

Auftraggeber:
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

**Exposé zur
 Überarbeitung des Gutachtens vom 06.02.2024**

Diese Unterlage versteht sich als Überarbeitungs- Anlage zum
 Exposé des Stamm- Gutachtens.

Aktenzeichen: 64 K 21/23 ←

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

Hinweis: Das vollständige Verkehrswertgutachten **und die vollständige Überarbeitung des Stammgutachtens** können 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, 10.12.2025



Ansicht von Nord - West

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 ²
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

Alle relevanten Beschreibungen die diesem aktualisierten Exposé vom 06.02.2024 zugrunde liegen, sind in den folgenden Seiten aufgeführt. Diese Ausführung ersetzt nicht die Einsicht in das Exposé zum Stammgutachten.

Alle weiteren grundlegenden Ausführungen, siehe im Exposé zum Stammgutachten!

zum Ortstermin:

Es erfolgte ausschließlich die Schadensbesichtigung des eingestürzten Deckenbereichs im Wirtschaftstrakt (Stallung) des Gebäudes und ggf. noch betroffene angrenzende Bereiche.

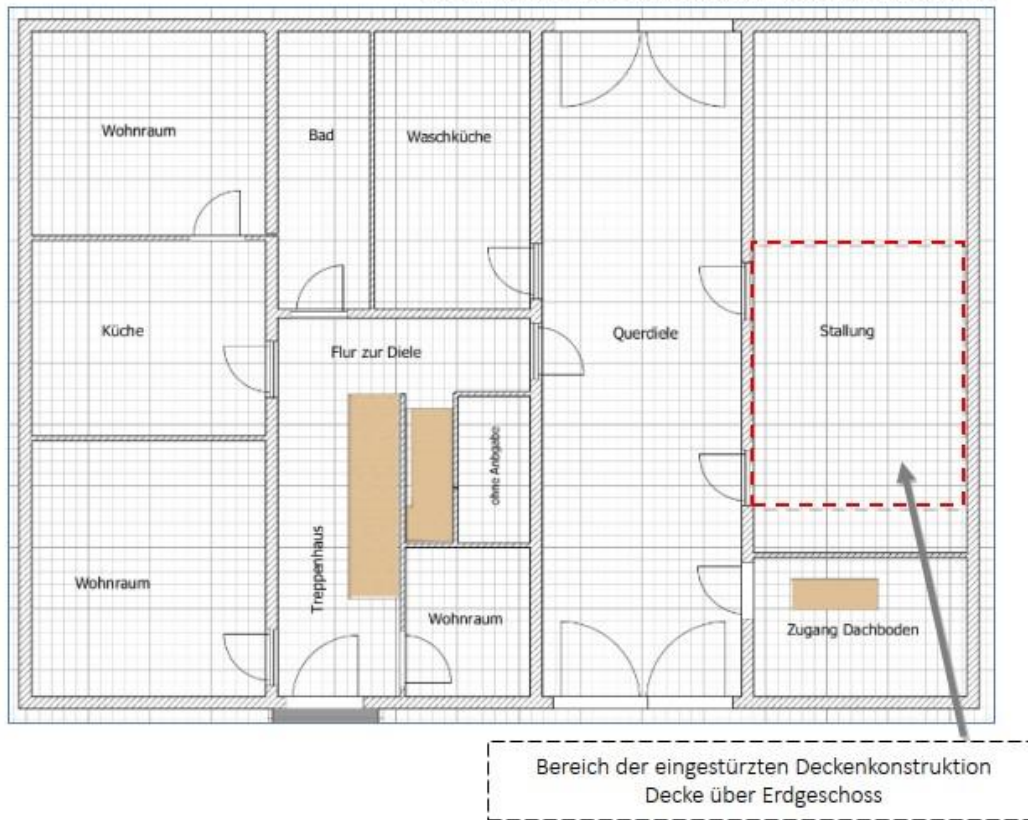
Beschreibung / Schadensereignis

Am 26.09.2025 fand der Ortstermin zur aktualisierten Überarbeitung des Verkehrswertes statt. Es wurde ausschließlich der beauftragte Schadensbereich der, zu Beginn des Jahres, eingestürzten Decke über dem Erdgeschoss im Wirtschaftsbereich (Stallung) besichtigt. Bedingt durch die angehäuften Trümmer der Decke war die Besichtigung nur, entsprechend eingeschränkt, von den beiden Zugangstüren der Stallung aus möglich.

Der eingestürzte Deckenbereich im Wirtschaftstrakt (Stallung) des Gebäudes erstreckt sich über ca. 4 Felder einer sogenannten Preußischen-Kappendecke, was einer Fläche von rund 25 Quadratmeter entspricht.

Die Ursache waren korrodierende und infolge dessen gebrochene Stahlträger der Deckenkonstruktion. Das heißt, dass der Verband von Decke und Außenwand (EG/Mauerwerk bis OG und Deckenboden /Holzfachwerk) auf einer Länge von ca. 4 bis 6 m nicht mehr besteht. Vermutlich bestehen seitdem auch die Abrisse der Gefache zur Fachwerkkonstruktion (Spaltenbildung). Es besteht somit die Wahrscheinlichkeit, dass die Steifigkeit der Wand bzw. des Tragwerkes gestört ist und im Laufe der Zeit ein weiterer Abgang nicht auszuschließen ist. Die Wand ist eine Grenzbebauung zur nachbarschaftlichen Hochfläche.

Grundrisskizze und neue eingetretener Schadensbereich



Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 26.12.2025

Sachwert:	-24.200,00 EUR
Ertragswert:	15.300,00 EUR
Marktwert:	4.014,29 EUR gemäß Gewichtung

rd. 4.000,00 EUR

*boG	-344.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung.
	-22.000,00 €	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	4 Stück (Außenfotos inkl. Deckblatt)
----------------	--------------------------------------



Bild 1 / Raum Stallung – Schadensbild – fehlender Deckenverbund zur Außenwand (Giebel zum Nachbarn)



Bild 2 / Raum Stallung - Schadensbild



Bild 3 / Giebelfassade – Darstellung des Schadens – Bezug zur Außenwand