

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

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

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

Weiterhin heißt es:

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

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

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

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

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

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

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

Bewertungsobjekt: Wohnnutzung, Eigentumswohnung.

Wirtschaftliche Folge-
nutzung:

entspricht der derzeitigen Wohnnutzung als Eigentums-
wohnung.

Stellplatzsituation/
Garagen:

Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus (Carport), Garage
vorhanden (Sondernutzungsrecht für Nr. 3).

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.

a) Gesamtgebäude:

Art des Gebäudes: freistehendes, unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit 3 Wohneinheiten. Das Dachgeschoß ist ausgebaut. Der Keller ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: ca. 1970; Anbauten und Ausbau Dach- und Kellergeschoß 1998 (nach Bauakte). Ø Baujahr 1984 angesetzt.

Modernisierungen: am Gesamtgebäude offensichtlich keine wesentlichen in den letzten 10-15 Jahren.

Barrierefreiheit: Hauseingang nicht barrierefrei, da eine Stufe. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppenhaus zu den Wohnungen. Aufzug nicht vorhanden.

Energieeffizienz:	Energieausweis lt. Hausverwaltung nicht vorhanden. Der energetische Zustand stammt offensichtlich überwiegend aus den Baujahren und wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Außenansicht/Fassade:	Fassade verputzt. Sockel mit Natursteinverkleidung. Fensterrahmen blau-grau.
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz, blau-grau, mit Glasausschnitten. Vordach Holzkonstruktion; eine Eingangsstufe.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme).
Fenster:	Holzfenster, blau-grau. Rollläden nur teilweise vorhanden.
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach; Eindeckung mit Betondachsteinen, grau.
Kamine:	ein Kamin, mehrzünftig.

Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen)

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

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:

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

Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum):

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

Nebengebäude, Garagen:

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

Außenanlagen:

in gemeinschaftlichem
Eigentum:

Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Haus-
anschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Bauliche Außenanlagen: Wege- und Stellplatzbefestigung
mit Betonsteinpflaster und Steinplatten.

Grundstücksfreifläche: Vorgarten gärtnerisch angelegt.
Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

Gesamtanlage / besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen,
Werbung): keine (Annahme).

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen
Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:
keine.

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

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:
eine geringe Erhaltungsrücklage wurde gebildet.

Gesamtanlage: das Gebäude und das Grundstück machen einen üblich
gepflegten Eindruck.

b) Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Besichtigung: nur Außenbesichtigung der Wohnung möglich.

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

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

Garage/Stellplatz: Sondernutzungsrecht an der Garage.

Lage im Gebäude: Erdgeschoß links.

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

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

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig; Singelwohnung.

Besonnung/Belichtung: gut.

Ausstattung, Zustand

Innenausstattung, Türen,
sanitäre Anlagen:

wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Renovierungsbedarf:

Annahme: Innenausstattung renovierungsbedürftig.

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

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

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum

besondere Bauteile: keine.

besondere Einrichtungen: Annahme: keine.

Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Bauschäden: bei der Außenbesichtigung keine offensichtlichen wertbeeinflussenden Schäden und Mängel erkennbar.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert								
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]			
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	100,91	769,00	13.200,00			
Summe:			100,91	769,00	13.200,00			
Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			53,00	Ø 1984	70	35	
Wohnungseigentum	Garage				Ø 1984	60	18	
Wesentliche Daten								
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	4.296,00		1.372,12 € (31,94 %)		1,50		---	
Relative Werte								
relativer Bodenwert:				248,91 €/m ² WF/NF				
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				-313,21 €/m ² WF/NF				
relativer Verkehrswert:				1.320,75 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				16,29				
Verkehrswert/Reinertrag:				23,94				
Ergebnisse								
Ertragswert:				70.000,00 €				
Sachwert:				---				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert):				70.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag				13.01.2026				

Objektfotos



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 3: Hauseingang; links (Pfeil) Küchenfenster



Abb. 4: Garage im Sondereigentum Nr. 3



baulichen Maßnahmen auf Fläche mit Sondernutzungsrecht von Nr. 3

Abb. 5: Ansicht Ostseite mit begonnenen



auf Fläche mit Sondernutzungsrecht von Nr. 3

Abb. 6: begonnene baulichen Maßnahmen

Frielendorf, 06.02.2026