

**Auftraggeber**  
Amtsgericht Korbach  
Hagenstraße 2  
34497 Korbach

**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: 17. Juni 2024  
Mein Az.: 2024 16 465 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 und Garage bebaute Grundstück  
in 35104 Lichtenfels / Goddelsheim, Hoggerstraße 12

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	31.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	31.05.2024
Verkehrswert	<b>63.600 €</b>
Aktenzeichen	<b>11 K 9/23</b>



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

<b>Exposé</b> <b>11 K 9/23</b>	<b>Auftraggeber</b> Amtsgericht Korbach
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Hoggerstraße 12, 35104 Lichtenfels / Goddelsheim.
Katasterangaben	Grundbuch von Goddelsheim, Lfd. Nr. 3, Blatt 752.
Grundstücksgröße	347 m <sup>2</sup>
Baujahr des Wohngebäudes	1850
Baujahr der Garage	Nicht bekannt, zur Berechnung im Modell wird 1980 in Ansatz gebracht. Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen etc. Gebäude- und Bauteile in Baualtersklassen eingruppiert werden und gemeinsam mit den weiteren in Ansatz gebrachten Parametern sachverständig angepasst werden.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude steht seit ca. Ende 2022 leer.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Goddelsheim, Lfd. Nr. 3, Blatt 752.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug mit Stand vom 20.03.2024 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 752 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.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
Denkmalschutz	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Grundsteuer	Laut schriftlicher Mitteilung des Finanzamtes Korbach-Frankenberg betragen die grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren laut Grundbesitzabgabenbescheid vom 09.01.24 jährlich 317,77 €.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.06.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Gemarkung Goddelsheim, Flur 1, Flurstück 34/1 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Ist nicht ausgewiesen.
Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	Keine.
<u>Wohnflächen</u> Erdgeschoss Obergeschoss <i>Gesamtwohnfläche</i>	Ca. 71 m <sup>2</sup> Ca. 80 m <sup>2</sup> <i>Ca. 151 m<sup>2</sup></i>
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u> Kellergeschoss	Zwei Kellerräume.
Erdgeschoss Wohnflächen	Drei Wohnräume, davon ein Durchgangsraum und ein gefangener Raum, Terrasse, Küche, Bad, Diele/Treppenhaus und Flur.

Erdgeschoss Nutzflächen	Heizungsraum/Waschküche, Öllager, eh. Geräte- und Hobbyraum.
Obergeschoss	Fünf Wohnräume, davon ein Durchgangsraum und ein gefangener Raum, Treppenhaus und Flur, Bad.
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut.
Grundrissgestaltung	Eher unzeitgemäß, einige gefangenen Räume, Durchgangsräume und/oder übergroße/sehr kleine Räume.
Raumhöhen	Mit ca. 2,00 m bis 2,20 m eher unterdurchschnittliche Raumhöhen. Unter den Sichtbalken ca. 1,90 m.
Belichtung / Besonnung	Mehrheitlich gut.
<u>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung</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.
Heizungsanlage	Öl-Niedertemperaturkessel, Fabrikat Viessmann, vitola-uniferral, HoriCell, Baujahr 1994, Brauchwasserspeicher 160l. Da es sich um einen Niedertemperaturkessel handelt, gibt es im vorliegenden Fall keine Austauschpflicht, aber eine deutliche Austauschempfehlung.
Öltankanlage	Ca. 2 x 1.500l Kunststofftankanlage.
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage.
Kaminofen	Ist nicht vorhanden.
<u>Sanitäre Installationen</u> Erdgeschoss Obergeschoss	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Farbgebung beige. Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Farbgebung beige.
Energieausweis	Ein Energiebedarfsausweis aus dem Jahr 2022 wurde vorgelegt. Endenergiebedarf: 412,7 kWh/(m <sup>2</sup> * a) = Effizienzklasse H > 250: EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Einbauküchenzeile mit Oberschränken. Ein Restwert wird nicht in Ansatz gebracht.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude Garage Stellplätze	Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.  Eine Einfachgarage als Fertigarage ist vorhanden.  Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

<u>Außenanlagen</u> Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen / Bepflanzungen	Der Grundstücksbereich östlich des Gebäudes ist gepflastert, der Bereich westlich und nördlich von Wohnhaus und Garage als Rasenfläche gestaltet. Im Süden befindet sich eine Terrasse sowie Rasenflächen und Pflanzbeete.
Beleuchtung	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen	Eine Hecke befindet sich im Bereich der Terrasse, weitere Einfriedungen sind nicht vorhanden.
Baumängel / Bauschäden / Erhaltungserfordernisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>* An der nördlichen Giebelwand (garagenseitig) ist Feuchtigkeit im Bereich Wand / Boden vorhanden. Ggf. sind Schwelle und Fachwerk in diesem Bereich zu überprüfen und zu überarbeiten.</li> <li>* In Teilbereichen sind die Wand-, Decken-, und Bodenbeläge defekt und auszubessern.</li> <li>* <b>Eher kleinere defekte Bereiche in der südöstlichen Fachwerkfassade sowie erhebliche defekte Bereiche der nordwestlichen, aber auch der nordöstlichen Fassadenbekleidung aus Bitumenfassadenplatten. Diese wurden in früheren Jahren als Witterungsschutz verwendet, sind ggf. schadstoffbelastet und falls sich der Verdacht erhärtet, professionell zu entsorgen. Es wird empfohlen, eine fachmännische Zustands- und Schadensanalyse mit ggf. anschließender Sanierung durchführen zu lassen. Im Ortstermin konnte der Zustand der darunterliegenden Fachwerkwand von der Sachverständigen nicht zerstörungsfrei erfasst werden, sodass hier für Sanierung und Instandsetzung erhebliche Folgekosten über den in Ansatz gebrachten Pauschalbetrag hinaus möglich sind.</b></li> <li>* Der Schornsteinkopf ist zu überprüfen und ggf. Instand zu setzen.</li> <li>* In früheren Jahren wurden Tauben im Dach gehalten, es wird empfohlen, Kot und Rückstände professionell entsorgen zu lassen.</li> <li>* Dachtragwerk, Ziegeleindeckung und Füllung der oberen Geschossdecke sind älter, sodass hier ggf. in Teilbereichen Instandsetzungen notwendig sind.</li> </ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem einfachen Zustand. Ausstattung der Bäder, Wand-, Decken-, und Bodenbeläge sowie die technische Ausstattung sind mehrheitlich überaltert. Der energetische Zustand ist aufgrund der Fachwerkwände, der fehlenden Dämmung, der älteren Fenster und Türen sowie der ineffizienten Öl-Heizung ebenfalls sehr einfach. Die Wohnfläche ist für ein Einfamilienhaus leicht überdurchschnittlich, Zuschnitt und Größe der Räume sind

	teilweise nicht mehr sehr zeitgemäß, da Durchgangsräume, gefangene Räume, aber auch überkleine / übergroße Räume vorhanden sind. Die Raumhöhen sind, entsprechend einem älteren Fachwerkgebäude, niedrig.
Bodenwert	<b>13.800 €</b>
Sachwert	<b>64.100,00 €</b> (incl. Bodenwert)
Ertragswert	<b>62.200,00 €</b> (incl. Bodenwert)
Das <b>gewogene Mittel</b> aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[64.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 62.200,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{63.600,00 \text{ €}}$ . Darin sind ca. 95.400 € für die Beseitigung von Baumängeln / Bauschäden sowie zeitnah notwendige Modernisierungen enthalten.	
Der <b>Verkehrswert</b> des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 mit rd. <b>63.600 €</b> in Worten: sechshundsechzigtausendeinhundert Euro <b>geschätzt</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 17. Juni 2024



*Simone Mäckler*

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



Bild 1 | Ansicht von Nordosten



Bild 2 | Ansicht von Südosten



Bild 3 | Ansicht von Südwesten