



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

# **EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG**

## **Gemäß § 194 BauGB**

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel -Zweigstelle Hofgeismar- vom 08.10.2024 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Hofgeismar eingetragene Grundstück:

**Bewertungsobjekt:** **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**  
Gemarkung Hofgeismar,  
Gebäude- und Freifläche  
Am Hohlen Weg 25, 34369 Hofgeismar  
Flur 16, Flurstück 57/8

**Aktenzeichen:** **64 K 6/24**

**Besichtigungstag:** **15.01.2025**

**Bewertungstichtag:** **15.01.2025**

**Qualitätsstichtag:** **15.01.2025**

**Bodenwert** = **170.856,00 €**

**vorläufiger Sachwert** = **402.275,00 €**

**besondere objektspezifische Grundstücks-Merkmale** = **-75.471,00 €**

**Sachwert** = **326.804,00 €**



**RUPPERT UMBACH**  
FREIER ARCHITEKT  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS  
HALDORFERSTRASSE 2  
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN  
TEL: 05665 – 969891  
FAX: 05665 – 969892  
MOBIL: 0179 – 69 16 293  
MAIL: architektur@buero-umbach.de  
MAIL: gutachten@buero-umbach.de  
WEB: www.buero-umbach.de  
STEUERNUMMER: 032 876 30140

Mitglied im  
**b.v.s**

**HESSEN**

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Auf dem Bewertungsgrundstück sind Ver- und Entsorgungsleitungen für ein Nachbargrundstück vorhanden, jedoch nicht rechtlich gesichert. Der Minderwert für diese Leitungen wurde mit 5.500,-- € abgeleitet und bei der Marktwertermittlung **nicht** berücksichtigt.

Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 15. Januar 2025 geschätzt auf

**325.000,-- €**

Felsberg-Wolfershausen, den 18. Februar 2025

**Hinweis:** Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

## **BAUBESCHREIBUNG**

**Vorbemerkung:** Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.

**Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen beruhen auf den vorliegenden Planunterlagen und können von der Wirklichkeit abweichen.**

**Gebäudeart:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Typ 1.01

Das Gebäude ist voll unterkellert. Durch ein gem. Plananlagen abgeschlossenes Treppenhaus sind 3 abgeschlossene Einheiten KG, EG, DG vorhanden.

**Gebäudealter:** Baujahr Wohnhaus 1973 und 1974.

**Chronologie des Gebäudes:** Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden; Bauantragsplanung aus dem Jahr 1973 mit zwei abgeschlossenen Wohnungen. Eine abgeschlossene Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss sowie Schleppdachgauben auf den Dachflächen. Nachtragsplanung aus dem Jahr 1974. Änderung der Dachform, Entfall der Gauben, Errichtung eines Balkons an der Süd- West Giebelseite.

**Modernisierungen:** Keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine erkennbaren Instandhaltungsmaßnahmen getätigt.

**Nutzung der Geschosse:** Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Gem. Antragsplanung befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils eine abgeschlossene Wohnung. Gem. den Eindrücken zum Ortstermin liegt für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss keine ausreichende Belichtung und Belüftung für eine Wohnung gem. Antragsunterlagen vor.  
Gem. den Genehmigungsunterlagen sind im Kellergeschoss ausschließlich Kellerräume angeordnet. Das Kellergeschoss verfügt über einen separaten Zugang von der Nordseite. Vor Ort wurde an diesem sep. Zugang ein Briefkasten und eine Haustür bemerkt. Zur Nutzungsqualität der Räume kann im Rahmen dieser Bewertung keine Aussage getroffen werden.

**Bruttogrundfläche:** ca. 558 m<sup>2</sup>

**Fassaden / Außenwände:** gem. Baubeschreibung monolithisches HLZ- Mauerwerk, innen und außen verputzt.

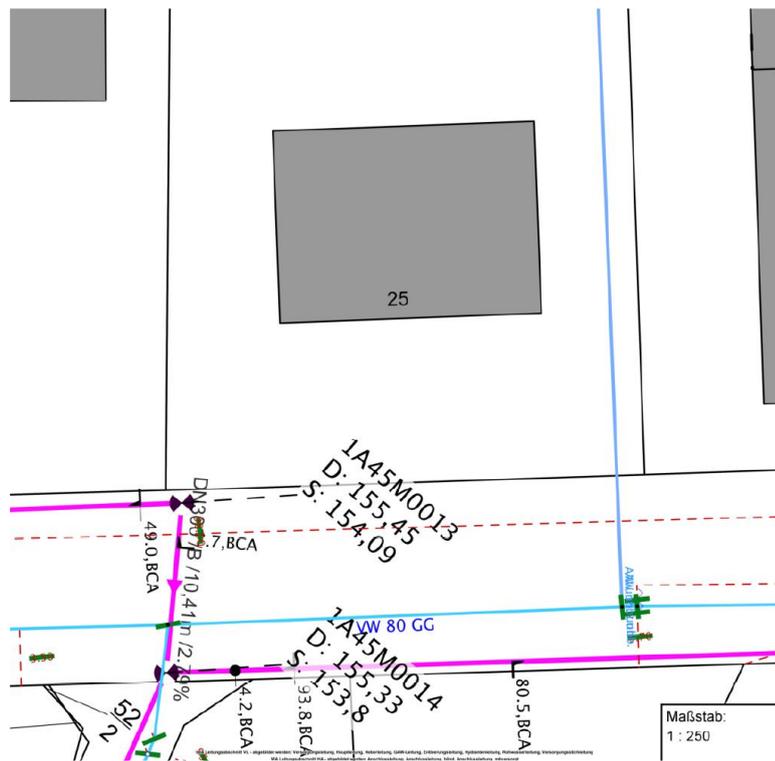
**Ausstattung I – Wände:** gem. Baubeschreibung massiv, beidseitig verputzt.



Entlang der Süd- Westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Versorgungsleitung (Strom) des örtlichen Anbieters EAM für das Flurstück 57/7.



Planauskunft Strom



Planauskunft Wasser



Schuppen: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich im hinteren Grundstücksteil mehrere provisorisch errichtete Schuppenbauten. Offene Holzkonstruktionen mit Wellasbestplatten verkleidet und eingedeckt. Der Bauakte konnten keine Genehmigungsunterlagen für die Holzbauten entnommen werden. Diese sind aufgrund der Größe und der Nutzung genehmigungspflichtig (siehe Privatrechtliche Gegebenheiten).

**Anmerkungen zum Zustand des Gebäudes:**

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

## **GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL**

Das Gebäude konnte zum Ortstermin **nicht** von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

**Mängel:**

Augenscheinlich stammen alle Bauteile und alle Bauteiloberflächen aus dem Baujahr. Das Gebäude macht den Eindruck einer nachlässigen Instandhaltung.

Erkennbare Mängel:

- Defekter Bleianschluss Schornstein
- Fehlender Firstziegel
- Defekte Grundleitungsanschlüsse
- Fehlende Baugenehmigung für Nebengebäude im hinteren Bereich des Grundstückes.

**Die Einschätzung des Gesamtzustandes des Objektes wird über die RND und die Marktanpassung berücksichtigt. Über den Gesamtzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, da es nicht von innen besichtigt werden konnte.**

**Mängelbeseitigung:**

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel, Schäden oder Instandhaltungsstau vor, **soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden**. Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes um die Schadensbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadensbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kann ausnahmsweise in den Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

**Für die o.g. Punkte wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 6.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21 berücksichtigt.**

**In der Bewertung wird von einem mangelfreien Objekt ausgegangen. Für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 15% als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 (3) ImmoWertV21. Je nach Zustand des Gebäudes kann der anzusetzende Risikoabschlag deutlich höher liegen.**



Süd – Ost – Straßenansicht



Nord – West – Gartenansicht



Zufahrt zum Grundstück



West - Gartenansicht