

Exposé

Aktenzeichen

Datum

025-021

31.07.2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 34454 Bad Arolsen, Amselweg 15



Az. des Gerichts: 11 K 10/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.07.2025 ermittelt mit rd.

176.000 €.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05631-5605-554) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Korbach eingesehen werden.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstücksgröße:	807 m²
Bodenwert:	60.500,- €
Verkehrswert:	176.000,- €
Sachwert:	176.000,- €
Ertragswert:	171.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-41.050,- €
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	rd. 123 m²
besondere Einrichtungen:	keine
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Die Zimmer im Dachgeschoss und Kellergeschoss sind an Monteure vermietet. Hier ist eine Bruttoinklusivmiete von 600,-€/mtl. vereinbart. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde der Sachverständigen bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vorgelegt.
Besonderheiten:	<p><u>Bauordnungsrecht</u></p> <p>Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss genehmigt. Die Kellerräume sind am Bewertungsstichtag teilweise zu Wohnräumen ausgebaut. Die Loggia im Dachgeschoss wurde verschlossen.</p> <p>Die Garage ist teilweise unterkellert und in Verlängerung der Garage wurde ein Holzverschlag angebaut.</p> <p>Diese Wertermittlung wird ausschließlich auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens erstellt.</p>

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

	<u>Aktuelle Nutzung</u> Das Haus ist im Erdgeschoss möbliert und seit ca. 4 Jahren unbewohnt. Die Zimmer im Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss sind, lt. Angaben im Ortstermin, an Monteure vermietet. Hier ist eine Bruttoinklusivmiete von 600,- €/mtl. vereinbart. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt der Sachverständigen wurde bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vorgelegt.
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe ist gut. Der verwahrloste Zustand wirkt abschreckend. Es sollten Reserven für Investitionen eingeplant werden.

Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Objektadresse:	Amselweg 15 34454 Bad Arolsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mengerlinghausen, Blatt 2112, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mengerlinghausen, Flur 26, Flurstück 33/1, Fläche 807 m²

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss genehmigt. Die Kellerräume sind am Bewertungsstichtag teilweise zu Wohnräumen ausgebaut. Die Loggia im Dachgeschoss wurde verschlossen.

Die Garage ist teilweise unterkellert und in Verlängerung der Garage wurde ein Holzverschlag angebaut. Diese Wertermittlung wird ausschließlich auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens erstellt.

Aktuelle Nutzung

Das Haus ist im Erdgeschoss möbliert und seit ca. 4 Jahren unbewohnt. Die Zimmer im Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss sind, lt. Angaben im Ortstermin, an Monteure vermietet. Hier ist eine Bruttoinklusionsmiete von 600,-€/mtl. vereinbart. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde der Sachverständigen bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vorgelegt.

Zustand

Die Räume im Dachgeschoss und Untergeschoss sind verwahrlost und bedürfen einer umfassenden Instandsetzung.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Korbach
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Arolsen Stadtkern (ca. 7.384 Einwohner), Bad Arolsen inkl. aller Ortsteile (ca. 16.536 Einwohner), Ortsteil Mengerlinghausen (ca. 3.775 Einwohner)
	Stand 01.01.2025
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 50 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 217 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 252 (ca. 2,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Diemelstadt A 44 (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Mengeringhausen (ca. 1,6 km entfernt)

Bad Arolsen (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:

Kassel-Calden (ca. 35 km entfernt)

Frankfurt (ca. 197 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage im nördlichen Teilbereich des Ortsteils Mengeringhausen.

Mengeringhausen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Arolsen im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Die Stadt Bad Arolsen ist ca. 4 km entfernt. Der Twistesee ist ca. 10 km entfernt.

Kindergarten und Grundschule, Arzt und Tierarzt, Metzger und Geschäft für den täglichen Bedarf befinden sich im Ort.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leichte Hanglage,
im süd-/östlichen Verlauf abfallend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 34 m

mittlere Tiefe:

ca. 25 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 807 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform,
Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Kassel vom 03.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreis Waldeck-Frankenberg vom 15.07.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 10.07.2024 nicht.

Wasserschutzgebiet:

Wasserwirtschaftsdaten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) vom 29.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt in der qualitativen Schutzzone IV sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „HQS Schlossbrunnen“.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Mengerlinghausen Nr. 8, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet,
I = 1 Vollgeschosse
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl),
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl),
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Baugenehmigung Nr. 02-4266/1978 Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage vom 04.10.1978
- Nachtrag zum Bauschein Nr. 02-4266/1978 Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage – hier Änderung der Ausführung vom 03.01.1979

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- Teilausbau im Kellergeschoss
- Teilunterkellerung der Garage
- Abweichende Zufahrt zur Garage
- Südlicher Anbau an die Garage
- Loggia verschlossen

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt. Die abweichende Bauausführungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Arolsen vom 17.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist im Erdgeschoss möbliert, aber unbewohnt. Räume im Dachgeschoss und Kellergeschoss sind an Monteure vermietet. Gemäß Auskunft im Ortstermin besteht ein schriftlicher Mietvertrag mit einer Bruttoinklusive miete von 600,-€/mtl. Der Mietvertrag liegt der Sachverständigen bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: eingeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert

Baujahr: 1979 (lt. Bauakte)

Modernisierung: Einzelne Maßnahmen, wie z.B. Austausch der Heizung liegen schon wieder mehr als 20 Jahre zurück, sodass hier nicht mehr von Modernisierung gesprochen wird.

Flächen: Gemäß Baugenehmigung beträgt die Wohnfläche (EG und DG) rd. 123 m².

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass

der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt,
Giebel mit Eternit-Schiefer verkleidet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hobbyraum, 4 Räume, Waschküche und Anschlussraum

Erdgeschoss:

2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Diele

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Badezimmer, Loggia

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton Geschossdecke zum DG: Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen, Edelstahlgeländer <u>Kellertreppe:</u> Holz, Holzgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holz, Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, feststehendes Element mit Lichtausschnitt, Treppenpodest, Edelstahlhandlauf, provisorische Holzplatte als Trittstufe, unterbaut mit Pflastersteinen, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Eternit-Wellplatten (Aufgrund des Baujahres vermutlich asbesthaltig)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, je Raum ein Lichtauslass, je Raum ein bis zwei Steckdosen, Zählerschrank
Heizung:	Vaillant Therme 20 kW, Gas-Brennwertheizung Baujahr 2002 Hinweis: Gemäß Information des Schornsteinfegers sind Nachbesserungen und anschließende Neumessung erforderlich.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	teilw. Fliesen, teilw. Laminat
Wandbekleidungen:	teilw. einfache Tapeten, teilw. Putz
Deckenbekleidungen:	teilw. Vertäfelung, teilw. Tapeten, teilw. Styropor
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit innenliegenden Sprossen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit feststehendem Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> im Erdgeschoss teilw. Türen und Zargen mit Rundbögen, einfache Holz-Türen, einfache Zargen

sanitäre Installation:	<u>EG:</u> Badezimmer aus Errichtungsbaujahr: Waschtisch, Badewanne mit Duschtüraufsatz faltbar, Bidet, WC Sanitärfarbe: grün Bodenfliese: kleinformatig weiß-grün meliert Wandfliese: raumhoch gefliest, wie Bodenfliese, Ornamente <u>Gäste WC:</u> Handwaschbecken, WC Fliesen wie Badezimmer
------------------------	--

DG:

Eckdusche, WC, Waschbecken
Sanitärfarbe: braun
Bodenfliese: beige
Wandfliese: beige

KG:

Waschtisch, Badewanne mit Duschtürsaufsatz, WC
Sanitärfarbe: blau
Bodenfliese: blau
Wandfliese: blau mit Blumenornamenten

besondere Einrichtungen:

offener Kamin (darf lt. Schornsteinfeger gelegentlich betrieben werden)

Küchenausstattung:

Die vorhandene Küche wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“.
Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.

Bauschäden und Baumängel:

Die nachstehende Auflistung ist nicht abschließend. Es werden nachstehend die wesentlichen Schäden und Mängel gelistet:

- Feuchtigkeitsschäden im Keller unterhalb der Garage,
- Eingangspodest gebrochene Granitstufe, provisorische Stufe,
- fehlende Holzverkleidung an der südlichen Traufe,
- Kellertür: Glas gebrochen,
- Holzfenster: Anstrich dringend notwendig,
- Etagentür EG: gebrochene Zargen,
- Loggia: nicht fachgerechte Dämmung,
- Schimmelbefall im KG hinter der Heizungsanlage,
- fehlende Übergangsschienen und Abschlussleisten Fußboden,
- verschiedene Fußbodenhöhen im DG,
- gebrochene Fliesen im Badezimmer DG,
- aufgequollene Vertäfelung nach Wasserschaden,
- gebrochene Fliesen Kelleraußentreppe,
- Feuchtigkeit in den Kellerwänden,
- provisorische Elektroversorgung im Bad (auf Putz)
- Co2-Gehalt der Heizung zu hoch, Reparatur erforderlich

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe ist gut. Der verwahrloste Zustand wirkt abschreckend. Es sollten Reserven für Investitionen eingeplant werden.

Garage

Doppelgarage:

Baujahr: 1979,

Bauart: massiv,

Außenansicht: verputzt,

Dachform: Flachdach,

Dach aus: Beton mit Pappe,

Tor: elektrische Sektionaltore,

Boden: Beton mit Fliesen, Fliesen gebrochen, teilweise fehlend,

Fenster: Glasbausteine,

Besonderheiten: teilw. Unterkellerung der Garage und südlicher Anbau in Holzbauweise (nicht genehmigt)

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

gepflasterte Stellplatzfläche,

Einfriedung durch Mauer, Hecken und Holzzaun,

Rasenflächen,

Büsche, Sträucher, Bäume

Der Garten ist vernachlässigt.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Mengerlinghausen, Blatt 2112, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Mengerlinghausen, Flur 26, Flurstück 33/1 in 34454 Bad Arolsen-Mengerlinghausen, Amselweg 15 wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 mit rd.

176.000 €

in Worten: einhundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung durch Dritte oder für andere Zwecke ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05631-5605-554) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Korbach eingesehen werden.