

Auftraggeber:  
Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

Exposé zum Gutachten  
Aktenzeichen: 64 K 8/21 ←

Freier Sachverständiger für  
Grundstücks- und  
Immobilienbewertung  
ivd | EIA-Zertifikat

Hinweis: Das vollständige Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Calden, 12.03.2023



Volker Scholle | Architekt  
Höhneburg 1  
34379 Calden

Fon: 0176 | 22 85 62 37

info.scholle@gmx.net

IdNr. 60 982 478 515  
Finanzamt Kassel

Objektart	Einfamilienhaus / Resthofstelle und Nebengebäuden	
Lage	34393 Grebenstein, Im Breiten Busch 1	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Grebenstein
	Flur:	9
	Flurstück:	7
	Grundstücksgröße:	1.806 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	Eigentümergemeinschaft	

zum Ortstermin:

**Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und zum Grundstück nicht ermöglicht. Eine Besichtigung der Innenräume war daher nicht möglich.**

Zudem konnten das Grundstück und die Gebäude nur unmittelbar von der Zufahrt, an der Grundstücksgrenze, aus eingesehen werden. Der hintere Bereich des Grundstücks war überhaupt nicht einzusehen. Hier konnten nur Bilder aus der Entfernung (über die Feldflur hinweg) gemacht und ansatzweise analysiert werden. Daraus geführte Ableitungen können nur als Annahmen verstanden werden.

**Die Verkehrswertermittlung kann daher nur nach äußerem Anschein erfolgen.**

Aus v. g. Grund wird im Gutachten von einem Zustand der Innenräume ausgegangen der einer überwiegend mittleren Ausstattung (unter Berücksichtigung der Bauakte), ohne nennenswerten Modernisierungen und ohne größere wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, Baumängel, etc.), entspricht. Wertbeeinflussende Merkmale des ggf. vorliegenden Instandhaltungsstaus werden mitunter nach dem allgemeinen äußeren Eindruck geschätzt.

Hieraus begründet sich zudem ein als angemessen erachteter, prozentualer Wert-, d.h. Risikoabschlag des ermittelten Verkehrswertes entsprechend der Gepflogenheit im freien Grundstücksverkehr.

zum Bewertungsfall:

Besonderheit Bewertung:

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter dem Ansatz „**Resthofstelle**“.

Definition: Als Resthof oder Resthofstelle werden baulich erhaltene Bauernhöfe bezeichnet, die jedoch keinen landwirtschaftlichen Betrieben mehr sind und zu denen keine Äcker oder Weiden mehr gehören. Resthofstellen entstehen durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Zerschlagung in Äcker, Weiden und die Hofstelle; häufig werden diese getrennt voneinander an verschiedene Käufer verkauft. Die Größe der Hof- und Gebäudefläche liegt zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>.

Lage, Größe und Nutzung (oder ehemalige Nutzung) des Bewertungsobjektes liegen dementsprechend vor.

Ferner bestehen Grundbucheintragungen in Abteilung II „Lasten und Beschränkungen“, u.a. die Eintragung eines „**Altenteil**“. Ein solches Recht wurde früher oft in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben ver einbart. Die Eintragung wirkt sich **wertmindernd** auf den Grundstückswert aus. Eine abschließende Berücksichtigung des Wohnungsrechts erfolgt ggf. seitens des **Amtsgerichts**.

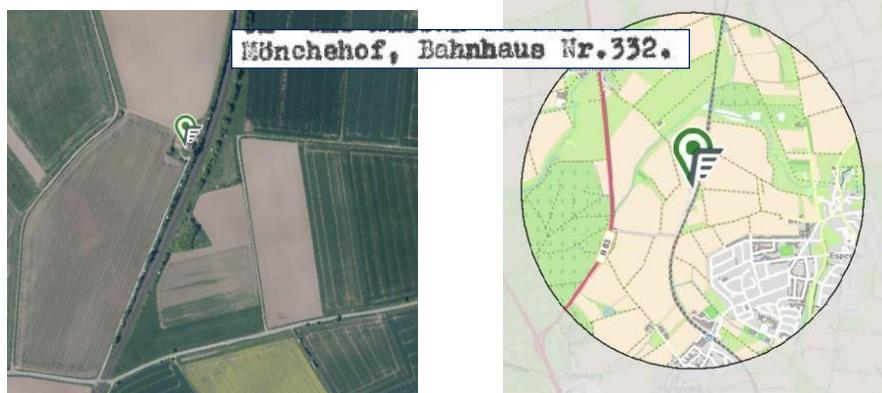
**Objekt-  
Kurzbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1.806 m<sup>2</sup> großes - Grundstück im Außenbereich der Stadt Grebenstein nahe der Gemeinde Espenau. Die Lage befindet sich nord-westlich vor der Gemeinde Espenau gelegen und westlich unmittelbar neben den Bahngleisen (Bahnstrecke der RE/RB/RT/IC/ICE – gemäß [www.nvv.de/fahrplan-netz/liniennetzplaene/liniennetz-nordhessen](http://www.nvv.de/fahrplan-netz/liniennetzplaene/liniennetz-nordhessen)).

Der Erschließungsweg zum Grundstück beginnt direkt vor dem Bahnübergang an der Kreisstraße K 33 und verläuft ca. 400 m parallel zur Bahntrasse (s. Übersichten der Anlage). Der Weg ist ein geschotterter Wirtschaftsweg, der nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt ist. Der Erschließungsweg ist im Eigentum der Bundesbahn. Grundbucheintragungen zur Regelung des Wegerechts bestehen nicht.

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich als Bahnwärterhaus errichtet, wobei das Baujahr in der Bauakte

nicht geführt ist.



Das derzeitige Wohnhaus ist 1971 als Erweiterung des Bahnwärterhauses beantragt und 1973 genehmigt worden. Es wurden umfangreiche Erweiterungen des Bestandsgebäudes vorgenommen und im Bereich des Wohnhauses wurde nachträglich unterkellert. Im Bereich der Wirtschafts- u. Nebenräume blieb die sogenannte Futterküche und das Garagengebäude mit Geräteschuppen erhalten. Neue Stallungen wurden hier ergänzt und in das Gebäude integriert. Oberhalb der Stallung wurden diese, im Obergeschoss des Hauses, mit Wohnflächen überbaut.

1977 wurde ein weiterer Bauantrag eingereicht. Demnach wurde der Grundriss teilweise angepasst und auch statisch überarbeitet. Aufgrund des kurzen Zeitabstandes ist davon auszugehen (Annahme des Gutachters), dass der erste Entwurf nicht abschließend umgesetzt wurde und diese Planung maßgeblich für die gesamte Erweiterung des Gebäudes ist.

Grundlegend kann daher für den hier vorliegenden Bewertungsfall das Baujahr 1977 angenommen werden. Modernisierungen darüber hinaus sind nicht bekannt.

Gemäß Bauakte bestehen insgesamt rd. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche / rd. 57 m<sup>2</sup> integrierte Wirtschaftsflächen-Stallung im EG des Gebäudes / rd. 75 m<sup>2</sup> Nutz- u. Abstellfläche im Kellergeschoss. Und weitere rd. 145 m<sup>2</sup> Wirtschaftsfläche (vermutl. Scheune).

An der westlichen Giebelseite angebaut, besteht ein hohes Wirtschaftsgebäude mit Pultdach (Scheune möglich), über das in der Bauakte keine Dokumentation geführt wird.

Soweit zum Ortstermin von außen vermuten lässt, besteht augenscheinlich ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Renovierungen, Modernisierungen waren nicht bekannt oder erkennbar.

Nach Aktenlage (ohne Sicherheit) wird das Bewertungsobjekt zum Stichtag von einer Partei der beiden Eigentümern/innen selbst bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

## Gebäudebeschreibung

Das hier zu bewertende Gebäude konnte ausschließlich von außen besichtigt werden und hier nur insoweit es von der Grundstücksgrenze, und nur vom Bereich der Zufahrt aus, ersichtlich war. Eine nähere Betrachtung des Objektes und eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Folgende Ausführungen basieren daher nur auf der Außenbesichtigung zum Ortstermin und der vorliegenden Aktenlage. Der tatsächliche Zustand des Gebäudes kann unter Umständen erheblich von dem hier beschriebenen abweichen.

Einfamilienwohnhaus, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise.

Dem Gebäude angelehnt bzw. im EG integriert sind Wirtschaftsflächen / Stallungen.

- Baujahr: 1977

Das derzeitige Wohnhaus ist 1971 als Erweiterung des Bahnwärterhauses beantragt und 1973 genehmigt worden. Es wurden umfangreiche Erweiterungen des Bestandsgebäudes vorgenommen und im Bereich des Wohnhauses wurde nachträglich unterkellert. Im Bereich der Wirtschafts- u. Nebenräume blieb die sogenannte Futterküche und das Garagengebäude mit Geräteschuppen erhalten. Neue Stallungen wurden hier ergänzt und in das Gebäude integriert. Oberhalb der Stallung wurden diese, im Obergeschoss des Hauses, mit Wohnflächen überbaut.

1977 wurde ein weiterer Bauantrag eingereicht. Demnach wurde der Grundriss teilweise angepasst und auch statisch überarbeitet. Aufgrund des kurzen Zeitabstandes ist davon auszugehen (Annahme des Gutachters), dass der erste Entwurf nicht abschließend umgesetzt wurde und diese Planung maßgeblich für die gesamte Erweiterung des Gebäudes ist.

Grundlegend kann daher für den hier vorliegenden Bewertungsfall das Baujahr 1977 angenommen werden. Modernisierungen darüber hinaus sind nicht bekannt.

- Konstruktionsart: Massivbauweise

- Kellergeschoss: teilweise unterkellert, im Bereich des Wohnhauses

- Dachgeschoss: ausbaufähig lt. Baueingabe 1977 / Es sind 2 Dachflächenfenster neueren Datums einzusehen, so dass ein Dachgeschoss-Ausbau eventuell in Teilbereichen möglich ist. Jedoch mangels Bestätigung in der Bewertung ohne Berücksichtigung.

- Wirtschaftsflächen: Stallung im EG integriert

- Anbau 1: Garagengebäude mit Geräteschuppen, vermutlich vor 1971

- Anbau 2: Wirtschaftsgebäude mit Pultdach (Scheune möglich) über das in der Bauakte keine Dokumentation geführt wird. Baujahr vermutlich nach 1977, da das Gebäude nicht Bestandteil des Bauantrages war.

Maßnahmen zur Bebauung:

- Augenscheinlich Süd- u. Westansicht - Erneuerung der Fenster

Modernisierungen darüber hinaus (bewertungsrelevant, in den letzten ca. 15 Jahre) sind nicht bekannt.

Nebengebäude:

Garagengebäude mit Geräteschuppen

Vermutlich Massiv gemauert mit Pultdach. Eindeckung offensichtlich Betondachstein.

Wirtschaftsgebäude

An der westlichen Giebelseite angebaut, hohes Wirtschaftsgebäude mit Pultdach (Scheune möglich), möglicherweise Stahlrahmen mit Ziegelstein Ausmauerung. Eindeckung aus Wellblech und Asbestzement-Wellplatten.

Wohn- und Nutzfläche:	gemäß Aktenlage bekannt und überschlägig geprüft:  <u>Wohnflächen:</u> EG-Wohnhaus ..... ca. 79,25 m <sup>2</sup> OG-Wohnhaus ..... ca. 136,77 m <sup>2</sup> <b>ca. 216,02 m<sup>2</sup></b>  <u>Nutzflächen:</u> Garagen- u. Geräteschuppen ca. 75 m <sup>2</sup> Wirtschaftsgebäude ca. 145 m <sup>2</sup>
Heizung:	Lt. Bauakte 1971: Kohleöfen Anderweitige ggf. Modernisierte Zentralheizung o. ä. ist nicht bekannt
Warmwasser	Nicht bekannt
Modernisierungen, Sanierungen	Nicht bekannt
Belichtung	Die Wohnräume gem. Bauaktenunterlagen sind im EG und OG sowohl südlich als auch nach Norden ausgerichtet (s. Grundrisse in der Anlage). Die Belichtung ist demnach als ausreichend bis gut zu beschreiben
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	Nicht bekannt
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
baulicher Zustand	Zum Wohnhaus besteht augenscheinlich ein Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau (siehe vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“) Eine verbindliche Aussage ohne Innenbesichtigung ist jedoch nicht möglich.

### Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rasenfläche</li><li>- Wegbefestigung zum Eingang: Asphalt und Schotter</li><li>- Einfriedungen: verschiedene ältere Maschendrahtzäune o. ä., überwiegend nicht eindeutig erkennbar. <i>(Gemäß Abt. II des Grundbuchs, Lfd. Nr. 1 und 2 ist das Grundstück zum Bahngelände hin mit einem dauerhaften Zaun einzufrieden)</i></li></ul> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen: vermutlich Kleinkläranlage, weitere sind nicht bekannt</p>
Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: <ul style="list-style-type: none"><li>- erhöhter Geräuschpegel durch die unmittelbare Lage zu den Bahngleisen (Bahnstrecke der RE/RB/RT/IC/ICE – gemäß <a href="http://www.nvv.de/fahrplan-netz/liniennetzplaene/liniennetz-nordhessen">www.nvv.de/fahrplan-netz/liniennetzplaene/liniennetz-nordhessen</a>)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuell zeitweise Flugverkehr des bestehenden Kassel-Airport Flughafen. Die Entfernung beträgt rd. 4 km Luftlinie. Es besteht die begründete Möglichkeit das diesbezügliche Immissionen entstehen oder verstärkt zunehmen könnten. Regionalen Auswirkungen sind bislang seit Fertigstellung 2013 jedoch noch nicht zu verzeichnen.</li> </ul> <p>Diesbezügliche Veränderungen des Immobilienmarktes können daher zu diesem Zeitpunkt, nach Auffassung des Sachverständigen, noch immer nur hypothetisch sein. Dies wird seit Fertigstellung auch nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses bestätigt („Flughafenbedingte Zu- oder Abschläge sind zurzeit noch nicht signifikant erkennbar“). In der Bewertung wurde die Situation <u>neutral</u> berücksichtigt.</p> <p>Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar.</p>
Rechte u. Lasten	In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:
	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück zum Bahngelände hin mit einem dauerhaften Zaun einzufrieden und diesen Zaun zu dulden und zu unterhalten. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Januar 1970 für die <u>Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)</u> eingetragen am 30. November 1970. Von Blatt 230 mitübertragen am 3. November 1981.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat den am Hause befindlichen Höhenbolzen zu dulden, er darf ihn weder entfernen noch überbauen. Zugunsten der <u>Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)</u> eingetragen am 30. November 1970. Von Blatt 230 mitübertragen am 3. November 1981.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
	<p>Altenteil; für Sieglinde Thiel geb. Wagner, geb. 29.3.1938, u. Heinrich Thiel, geb. 22.5.1929, Espenau-Mönchhof, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 22. Februar 1985 eingetragen am 8. Mai 1985.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
	Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral.
Denkmalschutz	-/-

**Bewertung:**

Wertermittlungstichtag 07.11.2022

Sachwertwert:	190.000,00 EUR
Marktwert:	rd. 180.000,- EUR nach 5% Risikoabschlag
*boG	- 147.000,00 EUR in dem Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungsrückstand)

Anmerkung zum Verkehrswert

Risikoabschlag mangels Innenbesichtigung

\*besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

Fotos / Anhang

5 Stück (Außenfotos inkl. Deckblatt)



Bild 1 / Ansicht Blick Straßenansicht



Bild 2 / Balkon / Loggia (Wohnzimmer)



Bild 3 / Wirtschaftsgebäude



Bild 4 / Blick aus Nord-Nord-West / Wirtschaftsgebäude und Garage- und Geräteschuppen