

# Exposé

Geschäftsführung  
Silke Hillebrand

Zertifizierte Sachverständige  
für die Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung aller Immobilienarten,  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

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](mailto:post@immoexpertin.de)  
[www.immoexpertin.de](http://www.immoexpertin.de)



## Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstücksgröße:	807 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	60.500,- €
Verkehrswert:	176.000,- €
Sachwert:	176.000,- €
Ertragswert:	171.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände <sup>1</sup> :	-41.050,- €
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	rd. 123 m <sup>2</sup>
besondere Einrichtungen:	keine
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	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><b><u>Bauordnungsrecht</u></b></p> <p>Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss genehmigt. Die Kellerräume sind am Bewertungstichtag 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>

<sup>1</sup> Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



### 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 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 Mengeringhausen, Blatt 2112, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mengeringhausen, Flur 26, Flurstück 33/1, Fläche 807 m <sup>2</sup>

## 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 Bruttoinklusivmiete 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 Mengeringhausen (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.

Mengerinhausen 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 m<sup>2</sup>

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 Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich 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.

## Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreis Waldeck-Frankenberg vom 15.07.2024 enthält das Baulistenverzeichnis 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 Schutzone IV sowie in der quantitativen Schutzone D des Heilquellschutzgebietes „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 Mengeringhausen 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 Bruttoinklusivmiete 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 m<sup>2</sup>.

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: Kelleraußentreppen:  
Beton mit Fliesen, Edelstahlgeländer

Kellertreppe:  
Holz, Holzgeländer

Geschosstreppe:  
Holz, Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, feststehendes Element mit Lichtausschnitt,  
Treppenpodest, Edelstahlhandlauf,  
provisorische Holzplatte als Trittstufe,  
unterbaut mit Pflastersteinen,  
Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Satteldach



Dacheindeckung:

Eternit-Wellplatten (Aufgrund des Baujahres vermutlich asbest-  
haltig)

**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 Nach-  
besserungen und anschließende Neumessung erforderlich.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf-  
tung)

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: Eingangstür:  
Holztür mit feststehendem Lichtausschnitt

Zimmertüren:

im Erdgeschoss teilw. Türen und Zargen mit Rundbögen,  
einfache Holz-Türen, einfache Zargen

sanitäre Installation:

EG:

Badezimmer aus Errichtungsbaujahr:  
Waschtisch, Badewanne mit Duschtüreraufsetz faltbar, Bidet, WC  
Sanitärfarbe: grün

Bodenfliese: kleinformatig weiß-grün meliert

Wandfliese: raumhoch gefliest, wie Bodenfliese, Ornamente

Gäste WC:

Handwaschbecken, WC

Fliesen wie Badezimmer



**DG:**

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

**KG:**

Waschtisch, Badewanne mit Duschtüraufsatzt, WC  
Sanitärfarbe: blau  
Bodenfliese. blau  
Wandwiese: 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,
- Eingangspodium 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 Fußböden,
- 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,  
geplasterte Stellplatzfläche,  
Einfriedung durch Mauer, Hecken und Holzzaun,  
Rasenflächen,  
Büsche, Sträucher, Bäume

Der Garten ist vernachlässigt.

## Verkehrswert

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

**176.000 €**

**in Worten: einhundertsechsundsiebzigtausend 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.