

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
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 30. April 2025
Mein Az.: 2025 09 492 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 und Anbau bebaute Grundstück in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg, Burgstraße 44
sowie Ackerland in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg, Halsgärten o. Nr.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung	11.04.2025
Verkehrswert Flur 3, Flurstück 97	129.600 €
Verkehrswert Flur 9, Flurstück 120	1.400 €
Aktenzeichen	11 K 13/24



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

Exposé 11 K 13/24	Auftraggeber Amtsgericht Korbach
Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.
Unterstellte Folgenutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung.
Objektadresse:	Burgstraße 44 in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg.
<u>Katasterangaben</u> Bebautes Grundstück Burgstraße 44: Ackerland, Halsgärten o. Nr.:	Gemarkung Wetterburg, Flur 3, Flurstück 97 (934 m²). Gemarkung Wetterburg, Flur 9, Flurstück 120 (454 m²).
<u>Grundstücksgröße</u> Bebautes Grundstück Burgstraße 44: Ackerland, Halsgärten o. Nr.:	934 m² 454 m²
Baujahr Wohngebäude mit Anbau:	Ist weder in den Bauunterlagen noch in den entsprechenden Fachämtern aktenkundig. Zur Berechnung im Modell wird das Ursprungsbaupjahr 1900 in Ansatz gebracht. Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Größen 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 zum Wertermittlungsstichtag leer.
Hausverwaltung:	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u> Bebautes Grundstück Burgstraße 44: Ackerland, Halsgärten o. Nr.:	Grundbuch von Wetterburg, Lfd. Nr. 8, Blatt 692. Grundbuch von Wetterburg, Lfd. Nr. 11, Blatt 692.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug mit Stand vom 05.02.2025 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 692 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:	Lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist „das Objekt/Grundstück Burgstraße 44, Flur 3, Flurstück 97 in Bad Arolsen-Wetterburg Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen“. „Alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde“. Nach § 13 Absatz 1 HDSchG sind „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern ...verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“. Des Weiteren ist die wirtschaftliche Nutzung auf Dauer zu erhalten. Zur Berechnung im Modell wird eine Restnutzungsdauer für die Gebäudegruppe „Einfamilienhäuser“ mit einfacher Ausstattung von 19 Jahren gewählt. 3% erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund des Denkmalschutzes werden im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht. Vermögensvorteile durch Steuerersparnis sind in der Regel aufgrund der höheren notwendigen Investitionskosten sowohl geringer als es den Anschein hat, weiterhin abhängig von den individuellen Gegebenheiten des Erwerbers und werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.
Kommunale Förderprogramme:	https://www.landkreis-waldeck-frankenber.de/leben-genieessen/regionales-entdecken/wohnen/sanieren/
Landesförderprogramme:	https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/zuwendungen
Steuerliche Belange:	https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/steuererleichterungen
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 25.04.2025 "beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertenden Flächen Gemarkung Wetterburg, Flur 3, Flurstück 97 und Gemarkung Wetterburg, Flur 9, Flurstück 120 keine relevanten Eintragungen".
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 Anbau, teilweise in Fachwerkbauweise, teilweise massiv. Soweit bekannt 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)	1961 wurden folgende Maßnahmen beantragt und am 3. Mai 1961 genehmigt: „Die alten Holzbalken der Kellerdecke sollen durch eine Schwemmsteindecke zwischen I-Trägern ersetzt werden. An der Rückfront wird im Erdgeschoss das Fachwerk herausgebrochen und eine massive Mauer aus Gittersteinen 30 cm stark hergestellt. Kellerfenster werden erweitert. Im Anbau ist im Keller eine Waschküche vorgesehen, die durch eine 24 cm starke Gittersteinwand abgemauert wird. In der Decke sind I-Träger mit Betonfüllung und Feinestrich vorgesehen. Das Fachwerk am Anbau soll in Torggröße herausgenommen und ein Schwingtor eingebaut werden. An der Rückfront des Anbaus wird ein Balkon angelegt, der vom Zimmer aus zugänglich ist“.
<u>Wohnflächen</u> Erdgeschoss: Obergeschoss: Gesamtwohnfläche	Ca. 75 m ² Ca. 73 m ² Ca. 148 m ²
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u> Kellergeschoss:	(nach Planunterlagen aus dem Jahr 1961) Im Hauptgebäude fünf Kellerräume und Treppe, im Anbau Waschküche sowie Flur- und Treppenhausbereiche.
Erdgeschoss:	Sechs Wohnräume, davon drei Durchgangszimmer, Flur- und Treppenhausbereich. Es ist nicht bekannt, ob im Erdgeschoss nachträglich Küche, Bad oder WC eingebaut wurden. Im Anbau Vorratsraum und Garage.
Obergeschoss:	Fünf Wohnräume, davon vier Durchgangsräume, ein gefangener Raum, Treppenhaus und Flur, Bad, Küche.
Dachgeschoss:	Soweit bekannt, nicht ausgebaut.

Grundrissgestaltung:	Eher unzeitgemäß, laut Planunterlagen einige Durchgangsräume und wenige gefangene Räume.
Raumhöhen:	Mit ca. 2,55 m - 2,60 m normale Raumhöhen.
Besonnung / Belichtung / Querlüften:	Ist nicht bekannt. Aufgrund der Außensicht wird normale Besonnung, Belichtung und Querlüften angenommen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Insgesamt nicht bekannt, es wird davon ausgegangen, dass elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Telefon- und Internetanschluss vorhanden ist. Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Heizungsanlage:	Laut Aussage des Bezirksschornsteinfegers, Öl-Normalheizung, Baujahr 1978, Fabrikat Viessmann. Da es sich nicht um einen Niedertemperaturkessel o. ä. handelt, die Anlage älter als dreißig Jahre ist, besteht im vorliegenden Fall Austauschpflicht nach aktuell gültiger EnEV bis zwei Jahre nach Erwerb des Gebäudes. Nähere Informationen zu Anlage liegen nicht vor.
Öltankanlage:	Wsl. aufgrund der Ölheizung vorhanden, Größe der Tankanlage ist nicht bekannt.
Warmwasserversorgung:	Ist nicht bekannt, wsl. zentral über Heizungsanlage.
Kaminofen:	Ist nicht bekannt.
<u>Sanitäre Installationen</u> Erdgeschoss: Obergeschoss:	Laut Planunterlagen keine sanitären Installationen. Laut Planunterlagen Bad vorhanden. Näheres ist nicht bekannt.
Energieausweis:	Ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zwingend erforderlich.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung:	Ist nicht bekannt.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude: Garage: Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Eine weitere Garage (außer im Anbau) ist nicht 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 mehrheitlich mit Gras, wenigen Büschen und niedrigstämmigen Bäumen bepflanzt, der westliche Vorgartenbereich war ehemals gepflastert und ebenfalls mit einigen Büschen bepflanzt. Im Vorgartenbereich steht ein alter VW-Bus sowie weitere, von

	außen nicht erkennbare Gegenstände. Insgesamt sind sowohl Vorgarten als auch hinterer Garten ungepflegt.
Beleuchtung:	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen:	Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Natursteinmauer als Hangabfangung bzw. Ausgleich des erheblichen Geländeunterschiedes zur Straße Katthagen vorhanden. Darüber ist ein Sichtschutzzaun aus verschiedenen Materialien angebracht. Weitere Abgrenzungen mit Sichtschutz aus unterschiedlichen Materialien auch in den weiteren Bereichen.
Baumängel / Bauschäden / Erhaltungserfordernisse	* Die Faserzementbekleidung weist in Teilbereichen Fehlstellen auf. * Die Heizungsanlage ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erneuern. * Die drei Schornsteinköpfe sind zu überprüfen, ggf. Instand zu setzen bzw. bei Einbau einer neuen Heizungsanlage entsprechend zu ertüchtigen. * Die Eingangstür zum Anbau ist halbhoch zugemauert. * Weiteres ist nicht bekannt.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich mit Sicht von außen insgesamt in einem einfachen, aber recht gepflegten Zustand. Über den Ausstattungsstandard im Inneren, z.B. der Bäder, Wand,- Decken,- und Bodenbeläge sowie der technischen Ausstattung ist nichts bekannt. Der energetische Zustand ist aufgrund der Fachwerkwände, der wsl. fehlenden Dämmung, der nicht zeitgemäßen Fenster und Türen sowie der wsl. überalterten Heizungsanlage ebenfalls sehr einfach. Die Wohnflächen sind für ein Einfamilienhaus normal, Zuschnitt der Räume sind wsl. teilweise nicht mehr sehr zeitgemäß, da Durchgangsräume und gefangene Räume vorhanden sind. Die Raumhöhen sind laut Planunterlagen durchschnittlich.
Bodenwert:	52.820 €
Sachwert:	163.500 (incl. Bodenwert)
Ertragswert:	159.400,00 € (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[163.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 159.400,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{162.000,00 \text{ €}}$. Darin sind ca. 26.200 € für die Beseitigung von Baumängeln / Bauschäden sowie zeitnah notwendige Modernisierungen enthalten.	
Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd. 162.000 € geschätzt. Abzüglich 20 % Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung 129.600 in Worten: einhundertneunundzwanzigtausendsechshundert Euro	

Flur 9, Flurstück 120

Bodenschätzung lt. Liegenschaftsbuch:	454 m ² Ackerland (A) Grünlandzahl 53, Ackerzahl 47.
Derzeitige Nutzung:	454 m ² Abstellfläche.
Pachtverhältnis:	Ist nicht bekannt. Es wird in dieser Bewertung angenommen, dass kein Pachtverhältnis hinsichtlich des zu bewertenden Flurstücks besteht.
<u>Erscheinungsbild</u> Geländegestalt: Begrenzung: Form: Aufwuchs: Belichtung / Besonnung:	Von Südwesten nach Nordosten abfallend. Ackerland angrenzend, sonst Zugangsweg bzw. Straße. Rechteckig, bzw. leichte Trapezform. Gepflastert, ggf. in den Randbereichen leichter Aufwuchs durch Gras und Bäume. Die Grenzverhältnisse sind nicht erkennbar. Mittel, da aufwuchs in den Randbereichen.
Bauliche Anlagen:	Abstellhütte, nach vorne hin offen.
Allgemeinbeurteilung:	Aktuell Nutzung als Lagerfläche von Baumaterialien und Holz, eher ungepflegtes Erscheinungsbild. Da das Flurstück nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, wird auf eine übliche, differenzierte Bodenwertermittlung hier verzichtet.
Bodenwert:	1.260,00 €
Vergleichswert / Verkehrswert:	1.400,00 €
<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 30. Mai 2025

*Simone Mäckler*

Simone Mäckler

Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Westen
Bebautes Grundstück Flur 3,
Flurstück 97



Bild 2 | Ansicht von Norden



Bild 3 | unbebautes Grundstück
Flur 9, Flurstück 120