

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
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 26. Februar 2025
Mein Az.: 2025 04 487 23

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 mit Einliegerwohnung und Garagen bebaute Grundstück
in 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn, Am Kriesrain 13**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	14.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	14.02.2025
Verkehrswert	288.000 €
Aktenzeichen	06 K 20/24



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

Exposé 06 K 20/24	Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten Wohngebäude sowie zwei Garagen.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Am Kriesrain 13 in 34295 Holzhausen a. Hahn.
Katasterangaben	Gemarkung Holzhausen, Flur 2, Flurstück 155/44 (892 m ²).
Grundstücksgröße Flurstück 155/44	892 m ²
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Sowohl die Einliegerwohnung im Hanggeschoss als auch die Erdgeschosswohnung sind vermietet. Laut Aussage des Eigentümers zu ½ wohnen zum Wertermittlungstichtag sieben Menschen in dem Gebäude.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Holzhausen a. Hahn, Lfd. Nr. 4, Blatt 556.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Holzhausen a. Hahn mit Stand vom 14.01.2025 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 556 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
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.

Kommunale Förderprogramme	Laut Internetreche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Gemeinde Edermünde noch seitens des Schwalm-Eder-Kreises aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.
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 17.01.2025 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Holzhausen, Flur 2, Flurstück 155/44 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Wasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
Art des Gebäudes	Eingeschossiges Wohngebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem Hanggeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss einer Einfach- und einer Doppelgarage.
Baujahr	Ca. 1980
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen) Umbau und Erweiterung Heizung	1986: Erweiterung des Wohnhauses und Neubau der Doppelgarage. 2023: Erneuerung des Brenners 2021: Modernisierung der Fenster- und Außentür Modernisierung der Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Strom Modernisierung von Bad und WC, Modernisierung des Innenausbaus (Wände, Decken, Fußböden, Erneuerung der Heizkörper
Hanggeschoss	
Erdgeschoss	Ca. 2020: Modernisierung des Bades
<u>Wohnflächen</u>	
Hanggeschoss	Ca. 67 m ²
Erdgeschoss	<u>Ca. 99 m²</u>
Gesamtflächen	Ca. 166 m ²

<p><u>Grundrissgestaltung</u></p> <p>Hanggeschoss</p> <p>Erdgeschoss</p>	<p>Für das Baujahr in Ordnung. Küche als Durchgangsraum ist eher ungünstig.</p> <p>Dem Baujahr entsprechend.</p>
<p><u>Raumhöhen</u></p> <p>Hanggeschoss</p> <p>Erdgeschoss</p>	<p>2,30 m. Mit Befreiungsbescheid vom 25.04.1986 ist eine Unterschreitung um 20 cm der nach HBO notwendigen lichten Höhe für Aufenthaltsräume von 2,50 m zulässig. Ca. 2,55 m.</p>
<p><u>Belichtung / Besonnung / Querlüften</u></p> <p>Hanggeschoss</p> <p>Erdgeschoss</p>	<p>Aufgrund der Hanglage eher mäßig.</p> <p>Normal.</p>
<p>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung</p>	<p>Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche in der Region geplant.</p>
<p>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</p>	<p>Grenzbebauung zu Flurstück 155/43 und 155/45 sind vorhanden. Mit Baugenehmigung vom 10.10.1980 wurde die Fertiggarage an der nordöstlichen Grenze genehmigt und mit Befreiungsbescheid vom 25.04.1986 wurde die Unterschreitung des nach § 7 HBO erforderliche Bauwuch zu Flurstück 155/43 von 3,00 m genehmigt.</p>
<p>Heizung</p>	<p>Öl-Niedertemperaturkessel Fabrikat Buderus, Typ Logano G 115/21, Herstelljahr 1997, Brenner 2023 erneuert.</p>
<p>Warmwasserversorgung</p>	<p>Zurzeit zentral über die Heizungsanlage. Brauchwassererwärmung über Solarthermie-Paneele ist zum WEST stillgelegt.</p>
<p>Photovoltaik-Anlage</p>	<p>Einbau: April 2007 Anschaffungs- und Installationskosten: 39.100 € Laufzeit der Einspeisevergütung: 2027</p>
<p><u>Sanitäre Installationen</u></p> <p>Hanggeschoss</p> <p>Erdgeschoss</p>	<p>Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie separates WC.</p> <p>Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie separates WC.</p>
<p>Energieausweis</p>	<p>Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der am 06.06.2018 abgelaufene Energieverbrauchsausweis beinhaltet folgende Informationen: Energieverbrauchskennwert: 148 kWh / (m²*a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.</p>

<u>Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung</u> Hanggeschoss Erdgeschoss	Vorhanden, ein Zeitwert wurde in Ansatz gebracht. Einfachste Küchenausstattung ohne Zeitwert.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude Garage/n Kfz-Stellplätze	Holzschuppen. Eine Einfachgarage in Fertigbauweise, eine Doppelgarage in Massivbauweise. Sind vor den Garagen vorhanden. Parken im öffentlichen Raum ist möglich.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen	Gepflasterte Bereiche vor den Garagen und zum Haupteingang, gepflasterter Hausumgang sind vorhanden.
Beleuchtung	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen	Hangabfangungen zum Nachbargrundstück aus Holz, Maschendrahtzaun und Holzzaun.
Bepflanzungen	Der Vorgartenbereich ist mit Rasenflächen und Büschen gestaltet, im hinteren Gartenbereich dominiert Rasengarten mit einigen Büschen. Sowohl Vor- als auch rückseitiger Garten sind ungepflegt.
Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse	Das Erdgeschoss befindet sich, mit Ausnahme des Bades in einem nicht mehr zeitgemäßen, aber funktionsfähigen Zustand. Da eine zustandsnahe Bewertung erfolgt, sind fiktive Modernisierungen nicht in Ansatz gebracht. Für diverse Kleinmaßnahmen (Streichen Holzteile Vordach, Instandsetzung straßenseitige Hangabfangung, Wideranschluss Solarthermieanlage, Instandsetzung Vordach Eingangsbereich Hanggeschoss, Instandsetzung Holzschuppen wird ein pauschaler Abschlag in Ansatz gebracht.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung	Erdgeschoss: wie vor. Das Hanggeschoss wurde im Jahr 2021 modernisiert, jedoch teilweise in Eigenleistung und nur bedingt fachmännisch. Beide Wohnungen sind gut bewohnbar, jedoch sind einige Kleinmaßnahmen durchzuführen.
Bodenwert	62.400 €
Sachwert	287.100,00 € (incl. Bodenwert)
Ertragswert	289.200,00 € (incl. Bodenwert)

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[287.100,00 € x 0,900 + 289.200,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. **288.000,00 €**.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 mit rd.

288.000 €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro

In der Berechnung sind ca. 5.000 € für notwendige Sanierungs- Instandsetzungs- und
Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird mit ca. 6.330 € angegeben.

Anlagen

3 Objekt – Fotos von außen

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.

Kassel, den 26. Februar 2025



Simone Mäckler

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



Bild 1 | Ansicht von Südosten



Bild 2 | Ansicht von Südwesten |
Doppelgarage (westl.)



Bild 3 | Ansicht von Nordwesten