



# Exposee

## Aktenzeichen 06 K 33/16

<b>Objekt</b>	Hotel- und Gastronomiebetrieb mit Wohnbereich		
<b>Straße</b>	Bilsteinstr. 47		
<b>PLZ / Ort</b>	34537 Bad Wildungen / Reitzenhagen		
<b>Gemeinde</b>	Bad Wildungen		
<b>Grundbuch</b>	Reitzenhagen: Blatt 239		
<b>Gemarkung</b>	Reitzenhagen		
<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	1	73/2
<b>Grundstücksgröße</b>	2.004,00 m <sup>2</sup> + 348 m <sup>2</sup> + 3476 m <sup>2</sup> = 5828 m <sup>2</sup>		
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	07.10.2016		



<b>Verkehrswert</b>	<b>365.300,00 € +</b>
---------------------	-----------------------

$$348\text{m}^2 + 3476\text{m}^2 \cdot 60\text{€} = 229.440\text{€}$$



## Objektangaben

Mieter u. weitere Bewohner:	Keine
WEG – o. Zwangsverwalter:	Keiner
Bundesland u. Kreis:	Hessen, Waldeck-Frankenberg.
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsteil Reitzenhagen, ca. 583 Einwohner. Bad Wildungen, ca. 17.785 Einwohner.
Innerörtliche Lage:	Entfernung zum Rathaus ca. 2,5 km.
Lagequalität:	Mittlere bis gute Gewerbelage, gute Erreichbarkeit.
Art der Bebauung u. Nutzung: der Straße und im Ortsteil:	Gewerbliche und wohnbauliche Nutzung in offener mehrgeschossiger Bauweise.
Immissionen:	Erhöhte Immissionswerte (Hauptstraße).
Topographische Lage:	Grundstück teilweise in leichter Hanglage.
Erschließung / Straßenart:	Kreisstraße 40 / Hauptstraße.
Straßenausbau:	Eine zweispurige, voll ausgebaute Straße. Fahrbahn aus Bitu- men, hohe Frequentierung. Gehweg ist nur einseitig vorhanden. Parken ist einseitig möglich.
Ver.- u. Entsorgungsleitungen:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefonan- schluss und SAT-Anlage sind augenscheinlich vorhanden.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung mit Haupt- und Nebengebäuden.
Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Grundwasser:	Grundwasserschäden, augenscheinlich nicht ersichtlich.
Grundbuch:	Die Abteilung II enthält Eintragungen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung.
Denkmalschutz:	Ein Kulturdenkmal.
Flächennutzungsplan:	Mischbaufläche (M).
Beitrags- und Abgabenzustand:	Erschließungseinrichtungen, beitrags- u. abgabefrei.
Bebauungsplan:	Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Bauvor- haben ist demzufolge nach § 34 BauGB.
Derzeitige Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird Gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt.
Energieausweis:	Wärmeschutznachweis bzw. Energieausweis nicht eruiert.
Art des Gebäudes A:	Zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit ausgebauten Dachge- schoss. Das Gebäude ist unterkellert, in offener Bauweise.
Art des Gebäudes B:	Zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise, mit ausgebauten Dachgeschoss. Giebelwand, teils in Fachwerk- u. teils in Massiv- bauweise. Das Gebäude ist teilunterkellert, in offener Bauweise.
Baujahr:	Die Baujahre der Gebäude konnte nicht alle genau eruiert wer- den. Gebäude A: ca. 1666. Gebäude B: ca. 1925. Garagengebäude von 1979.
Modernisierung / Sanierung:	Letzte Maßnahmen: 1972 Dachgeschossausbau Gebäude B, 1979 teilweise Fenstererneuerung.



Sonstiges:	Kein Verdacht auf Hausschwamm.
Konstruktionsart:	Massiv- und Fachwerkbauweise.
Kellergeschoss:	Großer Weinkeller, Lagerkeller, Kellervorraum, Öllagerraum.
Erdgeschoss:	Gebäude A: Windfang, Gaststube, kleiner Frühstücksraum, großer Frühstücksraum. Gebäude B: Treppenhaus, Herren WC, Küche, Spülküche, Privatzimmer, Vorratsraum, Büro.
Obergeschoss:	Gebäude A: Flur, 3 x Gästezimmer, Büro, Lagerraum, ehem. Wurstkammer. Gebäude B: Treppenhaus, Badezimmer, Damen WC, Flur, 6 x Gästezimmer.
Dachgeschoss:	Keine Angaben möglich.
Heizung:	Ölheizung, Elektroradiatoren sowie Kachelofen.
Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Turmaufbauten, Erker / Kachelofen.
Belichtung und Besonnung:	Befriedigend bis gut.
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel bzw. Bauschäden konnten festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Baulicher und allgemeiner Zustand der Räume, eher mangelhaft einzuschätzen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Baulicher und allgemeiner Zustand des Gebäudes, eher ausreichend, hoher Unterhaltungsstau.
Nebengebäude:	Separates Garagengebäude.
Wohnwert:	Einfacher bis mittlerer Nutzwert.
Entwicklungsstufe u. Bauweise:	Bebautes Land, offene Bauweise.
Grund u. Geschossflächenzahl:	(GRZ) / (GFZ), nach § 34 BauGB.
Bodenrichtwert, gewichtet:	40,50 €/m <sup>2</sup> für bebautes Land, gewichtet.
Bodenwertanteil:	81.100,00 €
Wohn/Nutzfläche, gesamt:	ca. 581,31 m <sup>2</sup>

### **Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der direkten Mitte von Reitzenhagen. Direkt an der Kreisstraße 40 (Bilsteinstraße). Als Hauptverkehrsstraße führt die Kreisstraße 40 in westlicher Richtung nach Reinhardshausen, dann weiter in südlicher Richtung zu den Bundesstraßen 485 und 253. Im weiteren Verlauf führt die Bundesstraße 253 in westlicher Richtung nach Frankenberg und entgegengesetzt Richtung Fritzlar. In südöstlicher Richtung lenkt die Kreisstraße 40 (dann Marburger Str.) zur Anschlussstelle der Bundesstraße 485, die dann in Richtung Bad Zwesten verläuft. In südliche Richtung führt die Bundesstraße 3 von Bad Zwesten durch Jesberg, Gilserberg, Cölbe in Richtung Marburg. Die Autobahn A 49 befindet sich in ca. 14 Km Entfernung. Diese erstreckt sich Richtung Norden über Fritzlar, Baunatal bis Kassel und endet auch dort. Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Fachwerkgebäude mit massiven Anbau für Gastronomie und Wohnen. Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist über das vorgelagerte, befestigte Grundstück möglich. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung nicht verfügbar. Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist in Reitzenhagen vorhanden, in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Ärztliche Versorgung sowie Grundschule, Kindergarten sind in unmittelbarer Umgegend nicht vorhanden.



## Beschreibung der Räume im KG

Gebäude A: Weinkeller und Lagerkeller (Lagerkeller konnte nicht besichtigt werden). Die Decke ist eine Holzbalkendecke mit Einschieblingen und Lehmauflage. An den Wandbereichen befindet sich teilweise Putz, jedoch ohne Anstrich. Im Bodenbereich wurde ein Ziegelsteinboden eingebaut, ohne Anstrich. Im Weinkeller konnten keine Fenster eruiert werden. Eine Eingangstür zum Weinkeller ist eine einfache Holzverschlag- bzw. Brettertür, mit einfachem Schieberiegel.

Gebäude B: Kellervorraum, Öllageraum. Die Decke ist eine Stahlbetondecke ohne Putz und Anstrich. An den Wandbereichen befindet sich teilweise Putz, mit und ohne Anstrich in weiß. Im Bodenbereich wurde ein Betonboden eingebaut, ohne Anstrich. Im Kellerbereich konnten keine Fenster eruiert werden. Eine Eingangstür einfache Holzverschlag- bzw. Brettertür mit einfacher Drückergarnitur und einfachem Kastenschloss.

## Beschreibung der Räume im EG

Gebäude A: Windfang, Gaststube, kleiner Frühstücksraum, großer Frühstücksraum.

Im Windfang wurde die Decke mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Gastraum ist die Decke zwischen den sichtbaren Holzbalken ebenfalls mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Decke in den Frühstücksräumen wurde mit Styroporplatten beklebt und weiß gestrichen.

Die Wandbereiche im Windfang wurden mit Kratzputz verputzt und weiß gestrichen. Der Gastraum ist halbhoch mit Holz vertäfelt, oberhalb wurden die Wandbereiche tapeziert und weiß gestrichen. In den Frühstücksräumen wurden die Wandbereiche ebenfalls mit Strukturtapete tapeziert und weiß gestrichen.

Der Boden im Windfang ist ein Steinplattenboden, im Gastraum befindet sich ein Linoleumboden in braun. Die Frühstücksräume wurden mit Nadelfilzplatten in grau ausgestattet.

Die Fenster im Gastraum sowie den Frühstücksräumen sind einfachverglaste Fenster aus Holz in braun und weiß, mit mundgeblasenen Scheiben. Fenstergriffe in einfachem Standard.

Die Türen sind einfache Holztüren mit Holzzarge in braun und weiß. Drückergarnituren und Türschlösser wurden in einfacher Ausführung gewählt. Die Zwischentür zur Gaststube ist eine große, schwere Doppelflügel-swingtür mit entsprechender Holzzarge sowie mundgeblasenen Scheiben.

Gebäude B: Treppenhaus, Herren WC, Küche, Privatzimmer, Vorratsraum, Spülküche, Büro.

Die Decken wurden unterschiedlich endbearbeitet, teilweise mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Vorratsraum wurden Styroporplatten in weiß verarbeitet. Teilweise sind die Decken auch nur verputzt und weiß gestrichen.

Die Wandbereiche sind zumeist mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Flur befindet sich halbhoch eine Wandverkleidung aus Holz, in grau. Diese ist aus einem Nut- und Federsystem. Im Herren WC wurden die Wände verputzt, mit Anstrich in weiß und blau. Im Urinal-Bereich befinden sich Fliesen 15 X 15 cm in gelb, 1,25 m hoch. Küche und Vorratsraum wurden gefliest, der Vorratsraum raumhoch, die Küche auf eine Höhe von 2,05 m, Fliesen 15 X 15 cm in beige meliert. Weiterhin wurden noch verschiedene Tapeten verarbeitet.

Der Boden im EG besteht zum großen Teil aus Linoleum in grau. Im Vorratsraum wurden Fliesen 30 X 30 cm in beige meliert und in der Küche eine Schmuckfliese in 20 X 20 cm verarbeitet. Weitere Räume sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen belegt.

Die Fenster sind Kunststofffenster in weiß, mit Doppelverglasung bzw. Isolierverglasung, Baujahr 1979. Fenstergriffe in einfachem Standard.

Die Türen sind einfache Holztüren mit Holzzarge in braun und weiß. Drückergarnituren und Türschlösser wurden in einfacher Ausführung gewählt. Die Tür zur Gaststube, von Seiten des Treppenhauses, ist eine schwere Kassettenholztür mit entsprechender Holzzarge.



## **Beschreibung der Räume im OG**

Gebäude A: Flur, 3 x Gästezimmer, Büro, Lagerraum, ehem. Wurstkammer.

Die Decken wurden alle mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. In der ehemaligen Wurstkammer wurde die Decke nur geputzt und weiß gestrichen.

Die Wandbereiche sind in unterschiedlicher Weise endbearbeitet. Zumeist sind Sie mit Raufasertapete tapeziert und unterschiedlich gestrichen. In der Wurstkammer wurden die Wände nur geputzt und weiß gestrichen. In den Gästezimmern befinden sich teilweise noch Mustertapeten an den Wänden. In diesen Räumen wurden in den Waschbereichen noch Fliesenspiegel angebracht. Fliesen in 15 X 15 cm und 20 X 25 cm, jeweils in unterschiedlichem Designe, ca. 1,85 cm hoch. Im Büro ist im Waschbereich ein Kunststoffbelag in Fliesenoptik angebracht worden.

In den Gästezimmern wurde ein Teppichboden in braun verlegt, das Büro, Lager und der Flurbereich, sind mit Nadelfilzboden ausgestattet. Die Wurstkammer ist mit einem Linoleumbodenbelag versehen.

Die Fenster sind Kunststofffenster in weiß mit Sprossen, sowie einer Doppelverglasung bzw. Isolierverglasung, Baujahr 1979. Fenstergriffe in einfachem Standard. Im Lager befindet sich ein gleichartiges Fenster ohne Sprossen.

Die Türen sind einfache Holztüren mit Holzzarge in braun und weiß. Drückergarnituren und Türschlösser wurden in einfacher Ausführung gewählt. Die Tür vom Treppenhaus zum Flur, ist mit großem Lichteinschnitt. In der Wurstkammer ist noch die originale Holztür mit Eisenbeschlag und Kastenschloss verbaut, ca. 300 Jahre alt.

Gebäude B: Treppenhaus, Badezimmer, Damen WC, Flur, 6 x Gästezimmer.

Die Decken wurden alle mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. In dem Badezimmer wurde die Decke mit Styroporplatten bekleidet, in weiß.

Die Wandbereiche sind zumeist mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Badezimmer befindet sich umlaufend ein Fliesensockel, Fliesen 20 X 25 cm in beige meliert, ca. 1,65 hoch. Im Damen WC wurde als Fliesensockel ein Kunststoffbelag in Fliesenoptik angebracht, darüber eine Mustertapete. In den Gästezimmern wurden in den Waschbereichen noch Fliesenspiegel angebracht. Fliesen in 20 X 25 cm, in beige meliert.

In den Gästezimmern wurde ein Teppichboden in auberginefarben verlegt, das Treppenhaus und der Flurbereich, sind mit Nadelfilzboden ausgestattet worden. Das Badezimmer sowie das Damen WC wurde mit einem Linoleumbodenbelag versehen.

Die Fenster sind Kunststofffenster in weiß ohne Sprossen sowie einer Doppelverglasung bzw. Isolierverglasung, Baujahr 1979. Fenstergriffe in einfachem Standard.

Die Türen sind einfache Holztüren mit Holzzarge in braun. Drückergarnituren und Türschlösser wurden in einfacher Ausführung gewählt. Die Tür vom Treppenhaus zum Flur, ist mit großem Lichteinschnitt.

## **Beschreibung der Räume im DG**

Keine Angaben möglich.

## **Außenanlagen**

Das Grundstück liegt in erster Reihe und grenzt direkt an die Bilsteinstraße an. Die Grundstücksgrenzen sind teilweise mit Heckenpflanzen eingefasst. Direkt neben bzw. vor dem Gebäude, wurden die Zuwegungen zu dem Eingangsbereich sowie den Pkw-Stellplätzen angelegt. Die Stellplätze sind mit Asphalt überdeckt, die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ebenso. Ein weiterer Bereich des zu bewertenden Grundstückes ist als Bier- bzw. Cafègarten angelegt. Weiterhin ist die Außenanlage im seitlichen Bereich mit Rasen, Bäumen sowie Büschen bepflanzt. Das Grundstück ist im vorderen Bereich in einem gut gepflegten Zustand. Im hinteren Bereich grenzt ein weiteres, großes Grundstück des Eigentümers an. Dies ist nicht Gegenstand der Verkehrswertfeststellung.



## Fotodokumentation



Foto Nr. 1 Nordfassade / Vorderansicht



Foto Nr. 2 Südfassade / Rückansicht



Foto Nr. 3 Westfassade / Seitenansicht



Foto Nr. 4 Ostfassade / Seitenansicht