

Exposé

Aktenzeichen | Datum
022-092 | 05.04.2023

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem
**Wohnhaus und ehemaligem Stall bebaute Grundstück
in 34497 Korbach, Schweinsbühler Straße 2**



Az. des Gerichts: 11 K 15/22

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.02.2023 ermittelt mit rd.

130.000 €.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05631-5605-670) 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: 309/5711/8798

Volksbank Brilon Büren Salzkotten
IBAN: DE18 4726 1603 4604 8106 10
BIC: GENODEMIBUS

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 Wohnhaus, Nebengebäuden und Garage
Grundstücksgröße:	1.074 m ²
Bodenwert:	46.900,- €
Verkehrswert:	130.000,- €
Sachwert:	132.000,- €
Ertragswert:	131.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-31.050,- €
Baujahr:	gemäß Inschrift im Balken des DG 1848
Wohnfläche:	rd. 270 m ²
besondere Einrichtungen:	keine
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Objekt ist z. T. eigengenutzt. Im Obergeschoss sind Räume an den Sohn des Eigentümers vermietet.
Besonderheiten:	<p><u>Bauordnungsrecht:</u> In der städtischen Bauakte sind keine Vorhaben bezüglich des Wohnhauses dokumentiert.</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches unter Denkmalschutz steht.</p> <p><u>Erschließung über privates Nachbargrundstück:</u> Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über das private westliche Nachbargrundstück. Begünstigende Rechte sind nicht eingetragen. Der Grundstückseigentümer hat Anspruch auf einen Notweg gemäß § 917 BGB.</p>

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



	<p><u>Ausstattung/Heizung:</u></p> <p>Das Haus wird über Einzelöfen mit Holzbefuerung beheizt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Die Fenster wurden bereits modernisiert. Die Holzbalken und Putzausfachungen bedürfen einer Sanierung. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizung sollte einkalkuliert werden. Durch den Denkmalschutz sind alle baulichen Veränderungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die zu verwendenden Baumaterialien sind dadurch meist kostenaufwendiger als nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Bauten.</p> <p>Obwohl das Wohnhaus über viele Wohnräume verfügt, fehlt die Abgeschlossenheit für eine Nutzung von mehr als einer Wohnung. Durch das zentral gelegene Treppenhaus ist die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen.</p>



Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Garage
Objektadresse:	Schweinsbühler Straße 2 34497 Korbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rhena, Blatt 397, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Rhena, Flur 1, Flurstück 22/10 (1.074 m ²)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bauordnungsrecht:

In der städtischen Bauakte sind keine Vorhaben bezüglich des Wohnhauses dokumentiert. Die Bauakte der Stadt Korbach beinhaltet lediglich die Baugenehmigung der Garage vom 06.08.1993.

Denkmalschutz:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches unter Denkmalschutz steht.

Erschließung über privates Nachbargrundstück:

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das westliche Nachbargrundstück. Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Korbach sind begünstigende Rechte für das Bewertungsgrundstück im Grundbuch des Nachbargrundstücks (Grundbuch von Rhena, Blatt 598) nicht eingetragen. Der Grundstückseigentümer hat somit Anspruch auf einen Notweg² gemäß § 917 BGB.

Ausstattung/Heizung:

Das Haus wird über Einzelöfen mit Holzbefuerung beheizt.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Korbach inkl. aller OT (ca. 23.547 Einwohner) Korbach Kernstadt (ca. 18.512 Einwohner) Ortsteil Rhena (ca. 534 Einwohner)
	Stand: 30.06.2022
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 62 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 186 km entfernt)

² Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch ein Urteil bestimmt. Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.



Bundesstraßen:

B 251 in unmittelbarer Entfernung

Autobahnzufahrt:

Zierenberg A 44 (ca. 44 km entfernt)

Bahnhof:

Korbach (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:

Kassel Airport (ca. 54 km entfernt)

Frankfurt (ca. 166 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Rhena ist ein Ortsteil der Kreis- und Hansestadt Korbach im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Korbach, ca. 6 km entfernt.

Ein Kindergarten befindet sich in Rhena, Grundschule, weiterführende Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in Korbach.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Busse fahren in regelmäßigen Abständen.

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

überwiegend wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

In unmittelbarer Nachbarschaft (südlich des Bewertungsgrundstücks) befindet sich ein Gerüstverleihbetrieb.

Topografie:

eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Grundstück verfügt über keine direkte Straßenangrenzung.

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.074 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Erschließung über Privatweg des Nachbarn zur Westseite

Straßenausbau:

mit Kies befestigte Wegefläche

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitig sehr geringer Grenzabstand der Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 10.11.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Wasserwirtschaftsdaten:	Gemäß Portal Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, HLNUG vom 08.02.2023 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.
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 25.07.2022 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 28.07.2022 wird bestätigt, dass das Bewertungsobjekt als Kulturdenkmal (Einhaus und Scheunen mit Toreinfahrt -je 2-) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Bauunterlagen vom ursprünglichen Wohnhaus mit Stallungen liegen nicht vor. Folgendes Vorhaben ist in der städtischen Bauakte dokumentiert:

- Baugenehmigung vom 06.08.1993 Nr. 14-3918/93 Neubau Garage

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen können nicht ermittelt werden, da keine Ursprungszeichnungen vorhanden sind. Offensichtliche Abweichungen zum Ursprungszustand bestehen wie folgt:

- die ehemaligen Stallungen sind zu Wohnraum ausgebaut,
- auch im Obergeschoss sind die Räume des ehemaligen Wirtschaftsbereichs zu Wohnraum ausgebaut,
- die 1993 genehmigte Garage ist an abweichendem Standort errichtet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Ver-
pflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen
maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Son-
derabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Korbach vom 08.12.2022
ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschlie-
ßungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschrei-
bung). Das Objekt ist z. T. eigengenutzt. Im Obergeschoss sind Räume an den Sohn des Eigentümers vermie-
tet. Der Mietpreis beträgt lt. Auskunft im Ortstermin 200,- € zzgl. NK. Der Mietvertrag liegt der Sachverständigen
nicht vor.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: zweigeschossiges Wohngebäude, nicht unterkellert, Dachge-
schoss nicht ausgebaut

Baujahr: 1848 lt. Auskunft des Eigentümers in einer Inschrift eines Balkens
auf dem Dachboden

Modernisierung: Die Wohnräume im Obergeschoss wurden vor ca. 7 bis 8 Jahren
nach Brand erneuert.

Das Bad im OG sowie die Fenster des Gebäudes wurden vor ca.
12 Jahren modernisiert.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen
sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei.
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur,
Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objek-
tart 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: Fachwerk mit gemauerten Ausfachungen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

5 Räume, Küche, Badezimmer, 2 Abstellräume, Vorrat, Diele und Flur

Obergeschoss:

7 Räume, Küche, Bad, 2 Abstellräume

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

Konstruktionsart: Fachwerk z. T. Eiche und Fichte

Umfassungswände: Fachwerk

Innenwände: Fachwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Geschosstreppe: Holz
Spitzbodentreppe: Holz

Hauseingang(sbereich): historische zweiflüglige Holztür ohne Dichtung,
zwei Stufen vor der Tür

Dach: Dachkonstruktion: Satteldach
Dacheindeckung: Bitumenwellplatten
Dämmung: keine

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung,
OG: vor ca. 7-8 Jahren neu verlegt,
Prepaymentsystem für elektronischen Haushaltszähler für EG
und OG

Heizung: keine Heizung vorhanden,
10 St. Holzscheitöfen aus unterschiedlichen Baujahren (ca. 8
Jahre und älter)

Gemäß Auskunft des Schornsteinfegers dürfen die Öfen im Rahmen der Härtefallregelung weiterbetrieben werden und sind nicht vom Austausch betroffen.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Boiler (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Raufaser

Fenster: isolierverglaste Holzfenster,
Südseite Sprossenfenster,
1 Fenster Kunststoff

Türen: Eingangstür:
Holztür ohne Dichtung

Zimmertüren:
einfache Türen, Füllungstüren,
Holzzargen

sanitäre Installation: EG:
Waschtisch, WC und Eckdusche
Sanitärfarbe: weiß
Wandfliesen: beige meliert mit Bordüre
Bodenfliesen: beige meliert

OG:
Waschtisch eingemauert, WC mit Aufsatzspülkasten, Dusch-/ Badewanne
Sanitärfarbe: weiß
Wandfliesen: beige meliert
Bodenfliesen beige
Umrandungsfliesen Badewanne, Einmauerung Waschtisch und WC Mosaikfliesen grün-braun

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: Die vorhandenen Küchen werden 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:

- unebene Fußböden, Stufen innerhalb der Etage,
- Gefälle im Fußbodenbereich,
- niedrige Deckenhöhen im OG,
- Putz- und Fassadenschäden,
- Schaden an Regenfallrohr

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- Ofenheizung (fehlende Zentralheizung),
- Erschließungssituation über benachbartes Grundstück,
- fehlende Dämmung der oberen Geschossdecke,
- nicht denkmalkonformer Fenstereinbau eines Fensters (Westseite),
- ungenehmigter Ausbau des Wirtschaftsteils

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Niedrige Raumhöhen und gefangene Räume erschweren die wirtschaftliche Nutzung.

Obwohl das Haus über viele Wohnräume verfügt, fehlt die Abgeschlossenheit für eine Nutzung von mehr als einer Wohnung. Durch das zentral gelegene Treppenhaus ist die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Die Fenster wurden bereits modernisiert. Die Holzbalken und Putzausfachungen bedürfen einer Sanierung. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizung sollte einkalkuliert werden. Durch den Denkmalschutz sind alle baulichen Veränderungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die zu verwendenden Baumaterialien sind dadurch meist kostenaufwendiger als nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Bauten.

Garage

- Fertiggarage (Delta Betonwerk),
- Baujahr 1993,
- verzinktes, kunststoffbeschichtetes Stahlschwingtor,
- Decke, Wände, Boden: Stahlbeton

Weitere Nebengebäude

Nördlich an das Wohnhaus angebaut sind zwei Schuppen. Das Baujahr dieser Nebengebäude ist nicht bekannt.

- Nebengebäude nordwestlich
 - Außenwände: Ziegelstein, Giebel mit Asbestfaserplatten verkleidet,
 - Fenster: einfachverglaste gewölbte Stahlfenster, Westseite Glasbausteine,
 - Türen: einfache Brettertüren,
 - Dachgeschoss: Holzbauweise,
 - Geschossdecke EG/DG: Holzbalkendecke,
 - Nutzung zum Stichtag: Holzlager
- Nebengebäude nordöstlich
 - Außenwände: teilweise Bruchsteinmauerwerk, teilweise Ziegelstein, Giebel mit Asbestfaserplatten verkleidet,
 - Fenster: einfaches Stahlgitterfenster,
 - Türen: Brettertüren,
 - Dachgeschoss: Holzbauweise,



- Geschosdecke: als Gewölbe mit Ziegelstein gemauert,
- Nutzung: Lager

Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Rasenfläche,
- Büsche,
- Wegefläche vor dem Haus und Stellplatzfläche neben dem Haus geschottert,
- vor der Garage Verbundsteinpflaster (seitlich abgängig),
- Hochbeete,
- entlang der Grenze hohe Bäume,
- Fichte und Koniferen, Lebensbaum und Buchsbaumsträucher,
- südlich Stahlzaun zum Nachbarn (Gerüstvermietung),
- Bretterüberdachung zwischen Garage und nordöstlichem Schuppen

Verkehrswert

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Rhena, Blatt 397, lfd.-Nr. 3 eingetragene, mit einem Wohnhaus und ehemaligem Stall bebaute Grundstück Gemarkung Rhena, Flur 1, Flurstück 22/10 in 34497 Korbach, Schweinsbühler Straße 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 mit rd.

130.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 05631-5605-670) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Korbach eingesehen werden.