

**Auftraggeber**  
Amtsgericht Fritzlar  
Schladenweg 1  
34560 Fritzlar

**Simone Mäckler** Dipl. Ing. Architektin  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Friedrich-Ebert-Straße 48  
34117 Kassel  
Telefon: 0561/70 555 175  
Internet: [www.maeckler.de](http://www.maeckler.de)  
E-Mail: [kontakt@maeckler.de](mailto:kontakt@maeckler.de)

Datum: 26. Februar 2024  
Mein Az.: 2024 03 452 22

## Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Einfamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Carport bebaute Grundstück  
in 34560 Fritzlar / Werkel, Steinbinge 2C

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	02.02.2024
Verkehrswert	<b>307.800 €</b>
Aktenzeichen	<b>06 K 13/22</b>



Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

<b>Exposé</b> <b>06 K 22/23</b>	<b>Auftraggeber</b> Amtsgericht Fritzlar
Vorbemerkung	Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Differenzierte Informationen über den Zustand innen lagen nicht vor.
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Carport.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Steinbinge 2C in 34560 Fritzlar / Werkel.
Katasterangaben	Gemarkung Werkel, Flur 12, Flurstück 23/22 (573 m <sup>2</sup> ).
Grundstücksgröße	573 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohngebäude	Ca. 2004
Baujahr Garage	Ca. 2005
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Das Gebäude ist durch die Schuldnerin zu ½ bewohnt.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Werkel, Lfd. Nr. 1, Blatt 978.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug mit Stand 29.09.2023 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 978 folgende, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden:
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer der Grundstücke: 2 / zu 1: <i>„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Gemarkung Werkel, Blatt 950, BestVer.- Nr. 2, 3 (Flur 6 Flurstücke 24/3 und 23/21) in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 08.06.2006.“</i>
Abt. II	Laufende Nummer der Eintragungen: 1 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1 <i>„Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 23/10 (Blatt 572); gemäß Bewilligung vom 26.06.2000 (UR-Nr. 529/2000 Notar (Datenschutz) eingetragen in Blatt 950 und nach § 9 GBO vermerkt und hierher übertragen am 08.06.2006.“</i>

Abt. III	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baujahrs der Bewertungsobjekte, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 20.02.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Gemarkung Werkel, Flur 6, Flurstück 23/22 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Heilquellenschutzgebiet ist laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen Zonen III/2, III 3 IV festgesetzt. Da es sich um Bestandsbebauung handelt, wird eine Werteeinfluss nicht gesehen.
Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	2008 Einbau einer neuen Ölheizungsanlage.

<u>Wohnflächen (nach Grundrissplänen)</u>	
Kellergeschoss (wohnwertig ausg.)	Ca. 4,65 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Ca. 77,70 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Ca. 69,48 m <sup>2</sup>
<i>Gesamtwohnfläche</i>	<i>Ca. 151,83 m<sup>2</sup></i>
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (nach Grundrissplänen)</u>	
Kellergeschoss	Keller 1, Heizung / Öllager, Dusche/WC, Waschküche, Keller II; Flur, Treppenhaus.
Erdgeschoss	Wohnen/Essen, Wintergarten, Terrasse, Küche, Arbeiten, Abstellraum, Flur/Treppenhaus, Gäste-WC.
Dachgeschoss	Drei Wohnräume, Balkon, Bad, Flur/Treppenhaus.
Spitzboden	Kriechboden.
Grundrissaufteilung	Zeitgemäß, keine gefangenen Räume, Durchgangsräume oder übergroßen / sehr kleinen Räumen.
Raumhöhen	Normal.
Belichtung / Besonnung / Querlüften	Zeitgemäß, keine gefangenen Räume, Durchgangsräume oder übergroße / sehr kleine Räume. Querlüften: gut.
<u>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</u>	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Heizung	Öl-Niedertemperaturkessel, Einbaujahr 2008.
Öltankanlage	Ca. 3 x 1.000l Kunststoffankanlage.
Warmwasserversorgung	Warmwasser-Wärmepumpe.
<u>Sanitäre Installation (nach Planunterlagen)</u>	
Kellergeschoss (wohnwertig ausgebaut)	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.
Erdgeschoss	Gäste-WC.
Dachgeschoss	Bad mit Eckwanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken.
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Einbauküche, Kaminofen.

Photovoltaikanlage	Eine Photovoltaikanlage mit 14 Modulen ist vorhanden. Die Anlage der Fa. Senec wurde ca. im Jahr 2016 installiert (Kaufpreis ca. 34.000 €) und hat zum Wertermittlungsstichtag einen Zeitwert von ca. 13.600 €.
Sonstiges	Grauwassernutzung durch die Verwendung von Brunnenwasser (Brunnen auf dem Grundstück).
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude	Sind nicht vorhanden.
Garage	Eine Doppelgarage massiv gebaut mit Satteldach, elektrischem Rolltor und Stromanschluss ist vorhanden.
Carport	Ist in Form eines verlängerten Dachüberstandes sowie Holzkonstruktion vorhanden. Zum WEST wird der Carport als Holzlager genutzt.
Stellplätze auf dem Grundstück	Ein- bis zwei Stellplätze sind vor der Garage vorhanden, Parkmöglichkeiten auch im öffentlichen Straßenraum gegeben.
<u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u>	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
<u>Wege- und Hofbefestigungen</u> Beleuchtung	Gepflasterte Hoffläche, gepflasterte Wegebefestigungen vom Hof zum Garten sind vorhanden. Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen	Teilweise durch Hecken, teilweise durch einen Holz- und Maschendrahtzaun.
Bepflanzungen	Mehrheitlich Rasengestaltung, einige Hecken, Koniferen und Blumenbeete.
Bauschäden / Baumängel / Erhaltungserfordernisse	Es sind sowohl an der Garage als auch am Gebäude leichte Putzrisse sichtbar. Weitere Bauschäden / Baumängel / Erhaltungserfordernisse waren mit Sicht von außen nicht wahrnehmbar und wurden durch den Eigentümer zu ½ nicht mitgeteilt.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung	Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand, der u.U. auch Rückschlüsse über den Zustand im Inneren zulassen könnte. Die Wohnfläche ist für ein Einfamilienhaus durchschnittlich, Zuschnitt und Größe der Räume sind laut Planunterlagen zeitgemäß. Die Lage des Objektes im Ortsteil Werkel ist mittel.
Bodenwert	<b>19.400 €</b>

Sachwert	<b>342.100 €</b> (incl. Bodenwert)
Ertragswert	<b>341.600 €</b> (incl. Bodenwert)
Das <b>gewogene Mittel</b> aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[342.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 341.600,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{342.000 \text{ €}}$ .	
Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 mit rd. <b>342.000 €</b> geschätzt.	
<b>Abzüglich 10% Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung: 34.200 €</b> <b>Gerundet: 307.800 €</b>	
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos von außen
<i>Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.</i>	

Kassel, den 26. Februar 2024



*Simone Mäckler*

.....  
**Simone Mäckler**  
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht nach Westen /  
Garage | Zufahrt von der Straße  
„Steinbinge“



Bild 2 | A Ansicht von Südwesten



Bild 3 | Blick in den Garten