

Auftraggeber:  
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

Exposé zum Gutachten  
 Aktenzeichen: 64 K 14,19-21/24 ←

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, 14. 02. 2025



Ansicht „Poststraße 66“ - Norden

Volker Scholle | Architekt  
 Höhneburg 1  
 34379 Calden

IdNr. 60 982 478 515  
 Finanzamt Kassel

### Objektart

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Wirtschaftsgebäude  
 (Teil einer Gesamtanlage / Denkmalschutz)  
 sowie ein  
 unbebautes (Erschließungs-) Grundstück (anteilig überbaut)

Lage	34385 Bad Karlshafen - Helmarshausen, Poststraße 66	
Grundbuch- bezeichnung	Gemarkung:	Helmarshausen
	Flur:	8
	Flurstücke:	110/2 und 110/3
	Grundstücksgrößen:	338 m <sup>2</sup> und 137 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

#### zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt ermöglicht. Eine Besichtigung des Gewölbekellers (separates Gebäude) konnte im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht gewährleistet werden, da ein vollständiges Betreten nicht ohne Sicherheitsrisiko vorgenommen werden konnte.

Des Weiteren konnten die Fassaden der Gebäudegruppe nicht vollständig eingesehen werden, da diese teilweise als Grenz wand in einer nahezu geschlossenen Bebauung errichtet wurden. Die Verkehrswertermittlung konnte demnach, in den beschriebenen Bereichen, nur nach äußerem Anschein oder unter Annahmen erfolgen.

#### zum Bewertungsfall:

- 1) Das Bewertungsobjekt ist als **Bestandteil einer als Kulturdenkmal** gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) **geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** und als solches in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Aufgrund dessen und der bestehenden **Erhaltungssatzung der Stadt Bad Karlshafen** muss begründet von der Annahme, einer dauerhaften Erhaltung der Immobilien, ausgegangen werden. Die Bewertung erfolgt daher unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht (Restnutzungsdauer = unendlich), gleich dem eines Kulturdenkmals.
- 2) In diesem Gutachten sind 2 Grundstücke zu bewerten. Auftragsgemäß und entsprechend einer möglichen Einzelveräußerung soll daher auftragsgemäß, möglichst für jedes Grundstück der Verkehrswert ermittelt werden.
- 3) Ferner bestehen wertrelevanten Eintragungen eines **Wegerechtes** (Recht zum Fahren) und eines **Nutzungsrechtes zur Mitbenutzung eines Brunnens**.
- 4) Es bestehen 2 Überbauten: 1) Überbau des Wirtschaftsteils auf das FlSt. 110/3, zugunsten FlSt. 110/2  
2) Überbau des Gewölbekellers auf das FlSt. 107/1, zugunsten FlSt. 110/2

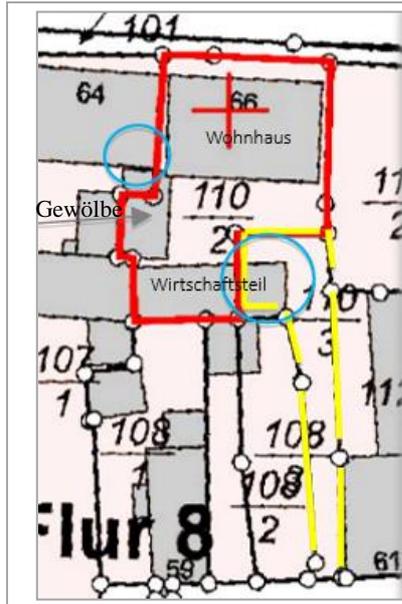
## Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei zusammenhängende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 475 m<sup>2</sup>. Das größere, mit 338 m<sup>2</sup> Fläche, ist mit einem Einfamilienwohnhaus (mit Einliegerwohnung, ehem. Ladengeschäft) und einem Nebengebäude (altes Wirtschaftsteil) bebaut. Das kleinere, mit 137 m<sup>2</sup> Fläche, stellt die Erschließungszufahrt für das v. g. Wohnhausgrundstück, mit einem kl. Bereich des Innenhofes, dar. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die „Steinstraße“ mit überwiegend Anliegerverkehr. Dieses Grundstück ist mit ca. 1/4 des Wirtschaftsgebäudes überbaut. Die Grundstücke liegen am Rand des alten Ortskerns von Helmarshausen. Das Wohnhaus befindet sich traufständig an der Ortsdurchfahrt (Poststraße) gelegen.

Die Bewertungsobjekte sind ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im EG (teilunterkellert) und das zurückliegende Nebengebäude (Wirtschaftsteil ohne Keller). Zwischen den Gebäuden besteht ein historischer Gewölbekeller aus Sandstein, dessen Überdachung (Holzaufbau) nur noch teilweise besteht bzw. nachträglich erfolgte. Die Gebäudegruppe ist in der Denkmaltopographie als Bestandteil der geschützten „Gesamtanlage Denkmalschutz“ ausgewiesen.

Die Baujahre beider Gebäude werden in den Bauakten und Archiven nicht angegeben. Zum Wohnhaus bestehen insgesamt rd. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG-Einliegerwohnung rd. 58 m<sup>2</sup>, weiteres EG rd. 43 m<sup>2</sup> und OG rd. 106 m<sup>2</sup>). Zum Nebengebäude bestehen rd. 111 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Davon im EG rd. 55 m<sup>2</sup> und im OG rd. 56 m<sup>2</sup>.

Der Zwischenbau des Gewölbekellers beträgt überschlägig geschätzt rd. 30 m<sup>2</sup>. Die verkehrstechnische Erschließung des Hofes und der Bebauungen erfolgt ausschließlich über **das Grundstück FlSt.-Nr. 110/3 (Erschließungsweg)**. Das Grundstück ist von der Seite zur Poststraße hin nahezu geschlossen bebaut.



D.h. die gesamte Bebauung (Wohnhaus und Nebengebäude) sind weitestgehend als Grenzbebauung ausgeführt worden bzw. es sind nur schmale Gassen vorhanden. Hierdurch konnten zum Ortstermin Gebäudeteile der Grenzbebauung überwiegend nicht einzusehen werden. Bezüglich des Wohnhauses besteht eine einfache Ausstattung und augenscheinlich, soweit zum Ortstermin erkennbar, ein hoher Instandhaltungs- u. Reparaturstau (in Teilen baufällig) sowie Modernisierungsbedarf

Das Wohnhaus ist zum Stichtag nur im OG bewohnt. Die Flächen im EG werden teilweise als Nutzflächen genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

Bewertungsgrundstücke: FlSt. 110/2 — FlSt. 110/3 —

Lage der Überbauten 1 und 2 ○

## Gebäudebeschreibung

**Einfamilienwohnhaus**, 2-geschossig, Bauweise – nahezu einseitig angebaut (Gasse zwischen den Gebäuden zum Nachbarn), mit Einliegerwohnung im EG (Umbau eines ehem. Ladengeschäftes)

- Baujahr: nicht dokumentiert, überschlägig geschätzt um rd. 1920
- Konstruktionsart: Sockelmauerwerk, Holzfachwerk verputzt
- Kellergeschoss: im Bereich unter Einliegerwohnung (Wasseranschluss)
- Dachboden: hoher geräumiger Dachboden

### Ausführung des Gebäudes:

zum Wohnhaus/teilweise Annahmen:

- Fundamente: möglich ist: Streifenfundamente und oder Bodenplatte
- Kelleraußenwand: Teilbereich unterkellert, massiv, Mauerwerk oder Beton
- Kellerdecke: Stahlträger - Kappendecke
- Außenwände: überw. Vermutl. Holzfachwerk, Flächen überputzt
- Dachform: Satteldach
- Dachkonstruktion: Holz, Pfettendach-Konstruktion
- Dacheindeckung: Ziegel
- Geschosstreppe: Holz
- Geschosshöhen: KG ca. 2,20 m, max. 2,00 m i. L.
- Geschosshöhen: EG ca. 2,90 m, 2,68 m i. L.
- Geschosshöhen: OG ca. 2,50-2,60 m, 2,25 m i. L.

**Maßnahmen zur Bebauung:** Umbau eines ehemaligen Ladengeschäftes zur Einliegerwohnung im Sockelgeschoss des Erdgeschosses. Im Obergeschoss: Wohnraumumbau zum Wannenbad mit WC.

**Modernisierungen:** (bewertungsrelevant, in den letzten ca. 15 Jahre):

Es bestehen keine wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen.

**Nebengebäude Wirtschaftsgebäude**, 2-geschossig, Bauweise – einseitig angebaut, im EG vermutlich ehemals Tier- Viehhaltung.

- Baujahr: nicht dokumentiert, überschlägig geschätzt ähnlich dem

- Wohnhaus oder jünger
- Konstruktionsart: Mauerwerk verputzt
  - Kellergeschoss: nicht vorhanden
  - Dachboden: niedrig zu Lagerzwecken dienlich

**Ausführung des Gebäudes:**

zum Wirtschaftsteil/teilweise Annahmen:

- Fundamente: möglich ist: Streifenfundamente und oder Bodenplatte
- Kelleraußenwand: nicht gegeben
- Kellerdecke: nicht gegeben
- Außenwände: vermutl. Mauerwerk, Flächen überputzt
- Dachform: Satteldach
- Dachkonstruktion: Holz, Satteldach-Konstruktion
- Dacheindeckung: Ziegel
- Geschosstreppe: Holz (Stiege)
- Geschosshöhen: nicht gegeben
- Geschosshöhen: EG ca. 2,90 m, 2,30 m i. L.
- Geschosshöhen: OG ca. 2,60-2,75 m, 2,40 – 2,50 m i. L.

**Maßnahmen zur Bebauung:** Das OG des Wirtschaftsgebäudes wurde offensichtlich mal bewohnt bzw. einfach zu Wohnzwecken ausgebaut (Zeitpunkt unbekannt). Eine zurückliegende zwischenzeitliche Erneuerung der Dacheindeckung ist wahrscheinlich (Zeitpunkt unbekannt).

**Nebengebäude Gewölbekeller,** 1-geschossiges historisches Kellergewölbe, Bauweise – teilweise einseitig angebaut, Kellergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet, jedoch ohne Aufbaugeschoss (Historie ist nicht bekannt). Es besteht ein Schutz-dach (Pulldach), dass an der Grenzbebauung des Nachbargebäudes verankert ist (**Rechte** die dies legitimieren hierüber sind nicht bekannt).

Das Baujahr unbekannt. Nutzfläche rd. 30 m<sup>2</sup>, Nutzung zu Lagerzwecken (Gerümpel)

Wohn- und Nutzfläche:

Gem. Aufmaß zum Ortstermin. Teilweise unter Annahmen ergänzt.

Wohnflächen:

EG-Wohnhaus..... ca. 58,22 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung, EG links  
 EG-Wohnhaus ..... ca. 42,84 m<sup>2</sup> EG rechts  
 OG-Wohnhaus ..... ca. 105,78 m<sup>2</sup>  
 206,85 m<sup>2</sup>

Flächenübersicht:

<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>206,85</b>
<b>Nutzfläche Wirtschaftsteil EG und OG</b>	<b>110,73</b>
<b>Gesamte Nutz- und Abstellfläche</b>	<b>266,72</b>
Summe der Wohn- und Nutzfläche	584,30

Heizung:

Standort: im Heizungsraum im Wirtschaftsteil  
 Ölzentralheizung – defekt und seit Jahren nicht in Betrieb.  
 Baujahr: ca. Mitte d. 1990er Jahre  
 Fabrikat: nicht bekannt  
 Nennwärmeleistung: nicht bekannt

	Heizkörper: überwiegend demontiert!
Warmwasser	Über Zentralheizung, nicht mehr möglich
Miet-/Pachtstatus	Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	<p><u>In Wohnbereich Bodenbelag / Wände / Decken:</u></p> <p>Erdgeschoss:  <b>Boden:</b> überwiegend Fliesen / <b>Wand:</b> Tapete im Bad u. Küche Fliesen raumhoch /  <b>Decke:</b> verputzt gestrichen</p> <p>Obergeschoss:  <b>Boden:</b> in Bädern Fliesen, anderweitig überwiegend Teppich oder PVC / <b>Wand:</b> in Bädern Fliesen Tapete oder Putz mit Anstrich / <b>Decke:</b> in Bädern Verputzt gestrichen und Holzpaneel, Wohnräume Verkleidung mit Holzwerkstoff-Paneelen, im Flur verputzt gestrichen</p> <p><u>In Wirtschaftsbereich Bodenbelag / Wände / Decken:</u></p> <p>Erdgeschoss:  <b>Boden:</b> überwiegend Estrich / <b>Wand:</b> verputzt gestrichen / <b>Decke:</b> verputzt gestrichen</p> <p>Obergeschoss:  <b>Boden:</b> im Bad Fliesen, anderweitig Holzdielen o. ä. / <b>Wand</b> im Bad Fliesen Tapete oder Putz mit Anstrich / <b>Decke:</b> teilweise Holzpaneel</p>
Energieausweis	nicht bekannt.
<b>Wohnhaus</b> Baumängel / Bauschäden:	<p>Aufwendungen (teils angenommen) werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand):</p> <p>Den Gebäuden wurden teils <b>Modernisierungen</b> unterstellt.</p> <p>Die Beseitigungskosten für Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt. Die aufgeführten Modernisierungen werden zumindest erforderlich um eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie zu garantieren und u. a. einen nachhaltigen Mietzins zu erzielen. D. h. diese Maßnahmen und deren Umsetzung werden in der Bewertung <b>unterstellt</b>.</p> <p><b>Hauptgebäude Wohnhaus:</b></p> <p><i>Eine Bewertung der erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten erfolgte anhand von Pauschalansätzen für das Gesamtgebäude in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung Dach inkl. Verbesserung der Wärmedämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke / (<u>anteilige</u> Wertung unterstellt)</li> <li>- Sanierung Fassaden - teils Fachwerk, Wärmedämmung / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li> <li>- Modernisierung der Fenster und Außentüren / (<u>anteilige</u> Wertung unterstellt)</li> <li>- Modernisierung der Leitungssysteme (ggf. Strom, Wasser, Abwasser, etc.) / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li> <li>- Modernisierung der Heizungsanlage / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li> <li>- Modernisierung von Bädern / WC etc. / (<u>anteilig</u> Wertung unterstellt)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen/ (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung / (<u>keine</u> Wertung)</li></ul> <p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kultivierung Innenhof (Oberflächen)</li><li>- Beitragsveranlagung Kosten für Anschlussleitungen (Wasser- u. Abwasseranschlüsse), die gemäß Satzung d. Stadt bei der bevorstehenden grundhaften Erneuerung der Poststraße in 2025 geltend gemacht werden.</li></ul>
<p><b><u>Nebengebäude / Wirtschaftsteil</u></b> Baumängel / Bauschäden:</p>	<p>Aufwendungen (teils angenommen) werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand):</p> <p>Das Gebäude weist im Fassadenbereich einen Reparaturstau auf, so dass u. a. erkennbare Setzrisse entstanden sind. Die Ursachen waren dem Sachverständigen, im Rahmen des Ortstermins, nicht unmittelbar ersichtlich. Eine eventuell mögliche Ursache könnte in der nicht ordnungsgemäß angeschlossenen Regenentwässerung liegen, so dass möglicherweise der Baugrund an Standfestigkeit eingebüßt hat. Es wird angeraten, für den Fall einer beabsichtigten Investition, ggf. einen Statiker hinzuzuziehen.</p> <p><u>Wirtschaftsgebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fassadenrisse: erheblich im Bereich eines Türsturzes im EG-Nordseite / ersichtlich in allen Bereichen der Fensterstürze im OG-Südseite / erheblich im Bereich der einzusehenden Gebäudeecke im OG-Südseite.</li><li>- Reparatur aller Regenrinnen und Anschluss des Oberflächenwassers an den Kanal.</li><li>- Fassadenreinigung - Anstrich</li><li>- Rückbau der Heizungsanlage.</li><li>- Entsorgung der Heizöltanks (Alter und Sicherheit ist fragwürdig, erhöhte Auflagen da Lage im Überschwemmungsgebiet)</li></ul> <p>Die Beseitigungskosten für vorgeschriebene Mängel, Schäden werden wertmindernd berücksichtigt.</p>
<p><b><u>Nebengebäude / Gewölbekeller</u></b> Baumängel / Bauschäden:</p>	<p><b>Baufälligkeit</b> der Steinkonstruktion, mind. im Eingangsbereich. Weitergehende Auskünfte können an dieser Stelle nicht gegeben werden, da eine nähere Besichtigung und der hierfür erforderliche Zugang zum Keller im Rahmen des Ortstermins nicht gewährleistet werden konnte. Auch an dieser Stelle wird angeraten, für den Fall einer beabsichtigten Investition, ggf. einen Statiker hinzuzuziehen.</p> <p><u>Gewölbekeller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherung bzw. Sanierung der Sandsteinkonstruktion des Eingangsbereiches zum Keller.</li><li>- Ggf. Sicherung bzw. Sanierung des weiteren Gewölbes bzw. der von außen zugänglichen Kellerdecke (offensichtliche Lagerfläche)</li><li>- Ggf. Sicherung bzw. Sanierung der Überdachung v. g. Fläche.</li></ul> <p>Die Beseitigungskosten für vorgeschriebene Mängel, Schäden werden wertmindernd berücksichtigt.</p>

<b>Wohnhaus</b> Zustand des Gebäudes:	Bezüglich des Wohnhauses besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein erkennbarer, überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Die Schäden und Instandhaltungsrückstände beziehen sich sowohl auf den Zustand der Ausstattung, teils der (Fassaden-) Konstruktion als auch auf die technische Gebäudeausstattung (siehe vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“).
<b>Nebengebäude / Wirtschaftsteil</b> Zustand des Gebäudes:	Bezüglich des Wirtschaftsteiles besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein erkennbarer, mittlerer - erhöhter Instandhaltungs- u. Reparaturstau (siehe vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“). Bei dem Gebäude ist grundsätzlich von einer soliden Konstruktion auszugehen. Die größeren Schäden im <u>Fassadenbereich</u> können jedoch Ursachen bezogen (nicht im Rahmen der Wertermittlung zu verifizieren) auch erhöhte Sanierungskosten (welche ggf. <u>über</u> den in diesem Gutachten genannten Kostenansätzen hinaus gehen) mit sich bringen. Auch ist es möglich, dass ggf. erhöhte Mittel für den <u>Kanalanschluss</u> der <u>Dachentwässerung</u> erforderliche werden (ebenfalls nicht im Rahmen der Wertermittlung zu verifizieren - ob Schäden vorliegen oder ein nutzbarer Bestand noch gegeben ist).
<b>Nebengebäude / Gewölbekeller</b> Zustand des Gebäudes:	Bezüglich des Gewölbekellers besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein erkennbarer Instandhaltungs- u. Reparaturstau, der zu einem hohen Grad an Wahrscheinlichkeit auf einen <u>baufälligen Baukörper</u> schließen lässt (siehe vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“). Auch dies könnte erhöhte Sanierungskosten mit sich bringen (welche ggf. <u>über</u> den in diesem Gutachten genannten Kostenansätzen hinaus gehen).

### Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verwachsene Oberflächen zwischen den Gebäuden dem Haus.</li><li>- Einfriedung mit Heckenbereich (ggf. im Eigentum des Nachbarn).</li><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz bestehen.</li></ul>
Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Straßenverkehr: Durchgangsverkehr der K76. Durch die Freigabe der Ortsumgehungstraße B83 wurde dieser jedoch merklich entlastet (lt. online Recherche).</li></ul>
Rechte u. Lasten	In Abt. II des Grundbuches bestehen die wertrelevanten Eintragungen eines <b>Wegerechtes</b> und <b>Nutzungsrechtes</b> . Beides eingetragen <b>zugunsten</b> des Grundstücks der lfd. Nr.3 (Flurstück 110/2). Und als <b>Wegerecht belastend</b> für lfd. Nr.3 (Flurstück 110/3). Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung der Rechte und Lasten.
Denkmalschutz	Ist als „Teil einer Gesamtanlage“ in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen

## Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 17.01.2025

Sachwert:	24.500,00 EUR
Ertragswert:	29.300,00 EUR
<b>Marktwert:</b>	28.000,00 EUR gemäß Gewichtung

**rd. 28.000,00 EUR Flurstück 110/2, bebaut, nach Risikoabschlag rd. 0 %**

Bodenwertwert: 1.050,00 EUR

**Marktwert: 1.050,00 EUR Flurstück 110/3, un bebaut, nach Risikoabschlag rd. 0 %**

**29.050,00 EUR Addition der Verkehrswerte**

*boG	-342.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung.
	-18.000,00 €	Im Sachwertverfahren zuzgl. einer Kapitalisierung der Mehraufwendungen für Instandhaltungskosten bei Denkmalschutz.

*\*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 / Straßenansicht Norden



Bild 2 / Hofansicht Süden - Wohnhaus



Bild 3 / Hofansicht Norden - Wirtschaftsteil



Bild 4 / Erschließungsgrundstück; Wirtschaftsteil;  
hinten: Wohnhaus; (Garage ist nicht Bestandteil der Bewertung)