

Auftraggeber:  
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

**Exposé zum Gutachten**

**Aktenzeichen: 64 K 11/19 ←**  
**Gutachten-Aktualisierung**

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.

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

Koordinator für Sicherheits- und  
 Gesundheitsschutz auf Baustellen

Planungsleistungen

Energieausweis für Gebäude

BlowerDoor - Luftdichtheits-  
 messungen von Gebäudehüllen

Kassel, 28. Oktober 2022

entspr. textl. Überarb. d. Gutachtens

vom 6.02.2023



Volker Scholle | Architekt  
 Höhneburg 1  
 34379 Calden

Fon: 0176 | 22 85 62 32

info@architekt-scholle.de  
 www.architekt-scholle.de

IdNr. 60 982 478 515  
 Finanzamt Kassel

<b>Objektart</b>	Fabrikations- / Werkstattgebäude	
Lage	34393 Grebenstein, Gustav-Menzel-Straße 1	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Grebenstein
	Flur:	27
	Flurstück:	377
	Grundstücksgröße:	790 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	Eigentümergeinschaft	

### Zur Beauftragung

Zum Bewertungsobjekt liegt bereits eine Wertermittlung mit Stand 27.12.2020 / Qualitätsstichtag 03.08.2020 vor. Aufgrund der seitdem veränderten Situation auf dem Immobilienmarkt und dem entsprechenden Anstieg der Immobilienpreise wurde seitens des Amtsgerichtes um Aktualisierung der Bewertung gebeten. Alle im Gutachten genannten Grundstücks bezogenen Auskünfte bleiben unverändert bzw. unterliegen dieser Annahme!

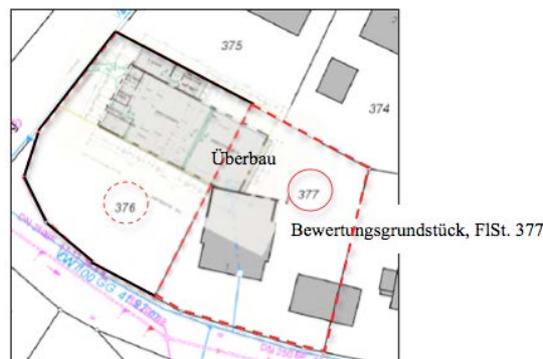
### zum Ortstermin<sup>1</sup>:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude nicht ermöglicht. Eine Besichtigung der Innenräume war daher nicht möglich, so dass die Verkehrswertermittlung nur nach äußerem Anschein erfolgen kann. Aus v. g. Grund wird im Gutachten von einem Zustand der Innenräume ausgegangen der einer überwiegend dem der Erstbewertung im Dezember 2020 entspricht.

Im Dezember 2020 wurde der Zugang zum Gebäude jedoch ermöglicht. Das Wohnhaus konnte damals nahezu vollständig besichtigt werden. Ausgenommen der Heizöl-Lagerraum. Die Gebäudebeschreibung resultiert somit aus den Erkenntnissen der damaligen Ortsbegehung.

### zum Bewertungsfall:

Besonderheit in der Bewertung: Das Grundstück ist mit einen Überbau durch ein gewerbliches Lagergebäude belastet. Die Belastung durch den Überbau wird im Verfahren, sowohl im Sachwert als auch im Ertragswert berücksichtigt (siehe im jeweiligen Verfahren).



Weitere Besonderheit in der Bewertung: Hinsichtlich v. g. fehlender Innenbesichtigung, begründet sich ein als angemessen erachteter, prozentualer Wert-, d.h. Risikoabschlag des ermittelten Verkehrswertes entsprechend der Gepflogenheit im freien Grundstücksverkehr.

***Hinweis in diesem Zusammenhang auf das gesonderte Gutachten / Zwangsversteigerungsverfahren: Die Bewertung zum Grundstück „Riethweg 21“ ist dem Zwangsversteigerungsverfahren Flurstücknr. 376 / Az. 64 K 12/19 Amtsgericht Kassel, Außenstelle Hofgeismar anhängig.***

<sup>1</sup> Die Schlussbestimmung zum Gutachten sind ergänzend zu beachten

## Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 790 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Kleinstadt Grebenstein. Die Lage befindet sich süd-westlich zum Ortskern gelegen in einem 1996 beplanten „allgemeinem Wohngebiet“, einer 60-70er Jahre Siedlung.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde Mitte der 60er Jahre in Massivbauweise errichtet. Das ZFH, Baujahr 1966 ist in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert. Es bestehen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (über die gesamte Grundfläche, ohne Dachaufbauten). Das Gebäude steht mit dem angrenzenden Fabrikations- u. Werkstattgebäude des Nachbargrundstücks unmittelbar in Verbindung. Zur damaligen Zeit lag hier eine wirtschaftliche Einheit vor, woraus sich auch der Überbau des Bewertungsgrundstücks durch das Grundstück „Riethweg 21“ ergibt.

Die „Gustav-Menzel-Straße“ ist eine Erschließungsstraße für einen Teilbereich des dortigen Wohngebiets und den Seitenstraßen (Anliegerverkehr).

Gem. Auskunft zum Ortstermin und weiterer Recherche diente das **angrenzende** gewerbliche Gebäude (Überbau zum Bewertungsobjekt) im „Riethweg 21“ der „Bley Edwin Textil Fbr.“, mit Sitz auf dem Bewertungsgrundstück, der Textil-Verarbeitung.

Es bestehen rd. 308 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. des ausgebauten Dachgeschosses, sowie 107 m<sup>2</sup> Nutz- u. Abstellfläche im Kellergeschoss.

Renovierungen/Modernisierungen sind nicht bekannt oder erkennbar. Allgemein besteht ein hoher Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau sowie Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf.

Das Gebäude ist zum Stichtag ungenutzt bzw. ist nicht vermietet.

## Gebäudebeschreibung

**Das hier zu bewertende Gebäude konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.** Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Folgende Ausführungen basieren **nur** auf der Außenbesichtigung zum Ortstermin, der vorliegenden Aktenlage bzw. der **Ortsbesichtigung zur 1. Wertermittlung mit Stand Dez. 2020.**

**Der tatsächliche Zustand des Gebäudes kann unter Umständen erheblich von dem hier beschriebenen abweichen.**

Dreifamilienwohnhaus, zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss, offene Bauweise	
- Baujahr: 1966	
- Konstruktionsart: Massivbauweise	
- Kellergeschoss: voll unterkellert	
- Dachgeschoss: ausgebaut	
- Anbau: Doppelgarage	
Maßnahmen zur Bebauung:	
- nicht bekannt.	
Nebengebäude:	Doppelgarage
Wohn- und Nutzfläche:	<u>Wohnflächen:</u>
	EG ..... ca. 113,90 m <sup>2</sup>
	OG ..... ca. 113,90 m <sup>2</sup>
	DG ..... <u>ca. 79,73 m<sup>2</sup></u>
	<b>ca. 307,53 m<sup>2</sup></b>

	<p><u>Nutzflächen:</u></p> <p>KG ..... ca. 107,15 m<sup>2</sup></p>
Heizung:	<p>Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit mit dem Nachbargebäude „Riethweg 21“ bestand eine gemeinsame Heizungsanlage im KG des ZFH.                  Standort: im KG, Ölzentralheizung.</p> <p>Anlage: Buderus G 205 mit separatem Warmwasserspeicher, mögl. Baujahr 1986,                  Nennwärmeleistung: nicht bekannt.                  Letzte Messung: nicht bekannt                  Heizkörper: Stahlradiatoren, Flachheizkörper, im DG bestehen keine Heizkörper oder anderweitige Heizmöglichkeiten.</p>
Warmwasser	Zentral über Heizung (überwiegend)
Modernisierungen, Sanierungen	Hinsichtlich der Bewertung bezogen auf die letzten (ca.) 15 Jahre: keine
Belichtung	<p>Die Belichtung hinsichtlich der Fensteröffnungen und der Gebäudeausrichtung ist als gut, teils als sehr gut einzustufen. Die Straßenfront ist süd-westlich orientiert und belichtet Wohn- u. Essräume, Balkon und Terrasse.</p> <p>Aufgrund der ehemaligen wirtschaftlichen Einheit mit dem Grundstück „Riethweg 21“ ist der dort vorgelagerte Garten <u>jedoch</u> überwiegend Nachbargrundstück.</p>
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	Mittlere Ausstattung
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
baulicher Zustand	<p>Zu den Gebäuden besteht augenscheinlich ein erhöhter Instandhaltungs- und Reparaturstau. Aufwendungen werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand - überschlägig geschätzt):</p> <p>Die Beseitigungskosten für v. g. Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt. Die aufgeführten Modernisierungen werden zumindest erforderlich um eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie und den Zustand des Gebäudes zu garantieren und u. a. einen nachhaltigen Mietzins zu erzielen. D. h. diese Maßnahmen und deren Umsetzung werden in der Bewertung unterstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung der Fenster und Dachflächenfenster (auch neue zur zeitgemäßen Wohnnutzung des DG)</li> <li>- Fassade (Sanierung bzw. Wärmedämmung)</li> <li>- Heizungsanlage(-kessel) erneuern: ein Austausch der Anlage und der Wärmeverteilungsleitungen werden weitestgehend erforderlich. Die Heizkörper sind zu prüfen und ggf. zu erneuern (Annahme inkl. Risikopauschale).</li> <li>- Erneuerung von Dachanschlüssen (Regenrinnen, Falleitung, Fenster und Schornstein)</li> <li>- Balkonsanierung (Beton, Geländer, Belag)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Renovierung (Wand, Decke, Boden) der überwiegenden Wohnflächen</li><li>- Erneuerung der Elektroinstallation</li><li>- Bädererneuerung (Sanitärobjekte, ggf. Fliesen)</li></ul> <p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Herstellung des Terrassenbelages der Hof- u. Wegebefestigung</li><li>- Gartenzaun erneuern.</li></ul>
--	---

### Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Rasenfläche zudem teils stärker eingewachsen mit Bepflanzungen (verschiedenen Büschen)</li><li>- Wegbefestigung vor Eingang: Waschbetonplatten und Garage: Asphalt</li><li>- Einfriedungen: niedriger Holzzaun (Jägerzaun)</li><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz</li></ul>
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"><li>- mäßiger Straßenverkehr</li><li>- eventuell zeitweise Flugverkehr des bestehenden, bzw. <u>des Neubaus Caldener Flughafen</u>. Die Entfernung beträgt rd. 5 km Luftlinie. Durch die Ausführung des Flughafenneubaus, 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><li>- 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.</li></ul> <p>Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar.</p>
Rechte u. Lasten	<p>In Abt. II des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen. <i>Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral.</i></p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Es besteht ein Überbau seitens eines Lagergebäudes des benachbarten Flurstücks Nr. 376. Die Belastung ist wertbeeinflussend und ist im Verkehrswert berücksichtigt. Weitere Informationen liegen <u>nicht</u> vor.</p>
Denkmalschutz	<p>keiner</p>

**Bewertung:** Wertermittlungsstichtag 12.10.2022

Bezeichnung	Entwicklungs- stufe	abgabenrecht- licher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	790,00 m <sup>2</sup>	103,02 €/m <sup>2</sup>	81.386,00 €
* boG	- 280.000,00 € in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierung zwecks zeitgemäßer Nutzung.				
Sachwert:	297.500,00 € / unter Berücksichtigung des Überbaus				
Ertragswert:	301.200,00 € / unter Berücksichtigung des Überbaus				

Marktwert: rd. 299.000,- EUR gemäß Gewichtung ermittelt

Die Verkehrswertermittlung konnte nur nach äußerem Anschein erfolgen. Der **tatsächliche** Verkehrswert könnte daher unter Umständen von dem in diesem Gutachten angegebenen Verkehrswert abweichen. Ohne Innenbesichtigung ist eine gesicherte Aussage nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt ein, vom Sachverständigen als angemessen erachteter prozentualer, **Wert-, d.h. Risikoabschlag von fallbezogenen 5%** des ermittelten Verkehrswertes (entsprechend der Gepflogenheit im freien Grundstücksverkehr von bis 10%).

**Marktwert: rd. 284.000,- EUR nach Risikoabschlag**

\* 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)

**Die Bilder wurden zum Stammgutachten Stand Dez. 2020 erstellt, jedoch entsprechen diese dem aktuellen Zustand ohne wesentliche Veränderungen.**



Bild 1 / Süd-/Westansicht



Bild 2 / Süd-/Westansicht / Lagergebäude links nicht Bestandteil der Wertermittlung



Bild 3 / Anschluss Nachbargebäude / Lagergebäude links nicht Bestandteil der Wertermittlung



Bild 4 / Ansicht Ost