

Auftraggeber

Amtsgericht Kassel
Zweigstelle Hofgeismar
Herr Hübner, Rechtspfleger
Friedrich-Pfaff-Straße 8
34369 Hofgeismar

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: gutachten@maeckler.de

Datum: 03. August 2023
Mein Az.: 2023 15 420 21

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück
in 34369 Hofgeismar, Mühlenort 4, das mit einem Fünffamilienhaus sowie drei Garagen bebaut ist.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	14.07.2023	
Tag der Ortsbesichtigung	14.07.2023	
Unbelastete Verkehrswerte Flurstücke 109/1 und 109/2	936.000 € + 13.500 €	949.500 €
Abz. 10% Sicherheitsabschlag Fl. Stck. 109/1 aufgrund fehlender Innenbesichtigung (93.600 €)	842.400 € + 13.500 €	855.900 €
Unbelasteter Verkehrswert Flurstücke 109/1 und 109/2		855.900 €
Wert des Nießbrauchsrechts	431.000€	
Belastete Verkehrswerte Flurstücke 109/1 und 109/2	411.400 € + 13.500 €	424.900 €
Aktenzeichen	64 K 1/23, 64 K 15/23	



Exposé 64 K 1/23, 64 K 15/23	Auftraggeber Amtsgericht Kassel – Zweigstelle Hofgeismar.
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und drei Garagen.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Mühlentor 4, 34369 Hofgeismar.
Katasterangaben	Gemarkung Hofgeismar, Flur 20, Flurstück 109/1 (1.534 m²). Gemarkung Hofgeismar, Flur 20, Flurstück 109/2 (111 m²).
<u>Grundstücksgröße/n</u> Flurstück 109/1 (bebaut) Flurstück 109/2 (unbebaut)	1.534 m² 111 m²
Baujahr Wohngebäude und Garagen	1984
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude ist teils eigenbewohnt und ggf. teilweise vermietet. Laut Melderegister sind fünf Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet.
Hausverwaltung	Ob eine Hausverwaltung beauftragt ist, ist nicht bekannt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Hofgeismar, Lfd. Nr. 1 und 2, Blatt 6081.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug vom 22.02.2023 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 6081 folgende, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden:
Abt. II: laufende Nummer der Eintragung: 2, laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2	Nießbrauch für (Datenschutz) geb. xx.03.1943 und (Datenschutz) geb. xx.02.1944, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löscher auf Todesnachweis. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 28. Dezember 1995 (UR: Datenschutz), eingetragen am 23. Februar 1996.
Abt. II: laufende Nummer der Eintragung: 3, laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2	Auflassungsvormerkung; bedingt; für (Datenschutz) geb. xx.03.1943 und (Datenschutz) geb. xx.02.1944, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löscher auf Todesnachweis. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 28. Dezember 1995 (UR: Datenschutz), eingetragen am 23. Februar 1996.

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 sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach eigener Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Denkmalschutz	Das zu bewertende Objekt ist lt. schriftlicher Auskunft vom 28.02.2023 derzeit weder als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) noch als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses vom 28.02.2023 nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Regierungspräsidiums Kassel vom 14.03.2023 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Flur 20, Flurstücke 109/1 und 109/2 keine relevanten Eintragungen“.</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet sind laut Internetrecherche des Fachinformationssystems Grund und Trinkwasserschutz Hessen nicht vorhanden.
Art des Gebäudes	Freistehendes Fünffamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie drei Garagen.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (nach Aktenlage)	2008: Dacherneuerung mit Einbau von Wärmedämmung 2008: Modernisierung der Bäder

	<p>2014: Modernisierung der Wand-, Decken-, und Bodenbeläge 2015: Erneuerung der Heizungsanlage 2015: Wärmedämmung der Außenwände</p>
<u>Wohnflächen (nach Grundrissplänen)</u>	
Wohnung Nr. 1	Ca. 72m ²
Wohnung Nr. 2	Ca. 74 m ²
Wohnung Nr. 3	Ca. 71 m ²
Wohnung Nr. 4	Ca. 73 m ²
Wohnung Nr. 5	Ca. 187 m ²
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (nach Grundrissplänen)</u>	
Erdgeschoss	
Wohnung Nr. 1	Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, Bad und WC sowie Flur und Terrasse und ein Abstellraum am Treppenhaus.
Wohnung Nr. 2	Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, Bad/ WC sowie Flur, Abstellraum und Terrasse.
Wohnung Nr. 3	Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC sowie Flur, Abstellraum und Terrasse.
Obergeschoss	
Wohnung Nr. 4	Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC sowie Flur und Terrasse und ein Abstellraum am Treppenhaus.
Wohnung Nr. 5	Wohnraum, Essraum, Küche, Wirtschaftsraum, Diele, Gäste-WC, Ankleideraum, Schlafräum, Bad-WC-Sauna, weiterer Schlafräum mit Dusche und WC, Balkon.
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut.
Grundrissgestaltung (nach Grundrissplänen)	Durchgangsräume und gefangene Räume sind nicht vorhanden. Der Grundriss ist dem Baujahr entsprechend ordentlich, Raumgrößen und Wohnungszuschnitte sind in Teilbereichen leicht überaltert.
Belichtung und Besonnung (nach Grundrissplänen)	Besonnung und Belichtung sind nicht bekannt, Querlüften ist möglich.
<u>Versorgung</u>	
Strom	Versorgung durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz.
Gas	Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Versorgungsleitung. Jede Wohnung ist mit eigener Gastherme für Beheizung und Warmwasser ausgestattet. Lt. vorliegender Wertberechnung vom 24.11.2015 wurde/n im Jahr 2015 die Heizungsanlage/n

	erneuert. Ob die ursprünglichen Gasthermen erneuert wurden oder ein anderes, zentrales Heizsystem gewählt wurde, ist nicht bekannt.
Wasser	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Wassernetz. Jede Wohnung ist mit eigener Wasseruhr ausgestattet.
Abwasser	Die Abwässer werden dem kommunalen Kanal zugeführt.
Energieausweis	Ob ein Energieausweis vorliegt, ist nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Sind nicht bekannt.
<u>Nebengebäude / Garagen</u> Nebengebäude Garagen	Ob untergeordnete Nebengebäude (Gartenhaus o.ä.) vorhanden sind, ist nicht bekannt. Drei massiv errichtete Garagen sind auf dem Grundstück vorhanden.
<u>Außenanlagen</u> Ver- und Entsorgungsleitungen Wege- und Hofbefestigungen Beleuchtung Einfriedungen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Befestigte Zuwegung zu dem Gebäude und Umwegung in Teilbereiche vorhanden. Ist nicht bekannt. Einfriedung durch niedrige Mauer mit Zaun und eingebauten Toren aus Schmiedeeisen.
<u>Bauschäden / Baumängel /</u>	Sind nicht bekannt.
<u>Wirtschaftliche Wertminderungen</u>	Mit Ausnahme der räumlichen Nähe zum Jugendzentrum Hofgeismar und der damit einhergehenden, ggf. gelegentlich auftretenden Lärmbelästigungen, sind weitere Wertminderungen nicht bekannt.
<u>Allgemeinbeurteilung</u>	Das zu bewertende Objekt liegt in einem Wohngebiet, einer guten Wohnlage von Hofgeismar. Mit Sicht von außen und aus den vorhandenen Unterlagen (z.B. Wertberechnung vom 15.11.2015) sind Gebäude und Außenanlagen in einem gepflegten, mehrheitlich zeitgemäßen Zustand.

<u>Bodenwert/e</u> Flurstück 109/1 (bebautes Grundstück) Flurstück 109/2 (unbebautes Grundstück)	192.100 € 13.200 €
<u>Ertragswert/e</u> Flurstück 109/1 (bebautes Grundstück) Flurstück 109/2 (unbebautes Grundstück)	938.100,00 € gewichtet: 1,00 (a) x 0,90 (b) = 0,90 - / -
<u>Vergleichswert/e</u> Flurstück 109/1 (bebautes Grundstück) Flurstück 109/2 (unbebautes Grundstück)	933.000,00 € gewichtet: 0,80 (f) 13.500 €
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen für das Flurstück 109/1 beträgt: $[938.100 \text{ €} \times 0,90 + 933.000 \text{ €} \times 0,80] \div 1,70 = \text{rd. } 936.000 \text{ €}$.	
Der (unbelastete) Verkehrswert des bebauten Grundstücks (109/1) wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 mit rd. 936.000 € geschätzt. Abzüglich Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung: $936.000 - 93.600 =$ 842.400 €	
Der (unbelastete) Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (109/2) wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 mit rd. 13.500 € geschätzt.	
Wert des Nießbrauchrechtes	431.000 €
Der (belastete) Verkehrswert des bebauten Grundstücks (109/1) wird zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 mit rd. 411.400 € geschätzt.	
<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 03. August 2023



Simone Mäckler

Simone Mäckler
Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Norden



Bild 2 | Ansicht von Nordosten



Bild 3 | Garagen