

Auftraggeber:  
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

Exposé zum Gutachten  
 Aktenzeichen: 64 K 21/23 ←

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, 06.02.2024



Volker Scholle | Architekt  
 Höhneburg 1  
 34379 Calden

IdNr. 60 982 478 515  
 Finanzamt Kassel

### Objektart

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Funktions-(Wirtschafts-)Bereich (Kulturdenkmal)	
Lage	34369 Hofgeismar-Carlsdorf, Oberdorf 1	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Carlsdorf
	Flur:	3
	Flurstück:	55
	Grundstücksgröße:	915 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Hauptgebäude vollständig ermöglicht. Eine Besichtigung der Nebengebäude und dem überwiegenden Teil der Außenanlagen war aufgrund von Unzugänglichkeit (zugewachsen und überwuchert) nicht möglich, so dass die Verkehrswertermittlung dort nur nach äußerem Anschein erfolgen kann. Dies trifft auch auf den überwiegenden Teil des Dachstuhls des Hauptgebäudes zu, da hier eine vollständige Begehung augenscheinlich nicht ohne Sicherheitsrisiko vorgenommen werden konnte bzw. im Rahmen einer Wertermittlung nicht sichergestellt werden kann.

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.

## Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 915 m<sup>2</sup> großes Einfamilienwohnhaus Grundstück im alten Ortskern von Carlsdorf. Das Eckgrundstück befindet sich mit der Längsseite an der Ortsdurchfahrt Landstraße L3229 (Mühlenweg) gelegen. Die Erschließungsstraße des Grundstücks ist die Straße Oberdorf mit Anliegerverkehr.

Das Bewertungsobjekt ist ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Funktions-(Wirtschafts-)Bereich und ist als **Kulturdenkmal** ausgewiesen.



Grundrisskizze

Das Baujahr wird mit um 1800 angegeben (s. auch unter Pkt. **Denkmalschutz**). Neben dem Wohnbereich mit rd. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde, der in der Skizze markierte Bereich als Funktionsbereich bzw. Wirtschaftsbereich mit rd. 96 m<sup>2</sup> errichtet. Die sogenannte Querdiele ermöglichte die Erschließung des Hofes und die Bevorratung von Lagergut etc. über eine Bodenluke auf dem Dachboden. Daneben angeordnet befinden sich die alten Stallungen und der Zugang zum Dachboden.

Im Hof befinden sich 2 Nebengebäude zur wirtschaftlichen Nutzung. Beide werden mindestens mit einem Baujahr um 1900 geschätzt und befinden sich soweit ersichtlich (Zugang nicht möglich)

in einem Zustand mit hohem Reparaturstau. Die Grundflächen (BGF) haben eine Größe von rd. 48 m<sup>2</sup> und 27 m<sup>2</sup> (Ermittlung überschlägig anhand der Liegenschaftskarte).

Bezüglich des Hauptgebäudes besteht, augenscheinlich und soweit zum Ortstermin erkennbar, ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Teilweise wurden Wände und Installationen frei gelegt und Sanierungsarbeiten begonnen. Eine Bewohnbarkeit ist aktuell nicht gegeben. Am Nord-Giebel wurden Sicherungsmaßnahmen gegen herunter fallenden Fassadenputz ergriffen.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag unbewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

## Gebäudebeschreibung

Eine Besichtigung der Nebengebäude und dem überwiegenden Teil der Außenanlagen war aufgrund von Unzugänglichkeit (zugewachsen und überwuchert) nicht möglich, so dass die Verkehrswertermittlung dort nur nach äußerem Anschein erfolgen kann. Dies trifft auch auf den überwiegenden Teil des Dachstuhls des Hauptgebäudes zu, da hier eine vollständige Begehung augenscheinlich nicht ohne Sicherheitsrisiko vorgenommen werden konnte bzw. im Rahmen einer Wertermittlung nicht sichergestellt werden kann. Der tatsächliche Zustand des v. g. Teilbereiche kann daher unter Umständen erheblich von dem hier beschriebenen abweichen.

Einfamilienwohnhaus mit Funktions-(Wirtschafts-)Bereich, 2-geschossig, offene Bauweise

- Baujahr: um 1800, als Flurquerdielehaus mit hohem Mansarddach
- Konstruktionsart: Holzfachwerk
- Kellergeschoss: in Teilbereichen der Wohnnutzung unterkellert, konstruktiver Krickkeller
- Dachboden: hoher geräumiger Dachboden, 2 Ebenen (Mansarddach) und Zwischenebene über Wirtschaftsbereich (über Stallung)

### Ausführung des Gebäudes: (teilweise Annahmen)

- Fundamente: möglich ist: Streifenfundamente Stampfbeton
- Kelleraußenwand: hoher konstruktiver Krickkeller – massiv Naturstein verputzt
- Kellerdecke: Holzbalken
- Außenwände: Holzfachwerk, Gefache verputzt
- Dachform: hohes Mansarddach
- Dachkonstruktion: Holz, Pfettendach-Konstruktion
- Dacheindeckung: Ziegel
- Geschosstreppe: Holz
- Geschosshöhen: KG ca. 1,80 m, ca. 1,50 m i. L.
- Geschosshöhen: EG 2,75 m, 2,48 m i. L.
- Geschosshöhen: DG 3,50 m, 2,16 m i. L.

**Maßnahmen zur Bebauung:** Keine bekannt.

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

Teilweise wurden Wände und Installationen frei gelegt und Sanierungsarbeiten begonnen. Eine Bewohnbarkeit ist aktuell nicht gegeben. Am Nord-Giebel wurden Sicherungsmaßnahmen gegen herunter fallenden Fassadenputz ergriffen.

Nebengebäude:	Im Hof befinden sich 2 Nebengebäude zur wirtschaftlichen Nutzung. Beide werden mindestens mit einem Baujahr um 1900 geschätzt und befinden sich soweit ersichtlich (Zugang nicht möglich) in einem Zustand mit hohem Reparaturstau. Die Grundflächen (BGF) haben eine Größe von rd. 48 m <sup>2</sup> und 27 m <sup>2</sup> (Ermittlung überschlägig anhand der Liegenschaftskarte).
Wohn- und Nutzfläche:	überschlägig ermittelt (Aufmaß zum OT) <u>Wohnflächen:</u> EG-Wohnhaus ..... ca. 70,17 m <sup>2</sup> OG-Wohnhaus ..... ca. <u>90,39 m<sup>2</sup></u> <p style="text-align: center;"><b>ca. 160,56 m<sup>2</sup></b></p>

	<p><u>Nutzflächen:</u>                  EG-Wirtschaftsteil ..... ca. 95,70 m<sup>2</sup>                  Dachboden..... ca. 323,40 m<sup>2</sup> alle Ebenen ab OK Decke Stallung                  Nebengebäude 1..... ca. 48 m<sup>2</sup> (Grundfläche, BGF)                  Nebengebäude 2..... ca. 27 m<sup>2</sup> (Grundfläche, BGF)</p>
Heizung:	Anlage: keine. Es wurden ehemals Einzelöfen benutzt
Warmwasser	Zuletzt vermutlich elektrisch – nicht mehr im Bestand
Belichtung	Überwiegende Ausrichtung der Wohnbereiche ist die nördliche Giebelwand und die westliche Hauseingangsseite. Die Belichtung ist als ausreichend zu beschreiben.
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	<p><u>Bodenbelag / Wände / Decken:</u>                  EG: Fliesen oder Holzdielen, Putz mit Tapete teils Ziegel oder Fachwerk freigelegt, alter Deckenputz mit Balkenlage teils Holzverkleidet. OG: Holzdielen, sonst wie EG</p>
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
Baumängel / Bauschäden:	<p>Aufwendungen (teils angenommen) werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand):</p> <p>Die Beseitigungskosten für 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>– Sanierung Dach (anteilige Wertung) inkl. Verbesserung der Wärmedämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke / (im Wohnbereich)</li> <li>– Sanierungen zur Fachwerkfassade – Holz und Putzflächen (vollständige Wertung)</li> <li>– Modernisierung der Fenster und Außentüren / (anteilige Wertung)</li> <li>– Modernisierung der Leitungssysteme (ggf. Strom, Wasser, Abwasser etc.)</li> <li>– Modernisierung der Heizungsanlage: (vollständige Wertung)</li> <li>– Modernisierung von Bäder / WC etc. / (vollständige Wertung)</li> <li>– Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen/ (vollständige Wertung)</li> <li>– Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung / (anteilige Wertung)</li> </ul> <p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Außenanlagen Oberflächen und Mauereinfriedung</li> </ul>
baulicher Zustand	Bezüglich des Hauptgebäudes besteht, augenscheinlich und soweit zum Ortstermin erkennbar, ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Teilweise wurden Wände und Installationen frei gelegt und Sanierungsarbeiten begonnen. Eine

	Bewohnbarkeit ist aktuell nicht gegeben. Am Nord-Giebel wurden Sicherungsmaßnahmen gegen herunter fallenden Fassadenputz ergriffen.
--	---

### Grundstück:

Außenanlagen	Sind in dem Sinne nicht vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>- Rasenflächen verwildert.</li><li>- Wegbefestigung und Einfriedungen sind nicht gegeben.</li><li>- Es wird davon ausgegangen, dass 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 der Landstraße L3229 Richtung Reinhardshagen.</li><li>- geringer Straßenverkehr der Anliegerstraße.</li></ul> Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar.
Rechte u. Lasten	In Abt. II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kassel Zweigstelle Hofgeismar – Zwangsversteigerungsabteilung -, 64 K 21/23); eingetragen am 28.04.2023.  <i>Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral</i>
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt ist ein <b>Kulturdenkmal</b> im Sinne des §2 Abs. 1 Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) und Bestandteile einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

### Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 19.01.2024

Sachwert:	34.600,00 €
Ertragswert:	38.300,00 €
<b>Marktwert:</b>	37.200,00 € gemäß Gewichtung

rd. **35.000,00 €** nach Risikoabschlag rd. 5 % (mangels Besichtigung i. Teilbereichen)

*boG	304.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung.
	-30.000,00 €	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 / Ansicht West



Bild 2 / Ansicht Nord



Bild 3 / Ansicht Nord \_ Zufahrt Hof \_ Nebengebäude



Bild 4 / Ansicht Nord \_ Zufahrt Hof \_ Mauereinfriedung Grundstück (hinter den Nebengebäude)