Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck



	Bad Endbach-Hartenrod, Flur 2, Flurstück 238

Wertermittlungsstichtag	20. August 2026
Baujahr/ fiktives Baujahr	~ 1800/ 1961
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche insgesamt (nach Ausbau)	130 m²

Grundstücksfläche	368 m²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	24.288 €

Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	64.166 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und Nebengebäude	3.208 €
Sachwertfaktor	1,00
vorläufiger Sachwert	91.662 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 37.500 €

Verkehrswert	**54.000 €**

Bei dem ermittelten Verkehrswert ist unterstellt, dass die südliche, bis zu 5 Meter hohe Stützwand standsicher ist

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Lage

Lage der Gemeinde

Im Schnittpunkt der Städte Marburg, Wetzlar und Dillenburg liegt das mittelhessische Kneipp- Heilbad Bad Endbach, eingebettet in die Ausläufer von Rothaargebirge und Westerwald, im Lahn-Dill-Bergland, auf einer Höhe zwischen 300 und 500 m.

Die Großgemeinde Bad Endbach umfasst derzeit rund 8.600 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Bad Endbach, Bottenhorn, Dernbach, Günterod, Hartenrod, Hülshof, Schlierbach und Wommelshausen.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und gehört zur Region Mittelhessen.

Entfernungen

zur Kerngemeinde Bad Endbach	3 km
zur Stadt Gladenbach	13 km
zur Stadt Biedenkopf	25 km
zur Stadt Dillenburg	20 km
zur Stadt Herborn	20 km
zur Kreisstadt Marburg	30 km
zur Stadt Wetzlar	40 km
nach Gießen	45 km
nach Frankfurt	115 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	130 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 20,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bahnhöfe Dillenburg und Herborn mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 20,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte fußläufig.

Internetpräsens des Ortsteils Hartenrod

Der mit etwa 2.360 Einwohnern größte Ortsteil der Gemeinde wurde erstmals im Jahre 1311 in einer Urkunde Pfalzgraf Rudolfs I. für Graf Heinrich von Nassau erwähnt (700-Jahr-Feier im Jahre 2011). Über die Gründung des Ortes ist jedoch nichts bekannt.

Durch das Obergericht erlangte Hartenrod nach dem Ende der Dernbacher Fehde und der damit verbundenen endgültigen Grenzfestlegung zwischen Hessen und der Grafschaft Nassau-Dillenburg eine zentrale regionale Bedeutung im oberen Salzbödetal.

Die Verleihung der Marktrechte im Jahre 1684 zur Abhaltung von jährlich vier Märkten (Fastnachtsmarkt, Johannismarkt, Michaelismarkt und Weihnachtsmarkt) unterstreicht diese Mittelpunktfunktion.

Zum Kirchspiel Hartenrod gehörten damals bereits die heutigen Ortsteile der Gemeinde Bad Endbach: Bottenhorn, Dernbach, Hülshof, Wommelshausen mit dem Ortsteil Hütte, Endbach, Schlierbach und Hartenrod. Selbst die Dernbacher und ihr Adelsgeschlecht gingen in Hartenrod zur Kirche.

Die bis zur Reformation selbstständige und von Hartenrod getrennte Pfarrei Günterod wurde 1526 mit Hartenrod pfarramtlich verbunden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Heute ist vor allem die Mittelpunktschule, die unsere Kinder bis zum Realschulabschluss bildet, von großer Bedeutung.

In Hartenrod besitzt der Bergbau eine lange Tradition. Bereits im 17. Jahrhundert wurden Kupfer und Bleierze geschürft. Einen besonderen wirtschaftlichen Aufschwung erreichte Hartenrod durch den Anschluss an die Eisenbahn um 1900 und durch den international bedeutenden Schwerspatabbau.

Seit 1962 ist Hartenrod ein staatlich anerkannter Erholungsort mit verschiedenen attraktiven Freizeitangeboten. So lädt im Winter besonders die Skipiste auf einer Länge von fast 700 Metern und Doppelschlepplift sowie Flutlichtanlage zum Skisport ein.

Infrastruktur

In Hartenrod befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Weiterführende Schulen findet man in Gladenbach, Dillenburg, Herborn und Biedenkopf wo jeweils auch Gymnasien angesiedelt sind.

Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelladen für die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Hartenrod vorhanden.

Ein Skilift, zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung

Grundstücksform

Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige Form mit einem Seitenverhältnis von ca. 2:1.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser in offener und im Süden an der Hauptstraße gelegen geschlossener Bauweise vorhanden.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Die südlich vom Bewertungsgrundstück liegenden Gebäude sind von der Hauptstraße aus zugänglich, sie liegen rund 5 m tiefer als das Flurstück 238. Eine Hangstützwand und teilweise die südlich liegenden Gebäude überbrücken den Höhenunterschied. Das Flurstück 238 selbst liegt relativ eben.

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind in Form einer Garage und der gepflasterten Hoffläche vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der geringen Straßenbreite nur eingeschränkt zu.

Immissionen

Die Erschließungsstraße ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr, von ihr gehen geringe Störungen aus. Der Verkehrslärm von der südlich ca. 5 m tiefer liegenden Hauptstraße wird durch die Bebauung abgeschirmt. Die Lage des Dorfes Hartenrod abseits von größeren Durchgangsstraßen weist auch in anderer Hinsicht keine erkennbaren Immissionen auf.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Hartenrod besitzt der Bereich aufgrund seiner Lage innerhalb des Dorfkerns mit mittlerer Aussichtslage, Begrünung und Besonnung und geringen Immissionen einen **mittleren Wohnwert**.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Wohnhaus

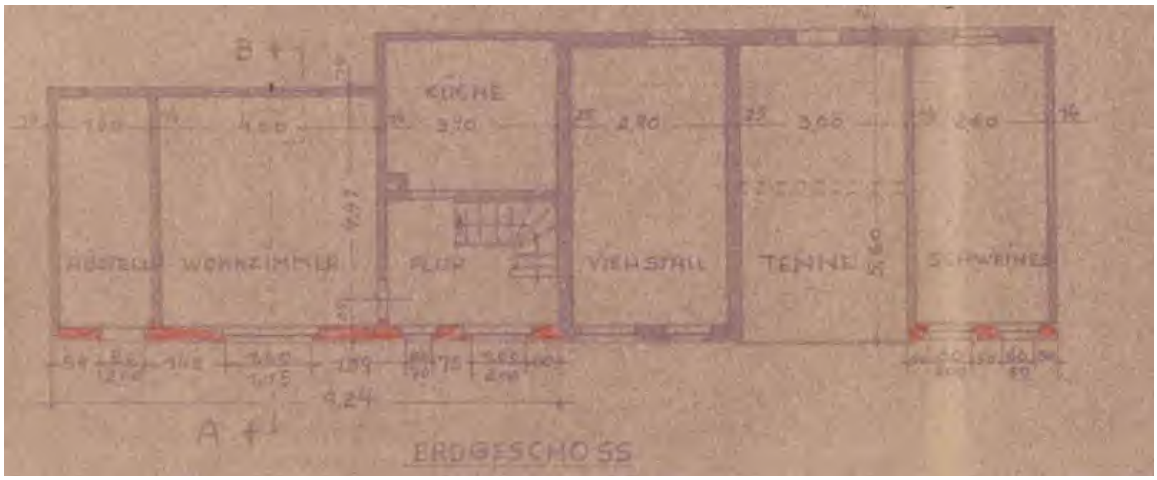
Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss, Teilunterkellerung und Spitzboden im ehemaligen Wohnhaus.
Im Erdgeschoss sind in den ehemals als Scheune und Stall genutzten Räumen das Bad, das WC, eine Garage und ein Hobbyraum integriert.

Baujahr und bekannte Umbaumaßnahmen

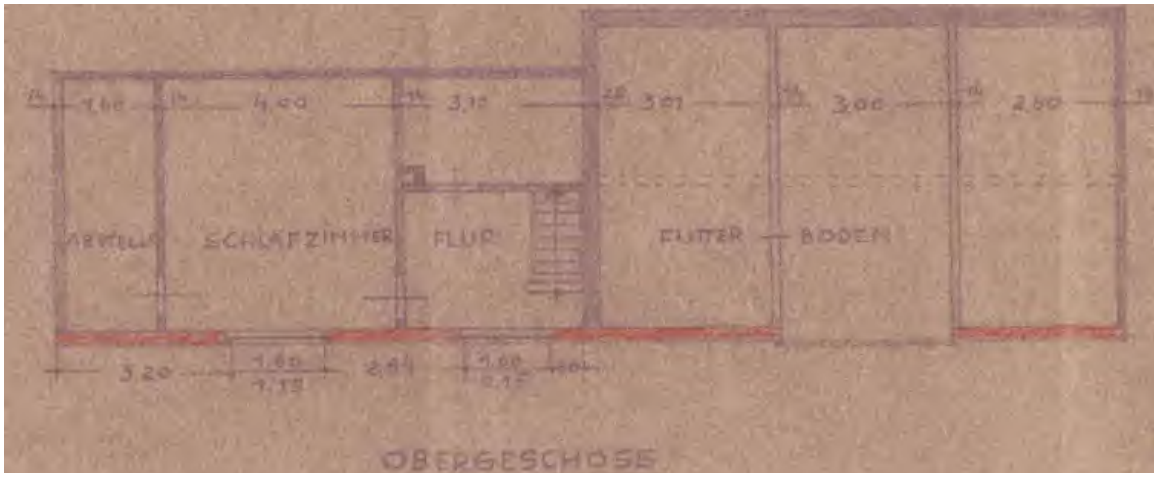
Das Baujahr des Ursprungsgebäudes schätze ich aufgrund der Bauweise (weitgehend Fachwerk) um das Jahr 1800.

Im Januar 1953 wurde der Austausch der straßenseitigen Fachwerkaußenwände des Wohnhauses und die Erneuerung der Kellerdecke wegen Baufälligkeit beantragt und mit Bauschein 3/1953 (272) vom 7. März 1953 die Baugenehmigung erteilt.

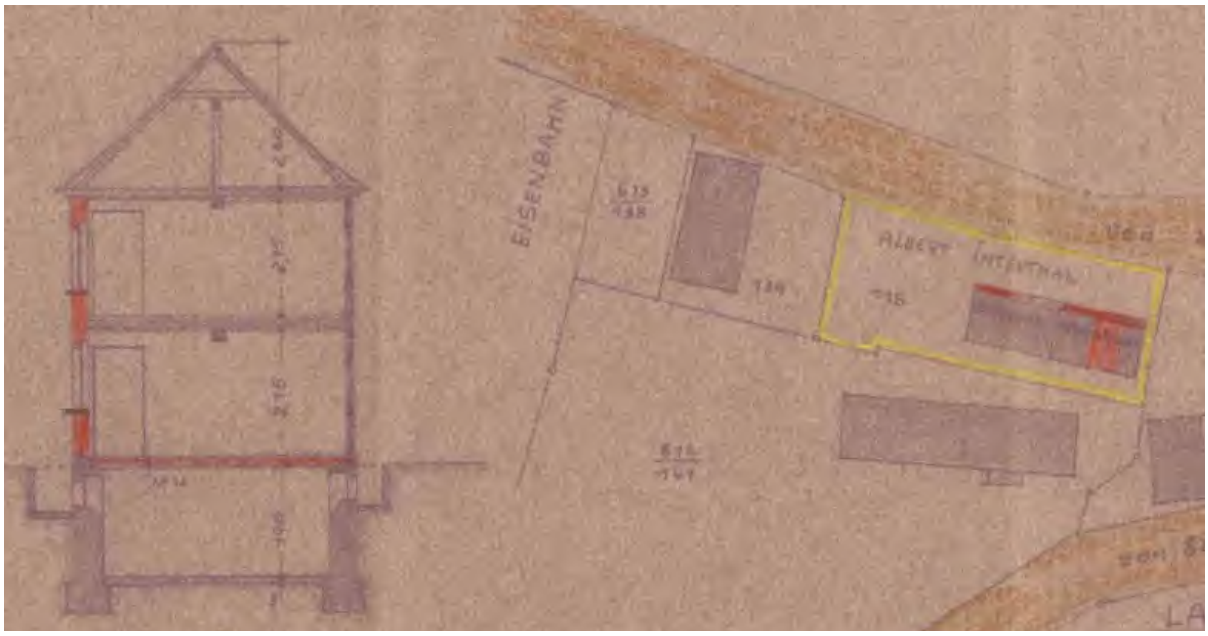
Im September 1969 wurde der Umbau von Stall und Scheune zu Wohnraum beantragt und mit Bauschein 27-5-70 am 09.06.1970 genehmigt.



Erneuerung der Außenwände im Jahr 1953



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

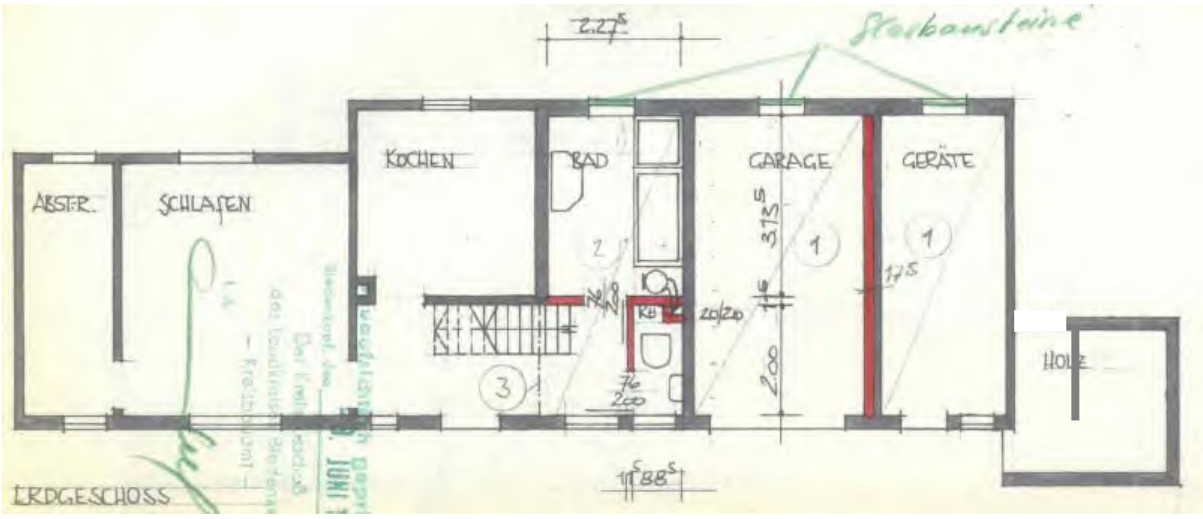


Lageplan und Schnitt zur Erneuerung der Außenwände und der Decke 1953

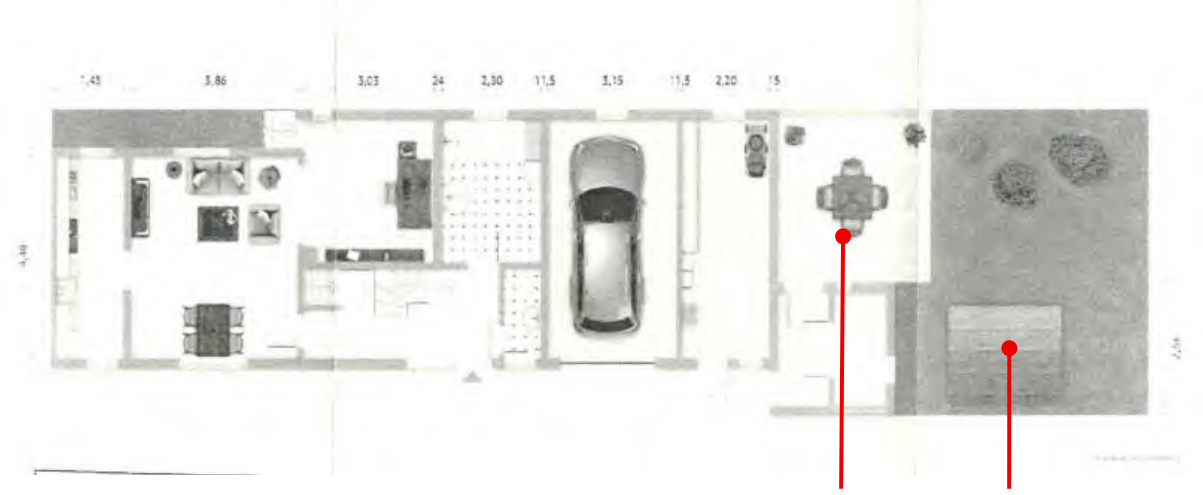
Baubeschreibung der Maßnahmen im Jahr 1953

Der Antragsteller ist genötigt eine dringende Instandsetzung an seinem Wohnhaus durchzuführen. Der alte Fachwerkbau ist in sehr schlechtem Zustand. Das Holzwerk ist vollkommen zerstört, es zeigt ferner Fugen und Risse. Letztere Ursache ist auf die Folgerung von Sprengungen zurückzuführen. Unter dem Hause des Antragstellers führt ein alter Erzstollen durch, welcher 1945 durch Sprengungen zu einem Luftschutzraum erweitert wurde.
Die vordere Außenwand nach der Straße zu, soll massiv bis unter die obere Balkenlage erneuert werden. Die Ausführung ist in rheinischen Bimshohlblocksteinen gedacht. Gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit wird in geeigneter Höhe eine Isolierschicht aus Asphaltpappe eingelegt. Die Mittelwände werden durch Anker mit der Außenwand verbunden. Desgleichen muss die Kellerdecke unter dem Wohnzimmer erneuert werden.
Die zu erneuernden Teile sind durch Farbe kenntlich gemacht.

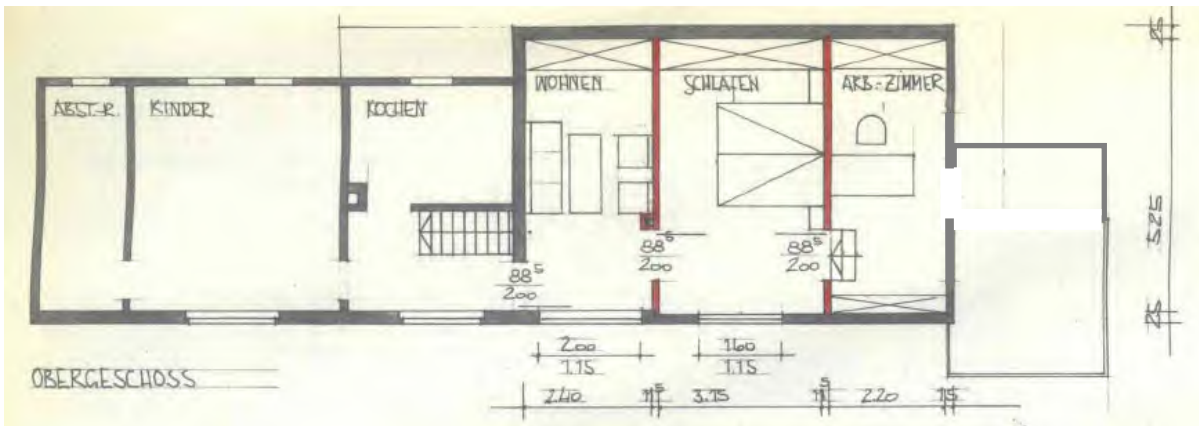
Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck



Scheunenumbau 1970, Norden ist auf dieser Darstellung unten



Derzeitige Raumaufteilung im Erdgeschoss mit Freisitz und Gartenhaus



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Bauweise des Gebäudes

- zweigeschossiges Wohnhaus teilweise in Massivbauweise überwiegend jedoch Fachwerk
- Außenmauerwerk und Fachwerk (Stufe 1 mach ImmoWertV)
- Ursprüngliches Wohnzimmer (Plan aus dem Jahr 1953) unterkellert
- Obergeschoss überwiegend nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung Kunstschiefer (baujahrstypisch asbesthaltig)
- oberste Geschossdecke und Dachschrägen nicht ausreichend gedämmt (Stufe 1 nach ImmoWertV)
- Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Holzbalkendecken, Kappendecke über der Teilunterkellerung
- Vermutlich massive Einschubdecke über ehemaliger Scheune und Stall
- Kunststofffenster mit Isolierglas im Wohnbereich EG, Baujahr 2024
- Holzfenster mit Doppelglas, Baujahr ca. 1980 im Bad im EG, im OG des ehemaligen Wohnhauses und Balkontür im Giebel an der Westseite
- Holzfenster mit Isolierglas, Baujahr 1997 bis 2000 im OG
- Innenwände Fachwerk und Mauerwerk (Stufe 2 nach ImmoWertV)
- Fassade mit Faserzementplatten verkleidet (asbesthaltig)
- Terrasse auf der Westseite im Erdgeschoss

Bauweise des Lagerraums

- Vermutlich als zusätzlicher ehemaliger Stall errichtet
- Mauerwerksbau vermutlich ca. 1960 gebaut
- Flachdach mit Massivdecke, begehbar aber ohne Geländer
- Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen erneuert
- Wände innen unverputzt
- Durchgang zum westlichen Teil des Grundstücks

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Wohnlich nutzbare Flächen nach Wiederherstellung des Ausbaus im Ober- und Dachgeschoss

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen entnommen werden.
Die Raumbezeichnungen werden überwiegend nach dem Plan aus dem Jahr 1953 gewählt.

Erdgeschoss:

Abstellraum	4,41 * (1,60+ 0,14)	7,67 m²
Wohnzimmer	4,41 * 4,00	17,64 m²
Küche	3,05 * 3,10	9,46 m²
Flur/ Windfang	2,10 * (3,10+0,25+2,90-1,00)	11,02 m²
Toilette	2,00 * 0,89	1,78 m²
Bad	3,13 * 2,28	7,14 m²
		54,71 m²
3% Abzug für Putz und Belag		- 1,64 m²
Wohnfläche Erdgeschoss rund:		**53 m²**

Obergeschoss:

Abstellraum	4,41 * 1,60	* 7,06 m²
Wohnzimmer	4,41 * 4,00	* 17,64 m²
Küche	3,05 * 3,10	* 9,46 m²
Balkon	¼* 1,20 * 3,20	0,96 m²
Flur	1,10 * 3,10	* 3,41 m²
Wohnen	5,25 * 2,40	12,60 m²
Schlafen	5,25 * 3,15	16,54 m²
Arbeitszimmer	5,25 * 2,20	11,55 m²
Terrasse	¼* 4,60 * 3,10	3,56 m²
		82,78 m²
Abzug für Dachschrägen		~ 3,50 m²
3% Abzug für Putz und Belag		- 2,48 m²
Wohnfläche Obergeschoss rund:		**77 m²**

* Räume mit geringer Raumhöhe unter 2,00 m ca. 37 m².

Derzeit wohnlich nutzbare Fläche im Dachgeschoss

Im Obergeschoss sind derzeit lediglich das als Wohnzimmer gekennzeichnete, jetzige Schafzimmer, der Abstellraum und der Flur bedingt wohnlich nutzbar. Die restliche Fläche ist derzeit nicht wohnlich nutzbar.

Derzeitige Wohnfläche im Obergeschoss rund: 27 m²