

**Auftraggeber**

Amtsgericht Kassel  
Zweigstelle Hofgeismar  
Frau Höhn, Rechtspflegerin  
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](http://www.maeckler.de)  
E-Mail: [kontakt@maeckler.de](mailto:kontakt@maeckler.de)

Datum: 25. Juli 2024  
Mein Az.: 2024 23 472 22

## Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des im Wohnungsgrundbuch von Westuffeln, Blatt 1624, laufende Nummer des Bestandsverzeichnisses: 1  
eingetragenen **500/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück,**  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans, gelegen im**  
**Dachgeschoss, sowie Kellerräumen K2 und der Garage G 2.**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	19.07.2024
Verkehrswert	<b>199.700 €</b>
Aktenzeichen	64 K 5/24



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

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kassel – Zweigstelle Hofgeismar.
Aktenzeichen	64 K 5/24
Art des Bewertungsobjekts	500/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Dachgeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplans, wohnwertig ausgebauter Spitzboden sowie Kellerräumen K2 und der Garage G 2.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Gartenstraße 5, 34379 Calden / Westuffeln.
Katasterangaben	Gemarkung Westuffeln, Flur 22, Flurstück 120/25 (628 m <sup>2</sup> ).
Grundstücksgröße/n Flurstück 120/25	628 m <sup>2</sup>
Baujahr des Ursprungsgebäudes Erweiterung Keller- bis Dachgeschoss sowie Anbau Doppelgarage.	1977 2006
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Wohnung und Spitzboden Nr. 2 sowie Garage G 2 stehen zurzeit leer.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Westuffeln, lfd. Nr. 1, Blatt 1624.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch mit Stand vom 21.02.2024 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II des Grundbuchs von Westuffeln, Blatt 1624 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.

<u>Denkmalschutz</u>	Das Objekt ist gemäß der schriftlichen Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen weder als Kulturdenkmal im Sinne des § 2(1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Arbeitslisten zur Denkmaltopographie verzeichnet.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
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 12.03.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Gemarkung Westuffeln, Flur 22, Flurstück 120/25 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet festgesetzt.
Art des Gebäudes	Einseitig angebautes Zweifamilienhaus. Das zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist unterkellert. Hier sind Keller- und Abstellräume sowie zwei Kfz- Garagen untergebracht. Eine weitere Garage ist angebaut.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	Gemeinschaftseigentum: 2006 Dacherneuerung incl. Verbesserung der WD 2006 Einbau von Fenstern und Haustür 2006 Wärmedämmung der Außenwände 2015 Einbau einer neuen Heizungsanlage. Sondereigentum: 2006 Einbau von Bädern 2006 Modernisierung des Innenausbau
<u>Wohnflächen</u>	
Dachgeschoss	Ca. 88,84 m <sup>2</sup>
Spitzboden wohnwertig ausgebaut	Ca. 27 m <sup>2</sup> In keinem Bereich Kopfhöhe > 2,20 nach § 50 HBO. Die Fläche ist als Abstellfläche genehmigt, der Ausbau bei dem zuständigen Bauamt nicht aktenkundig.
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u>	
Kellergeschoss	Drei Garagen, Waschküche/Heizung, Öllager, mehrere Abstellräume, Flur- und Treppenausbereiche sowie Heizungsraum.
Dachgeschoss	Wohn-/Esszimmer, Dachterrasse, zwei weitere Zimmer, Balkon, Küche, Bad, Flur.

Spitzboden	Ausgebauter Wohn- und Schlafbereich, Bad mit Wanne, WC und Waschbecken und Anschlüssen für Spüle. Ob Starkstrom für einen Herd vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Leicht unterdurchschnittliche Größe von Zimmer 1 und 2, sonst gut.
Besonnung / Belichtung / Querlüften	Gut.
<u>Versorgung</u> Strom	Versorgung durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz.
Elektroinstallation	Normale Ausstattung aus dem Baujahr. Je ein Stromzähleranschluss für jede Wohnung vorhanden.
Heizungsanlage	Öl-Brennwertkessel Fabrikat Viessmann / Vitorondens 200, mit Pufferspeicher. Einbaujahr 2015. Festbrennstoffkessel I Fabrikat Viessmann / Vitolig 100, mit Pufferspeicher.
Öltank	Ein doppelwandiger Öltank mit ca. 2.000 l Fassungsvermögen.
Heizkörper	Verteilung über Flachheizkörper.
Thermostate	Vorhanden.
Wasser / Abwasser	Ver- Entsorgung durch Anschluss an den öffentlichen Kanal.
Warmwasserversorgung	Zentral über die Heizungsanlage.
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt.
<u>Sanitäre Installation</u> Kellergeschoss / WC Dachgeschoss / Duschbad Spitzboden / Wannenbad	WC und Waschbecken. Dusche, Waschbecken und WC. Ausführung aus dem Baujahr. Wanne, Waschbecken und WC. Ausführung aus dem Baujahr.
<u>Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung</u> Küchenausstattung DG Küchenausstattung Spitzboden  Besondere Einrichtungen	Ist nicht vorhanden. Ein Spülschrank und ein Küchenschrank sind vorhanden. Aufgrund des Alters und der sehr einfachen Ausstattung wird ein Restwert nicht in Ansatz gebracht. Kaminanschluss in der Dachgeschosswohnung.

<p><u>Nebengebäude / Stellplatz</u> Im Sondereigentum</p> <p>Im gemeinschaftlichen Eigentum</p>	<p>Drei Garagen. Die Einfahrt in die zu bewertende Garage G 2 ist ohne Überfahrt des gegenüberliegenden Grundstücks kaum möglich.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ein Besucher-Stellplatz im gemeinschaftlichen Eigentum sowie zwei carportähnliche Unterstände.</p>
<p><u>Außenanlagen</u></p> <p>Freiflächen- und Gartenanlagen Im gemeinschaftlichen Eigentum</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Wege- und Hofbefestigungen</p> <p>Beleuchtung</p> <p>Einfriedungen</p> <p>Müllstandplatz</p>	<p>Mehrheitlich ungemähter Rasengarten. Ein eingefasster Hügel besteht laut Aussage des Nachbarn aus Bauschutt und ist mit einigen Büschen, Bodendeckern und Blumenbereichen gestaltet. Die Außenanlagen sind zum Ortstermin eher ungepflegt.</p> <p>Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.</p> <p>Der Bereich vor dem Haus und die östliche Durchfahrt nach hinten ist gepflastert.</p> <p>Ist nicht vorhanden.</p> <p>Straßenseitig keine, sonst mehrheitlich Hecken und Natursteinmauern.</p> <p>Ist vorhanden.</p>
<p>Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum</p>	<p>Im Bereich Kellergeschoss / Flur des Bestandsgebäudes wurde Feuchtigkeit im Bereich der Wand und des Bodens wahrgenommen.</p> <p>Außen an der Westwand des Treppenhausvorbaus wurde ein bereits sanierter Vertikalriss wahrgenommen.</p>
<p>Wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum</p>	<p>Wie vor. Der Mieter des Erdgeschosses bemerkte wenige Wochen vor dem Ortstermin einen Waschbären und einen weiteren Schädling (Marder o.ä.) auf dem Balkon des Dachgeschosses, bzw. am Haus.</p>
<p>Baumängel/Bauschäden am Sondereigentum</p>	<p>Die Wandbeläge, auch an den Bauteilübergängen, befinden sich teilweise in einem mäßigen Zustand und sind zu erneuern.</p> <p>Der Oberbelag des Balkons (Holzdielen) ist zu erneuern.</p>
<p>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes</p>	<p>Das Gesamtgebäude befindet sich zum Wertermittlungsstichtag mehrheitlich baulich und hinsichtlich der Ausstattung in einem ordentlichen, jedoch recht ungepflegten Zustand.</p>
<p>Gesamtbodenwert</p>	<p>31.300 €</p>

Anteiliger Bodenwert (500/1.000)	15.700 €
Vergleichswert	200.000,00 €
Ertragswert	199.400,00 €
Das <b>gewogene Mittel</b> aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[ 199.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 200.000,00 \text{ €} \times 1,000 ] \div 1,900 = \text{rd. } 199.700,00 \text{ €}$ .	
Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 mit rd. <b>199.700 €</b> geschätzt. In der Berechnung sind ca. 6.100 € für notwendige Maßnahmen enthalten.	
<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 25. Juli 2024



*Simone Mäckler*

.....  
 Simone Mäckler  
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Süden



Bild 2 | Ansicht von Nordwesten



Bild 3 | Garage G 2