

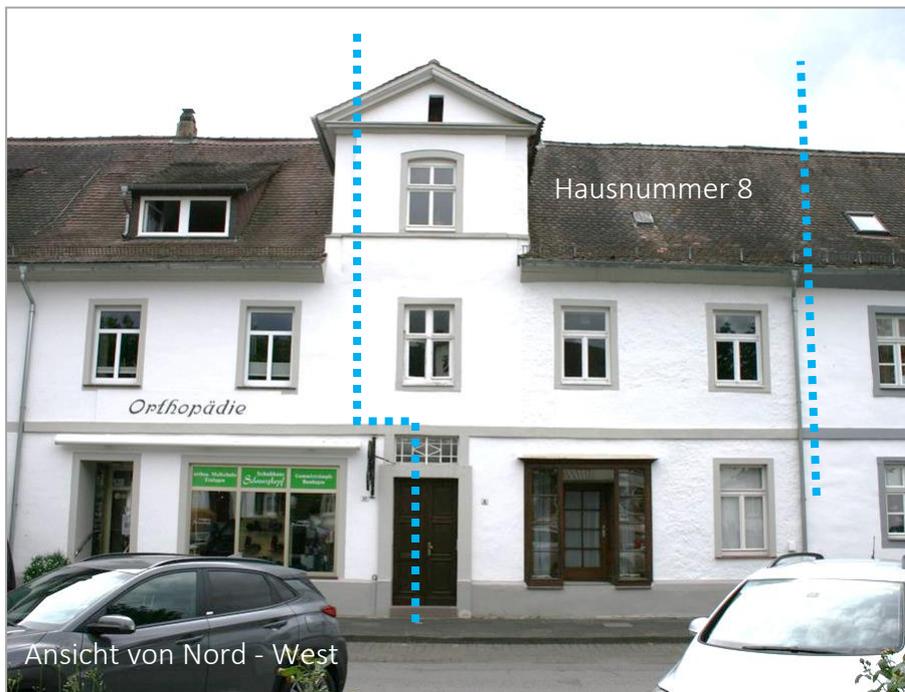
Auftraggeber:  
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

**Exposé zum Gutachten**  
 Aktenzeichen: 64 K 15/22 ←

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, 20. Nov. 2024



Volker Scholle | Architekt  
 Höhneburg 1  
 34379 Calden

IdNr. 60 982 478 515  
 Finanzamt Kassel

<b>Objektart</b>	Reihenhaus-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude(Anbau) und ein Einfamilienwohnhaus	
<b>Lage</b>	34385 Bad Karlshafen, Friedrichstraße 8	
<b>Grundbuch-bezeichnung</b>	Gemarkung:	Karlshafen
	Flur:	16
	Flurstücke:	275/130, 277/130, 278/130
	Grundstücksgröße:	Insgesamt 327 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	bekannt	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu den Bewertungsobjekten nicht ermöglicht. Eine Besichtigung der Gebäude und der Außenanlagen war daher nicht möglich. Das Hauptgebäude konnte lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung konnte somit nur nach unzureichendem äußeren Anschein erfolgen.

zur Bewertung:

Da weder die Besichtigung möglich war, noch dem Bauamt und Bauarchiven des Landkreises aussagekräftige Unterlagen aus Bauakten vorliegen (nur unzureichende Ausschnitte) können die in diesem Gutachten aufgeführten Beschreibungen, Berechnungen (BGF, WoFI) und zwangsläufig auch die Ansätze in den Verfahrensmodellen, mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit von dem tatsächlichen Zustand und auch vom tatsächlichen Verkehrswert, unter Umständen erheblich, abweichen.

zum Bewertungsfall:

Das Bewertungsobjekt ist als **Kulturdenkmal** im Sinne des § 2 Abs.1 Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) und als Bestandteile einer als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs.3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Bei den zu bewertenden drei Grundstücken handelt es sich um unmittelbar zusammen liegende Grundstücke, die allesamt be- u. überbaut sind. Zudem ist eine Erschließung nur ausschließlich von der Straßenseite aus, über das Hauptgebäude, gegeben. Es handelt sich auch um eine geschlossene Bebauung. Die Bewertungsobjekte verstehen sich damit allem Anschein nach als wirtschaftliche Einheit. Somit wird in dieser Bewertung begründet von einer wirtschaftlichen Einheit und damit von einer zusammenhängenden Bewertung mit nur einem zu ermittelnden Verkehrswert ausgegangen.

## Objekt- Kurzbeschreibung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um **drei** zusammenhängende, hintereinander liegenden Grundstücke mit einer **Gesamtfläche von 327 m<sup>2</sup>**. Die Fläche aller Grundstücke ist zusammenhängend bebaut, wobei das mittlere Grundstück gemäß Liegenschaftskarte augenscheinlich einen Innenhof aufweist. Das hinterste zurückliegende Grundstück 277/130 ist demnach Außenbereich (Garten).

Das straßenseitige Grundstück 275/130 umreißt das **Hauptgebäude** und ist mit einer historischen zweigeschossigen Reihenhaus- Doppelhaushälfte aus der ersten Phase der Stadtentwicklung von 1699 bis Mitte des 18. Jahrhunderts bebaut. Der Denkmaltopographie ist weiterhin zu entnehmen, dass u.a. die Häuser dieses Typs der Friedrich Straße prägend für das Kulturdenkmal Barockstadt Karlshafen sind.

Die rückwärtig Bebauung umfasst einen **Anbau bzw. Nebengebäude** zu v. g. Hauptgebäude sowie ein größeres **mutmaßliches Wohnhaus**

Der schlichte Charakter der Häuser wurde unverändert erhalten. Das Bewertungsobjekt „Friedrichstraße 8“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz und Bestandteil einer dementsprechend geschützten Gesamtanlage.

Der Straßenzug der Friedrichstraße ist alleeartig, wobei die Baumreihen mittig der Straße, parkähnlich mit einem Fußweg, angelegt sind. Der Alleestreifen ist im Einbahnstraßenverkehr unfahrbar. Parallel dazu bestehen Parkplätze in großzügiger Anzahl als Schräg-Parker und auch längst zur Fahrbahn. Es ist eine Wohn- und Geschäftsstraße. Die Geschäfte sind u. a. ein Schuh- u. Orthopädiehaus, vermutl. ein Antiquitätenhandel, ein Ärztehaus, ein Garni Hotel und eine Steuerberatersozietät.

Das genaue Baujahr wird auch in der Denkmaltopographie nicht benannt. Es ist aber mindestens von einem Alter von 175 Jahren auszugehen. Die Häuser Nr. 8 & 10 nutzen augenscheinlich einen gemeinsamen Hauszugang der die Mitte des Reihen-Doppelhauses, zusammen mit einer großen Dachgaube (sog. Zwerchhaus), betont.

**Augenscheinlich** ist das EG-rechts und das OG-rechts mit dem Gauben Bereich (vermutl. DG-Teilausbau) der Hausnr. 8 (**Bewertungsobjekt**) zuzuordnen. Da weder die Besichtigung möglich war, noch dem Bauamt und Bauarchiven aussagekräftige Unterlagen aus Bauakten vorliegen (nur unzureichende Ausschnitte), können diesbezüglich keine genaueren Aussagen getroffen werden. Auch alle Informationen in diesem Gutachten, hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung sowie die Angaben zu Wohn- und Nutzflächen **unterliegen überwiegend Annahmen**.

Aufgrund der vorhanden, mitunter historischen Ladenfenstereinheit im EG, geht der Sachverständige hier davon aus, dass ehemals eine gemischte Nutzung vorlag. Aus selbigen Grund kann begründet angenommen werden, dass der vermutliche Grundrisszuschnitt auch noch heute eine kleine Geschäftseinheit im EG lassen könnte.

Nach Abwägung möglicher Nutzungsvarianten und Einschätzung des Sachverständigen, wird dem Bewertungsobjekt im Gutachten, unter der Annahme einer höchst möglichen Wahrscheinlichkeit (da Teilrückbau des ehem. Zuganges eines mögl. Ladengeschäftes), jedoch eine Wohnnutzung unterstellt. Die gleiche Nutzung wird dem OG und dem vermutlichen DG-Teilausbau sowie allen weiteren Gebäuden unterstellt. Die jeweiligen Flächen hierzu, wurden mangels Bauakten und Ortsbesichtigung, überschlägig anhand der Gebäudeabmessungen in den Liegenschaftskarten o. ä. annäherungsweise geschätzt.

Die rückwärtigen Gebäude sind entsprechend vorliegendem behördlichen Schriftverkehr zufolge, zumindest teilweise abgängig (baufällig). Welcher Nutzung diese Gebäude unterliegen ist nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterliegt auch hier nur den Annahmen des Sachverständigen.

Bezüglich des Hauptgebäudes (soweit von der Straße einsehbar) besteht, augenscheinlich und soweit zum Ortstermin erkennbar, vermutlich ein mittlerer Instandhaltungs- u. Reparaturstau.

Das Bewertungsobjekt scheint zum Stichtag unbewohnt zu sein. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

## Gebäudebeschreibung

### Hauptgebäude

Reihenhaus- Doppelhaushälfte mit 2 Nebengebäuden, 2-geschossig, geschlossene Bauweise.

- Baujahr: 1699 bis Mitte 18. Jahrhundert
- Konstruktionsart: vermutl. massiv, aber nicht bekannt.
- Kellergeschoss: nicht bekannt
- Dachboden: Dachboden, Teilausbau möglich, aber nicht bekannt.

### Ausführung des Gebäudes (Wohnhaus): (überwiegend Annahmen)

- Fundamente: nicht bekannt
- Kelleraußenwand: Keller Sockel - massiv verputzt, vermutlich besteht eine Kriechkeller-Ausführung (s. Systemschnitt, Anlagen) näheres nicht bekannt.
- Kellerdecke: nicht bekannt.
- Außenwände: vermutl. Mauerwerk, aber nicht bekannt.
- Dachform: hohes Satteldach

- Dachkonstruktion: vermutl. Holz, Pfettendach, aber nicht bekannt.
- Dacheindeckung: Ziegel als Schindeleindeckung.
- Geschosstreppe: nicht bekannt.
- Geschosshöhen: nicht bekannt, aber vermutl. ohne Einschränkungen

**Maßnahmen zur Bebauung:** Keine bekannt.

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

Fassadenanstrich, Dacheindeckung (vermutl. vor mehr als 15 J.) und Dachrinnen; weitere sind nicht bekannt.

#### **Nebengebäude:**

Auf Basis der maßstäblichen Liegenschaftskarte und den Onlinerecherchen (Luftaufnahmen) des Sachverständigen zu Folge, kann hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung, nur eine **Annahme dem Anschein** nach getroffen werden.

#### **Wichtige ergänzende Hinweise hierzu:**

- Die Hof- u. Gartenflächen sowie auch alle Gebäude waren ebenfalls nicht zugänglich, so dass v. g. allgemeine Ausführungen unter 4.0 auch diesbezüglich Gültigkeit haben.
- Das recherchierte Bildmaterial war online zugänglich jedoch urheberrechtlich geschützt, so dass eine Veröffentlichung im Gutachten ausgeschlossen ist. Die Qualität des Bildmaterials lässt nur sehr vage Aussagen zu, die ausschließlich auf die Lage, Dimension und Form schließen lassen. Aussagen über Inhalte und Zustand der Gebäude können aufgrund dessen nicht getroffen werden. Weitergehende Aussagen beruhen daher nur auf Annahmen!



#### **Angenommene rückwärtige Bebauung:**

##### **a) Gebäude 1 (vermutl. Wohnhaus)**

Das Baujahr ist unbekannt, es muss aber ganzheitlich von einer alten Bausubstanz ausgegangen, so dass für das größere der beiden rückwärtigen Gebäude ein Baujahr um 1900 angenommen wird. Von einem Kulturdenkmal in einer wirtschaftlichen Einheit wird ausgegangen.

V. g. Recherche zur Folge kann oder konnte dem Gebäude, hinsichtlich seiner Größe und Bauweise, vermutlich eine **Wohnnutzung** unterstellt werden. Demnach besteht eine 2-Geschossigkeit mit ausgebautem Satteldach (zwei kleine Einzelgauben im SW; eine große Schleppgaube im NO). Über einen etwaigen Keller kann keine Aussage getroffen werden. Die Giebelwände stehen als Grenzbebauung und sind teilweise von der Nachbarbebauung eingefasst. Dem Gebäude wird der Ausstattungsstandard ähnlich dem des Hauptgebäudes unterstellt. Weitere Informationen zu Gebäude- und Ausstattungsdetails sind **nicht bekannt**.

Die Bruttogrundfläche (BGF; s. Anlage 02.2) beträgt rd.192 m<sup>2</sup> (Ermittlung überschlägig anhand der Liegenschaftskarte). Nach dem Schriftverkehr der Bauakte, ist von einem Zustand mit hohem Reparaturstau mit größerem Schadensbild auszugehen. Die Erschließung erfolgt offensichtlich nur über das Hauptgebäude bzw. den Innenhof. Der Garten ist nur über das Gebäude 1 zugänglich.

##### **b) Gebäude 2 (Nebengebäude)**

Anhand der Bauakte (s. Anlagen) und der v. g. Recherche zur Folge entspricht das Baujahr vermutlich annähernd dem des Haupthauses. Es kann ein schmaler **Anbau, verm. zu Lagerzwecken** errichtet, definiert werden. Die heutige Nutzung unklar. Es ist möglich, dass keine eigenständige Wand zum Nachbarn Haus-Nr. 6 besteht und diese konstruktiv gemeinsam als Grenzwall genutzt wird. V. g. Recherche zur Folge ist ein Pultdach sowie vier südöstlich ausgerichtete Fensteröffnungen, normaler Größe erkennbar.

<p>Dem Gebäude wird, grundlegend der Darstellungen, eine Lagernutzung o. ä. unterstellt. Die Bruttogrundfläche (BGF; s. Anlage 02.2) beträgt rd. 38 m<sup>2</sup> (Ermittlung überschlägig anhand der Liegenschaftskarte). Nach dem Schriftverkehr der Bauakte, ist auch hier von einem Zustand mit hohem Reparaturstau und ggf. Schadensbild auszugehen. Die Erschließung erfolgt augenscheinlich nur über das Hauptgebäude.</p>	
<p>Wohn- und Nutzfläche:</p>	<p><b>Hauptgebäude:</b></p> <p>Da weder die Besichtigung möglich war, noch dem Bauamt und Bauarchiven aussagekräftige Unterlagen aus Bauakten vorliegen, kann <u>keine</u> fundierte Wohnflächenberechnung vorgenommen werden. Es ergibt sich überschlägig geprüft / ermittelt aus der Bruttogeschossfläche (BGF):                  Annahme Basis EFH rd. 60% von 231,14 m<sup>2</sup> BGF = <b>rd. 139 m<sup>2</sup> WoFl.</b></p> <p><u>Wohnflächen:</u></p> <p>EG-Wohnhaus..... ca. 64,80 m<sup>2</sup> (BGF 108 x0,6; Nutzung als Ladengeschäft vermutl. möglich. In der Bewertung wurde jedoch eine Wohnnutzung unterstellt)  <b>EG ges. .... rd. 65 m<sup>2</sup></b></p> <p>OG-Wohnhaus ..... ca. 64,80 m<sup>2</sup> (BGF 108 x0,6)                  DG-Wohnhaus ..... ca. 9,00 m<sup>2</sup> (BGF 15 x0,6; Teilausbau d. Gaube)  <b>OG/DG ges. .... rd. 74 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>WoFl ges. .... rd. 139 m<sup>2</sup></b> (überschlägig aufgr. v. Annahmen ermittelt)</p> <hr/> <p><b><u>Rückwärtige (Neben-) Gebäude:</u></b></p> <p><b>a)..... Gebäude 1 – angenommene Wohnbebauung</b></p> <p>Die Ausgangssituation ist identisch wie bei dem v. g. Hauptgebäude.                  Es ergibt sich überschlägig geprüft / ermittelt aus der Bruttogeschossfläche (BGF):                  Annahme Basis EFH rd. 60% von 192,00 m<sup>2</sup> BGF = <b>rd. 115 m<sup>2</sup> WoFl.</b></p> <p><u>Wohnflächen:</u></p> <p><b>EG-Wohnhaus..... ca. 38,40 m<sup>2</sup> (BGF 64 x0,6), rd. 39 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>OG-Wohnhaus ..... ca. 38,40 m<sup>2</sup> (BGF 64 x0,6), rd. 39 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>DG-Wohnhaus ..... ca. 28,80m<sup>2</sup> (BGF 64 x0,6)x0,75, rd. 29 m<sup>2</sup></b>                  (pauschal reduzierte Fläche, da zumindest einseitiger Anteil an Dachschrägen)</p> <p><b>WoFl ges. .... rd. 107 m<sup>2</sup></b> (überschlägig aufgr. v. Annahmen ermittelt)</p> <p><b>b)..... Gebäude 2 - Nebengebäude</b></p> <p><u>Nutzflächen:</u></p> <p>Es ergibt sich überschlägig geprüft / ermittelt aus der Bruttogeschossfläche (BGF):                  eine Ebene..... ca. 37,72 m<sup>2</sup> BGF = angen. max. <b>Nutzfläche rd. 34 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Heizung:</p>	<p>nicht bekannt.</p>
<p>Warmwasser</p>	<p>nicht bekannt.</p>
<p>Miet-/Pachtstatus</p>	<p>nicht bekannt.</p>

Ausstattung	nicht bekannt.
Energieausweis	nicht bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	<p>Die Beseitigungskosten für Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt.</p> <p>Allen Gebäuden wurden <b>Modernisierungen</b> unterstellt.</p> <p>Die Modernisierungen unterliegen der <b>Annahme</b> des Sachverständigen (da keine Be-sichtigung möglich) und werden nach allem äußeren Anschein zumindest erforderlich um eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie und den Zustand des Gebäudes zu garan-tieren um u. a. einen nachhaltigen Mietzins zu erzielen. D. h. diese Maßnahmen und deren Umsetzung werden in der Bewertung <b>unterstellt</b>.</p> <p>Zudem:</p> <p><b>Hauptgebäude:</b>                  Erkennbare Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungen zur Fassade – teilweise Putzflächen im Sockelbereich</li> </ul> <p><b>Gebäude 1 angenommene Wohnbebauung:</b>                  gem. Schriftverkehr der Bauakte bestehen erhebliche Mängel! Siehe auch v. g. unter - 4.0 Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung - und nachfolgend in den Anlagen unter - Anlage 02.3: Auszüge aus der Bauakte -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standsicherheit ist angezweifelt, da Rissbildungen in den Giebelwänden</li> <li>- Lose Dachziegel, Offene Dachabschnitte mit Wasserschäden</li> </ul> <p><b>Gebäude 2 – Nebengebäude (Anbau zum Hauptgebäude):</b>  <i>s. Hinweise zum Schriftverkehr, wie zu Gebäude 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schornstein Einsturz gefährdet: zurückbauen oder Instand setzen</li> </ul> <p>Und Weitere.</p>
baulicher Zustand	<p>Bezüglich des Hauptgebäudes kann, soweit zum Ortstermin augenscheinlich erkennbar angenommen werden, dass ein mindestens mittlerer Instandhaltungs- und auch ein gewisser Reparaturstau besteht. Wesentliche Modernisierungen sind nicht zu vernu-ten. Inwieweit aktuell eine Bewohnbarkeit ist gegeben ist kann <u>nicht</u> gesagt werden. Beide Nebengebäude sind, entsprechend der v. g. Beschreibung, auffällig. Es ist anzu-nehmen, dass eine zweckmäßige Nutzung, die über ggf. mögliche Lagernutzung hin-ausgeht, nicht gegeben ist.</p>

### Grundstück:

Außenanlagen	<p>Außenanlagen im Sinne von Wegen, Plätze etc. sind nicht bekannt. Im Luftbild ist ggf. ein möglicher Garten erkennbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird davon ausgegangen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausan-schluss bis ans öffentliche Netz bestehen.</li> </ul>
Immissionen	<p>das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenverkehr einer innerstädtischen Kleinstadt-Straße, mäßig frequentiert.</li> </ul>
Rechte u. Lasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral.</li> </ul>

	- Der Vermerk zur beschränkt pers. Dienstbarkeit wird im Gutachten gleichfalls als verkehrswertneutral erachtet, da der Inhalt (Entwässerungshauptleitung) hier als lagetypisch für den alten Stadtkern angenommen wird.
Denkmalschutz	Kulturdenkmal

**Bewertung:**

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 13.09.2024

Sachwert:	140.000,00 €
Ertragswert:	152.000,00 €
<b>Marktwert:</b>	146.000,00 € gemäß Gewichtung

**rd. 135.000,00 €** nach Risikoabschlag 10 % ...

... Die Verkehrswertermittlung konnte hinsichtlich des Hauptgebäudes nur nach äußerem Anschein erfolgen. Das rückwärtige mutmaßliche Wohnhaus und das Nebengebäude wurden gar nicht eingesehen und konnten nur auf Grundlage unzureichender Unterlagen und unter der Annahme verschiedenster Unterstellungen, vage ermittelt werden. Der tatsächliche Verkehrswert kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit, ggf. erheblich, von dem in diesem Gutachten angegebenen Verkehrswert abweichen.

*boG	-201.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung.
	-13.500,00 €	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 / historisches Ensemble „Friedrichstraße“



Bild 2 / Straßenansicht



Bild 3 / Straßenansicht



Bild 4 / Detail sog. „Zwerchhaus“