

Dipl.-Ing. (FH)  
Freischaffende Architektin  
und Bausachverständige

# ANNETT BENDFELDT

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt · Gärtnerweg 2 · 34359 Reinhardshagen

Gesch.-Nr.: 64 K 23/23  
Amtsgericht Kassel  
Zweigstelle Hofgeismar

Gärtnerweg 2 • 34359 Reinhardshagen  
Tel. 05544/1092 + 1026  
Fax 05544/1025  
buero-bendfeldt@t-online.de  
www.buero-bendfeldt.de

## ARCHITEKTURBÜRO

- Planung
- Ausführung
- Bauleitung

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

### Erstellung von Gutachten:

- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Schäden an Gebäuden

## VOR-ORT-ENERGIEBERATERIN

zertifiziert, KfW-Expertenliste

## INTERNET EXPOSÉ

## ZUM

## WERT- GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstückes  
Marsch 12 in 34396 Liebenau OT Lamerden  
Landkreis Kassel



ZERTIFIZIERT • Geprüftes Mitglied in dem Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.  
ZERTIFIZIERT • Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatorin (SiGeKo) nach § 3 Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998

Bankverbindung: Kasseler Bank eG · IBAN DE32 5209 0000 0064 3191 08  
Deutsche Bank · IBAN DE90 5207 0024 0342 4546 00

Steuer-Nr. 30/016/60214

## 1. Grundstück

- 1.1 Bezeichnung : Marsch 12  
34396 Liebenau OT Lamerden  
Landkreis Kassel
- 1.2 Katasterbez. : Gemarkung Lamerden  
Flur 9  
Flurstück 140/1
- 1.3 Größe : 631 qm  
(Straßenfront ca. 18,0 m)

## 2. Wohngebäude

- 2.1 Das zu bewertende Wohngebäude ist voll unterkellert, zweigeschossig (straßenseitig ebenerdig) und im Dachgeschoss, unter dem Satteldach, ausgebaut.  
Ein Baujahr ist nicht bekannt. Das Alter wird auf mind. 75 Jahre geschätzt, somit hat das Gebäude seine rechnerische Lebensdauer fast erreicht.

In den Vollgeschossen sind pro Geschoss 4 Stck unterschiedlich große Aufenthaltsräume mit Küche und Bad angeordnet, z.T. liegen diese gefangen. Die Vollgeschosse können jedoch nicht als abgeschlossene Wohneinheiten definiert werden.

Der interne Treppenaufgang in die Dachgeschoss-Räume ist z.Zt. verschlossen. Die jetzt als abgeschlossenen Dachgeschoss-Wohnung zu bezeichnende Fläche ist z.Zt. ausschließlich über äußere, enge Treppenstufen mit Zugang oberhalb der Stützmauer erreichbar.

Eine weiße Putzfassade im Erdgeschoss, im Obergeschoss und Giebdreieck mit hellen Fassadenplatten verkleidet, ein rot gestrichener Sockelbereich (ursprünglich Feldsteinmauerwerk, jetzt verputzt), doppelt verglaste, weiße Kunststofffenster, eine hohe Eingangstreppe sowie ein rote Dacheindeckung prägen das nicht mehr zufriedenstellende, von diversen ausstehenden Sanierungsmaßnahmen und Baumängeln beeinträchtigte, äußere Erscheinungsbild.

- 2.2 Die umbauten Räume umschließen, nach überschlägiger Berechnung:
- |                        |     |       |     |
|------------------------|-----|-------|-----|
| Für das Wohngebäude    | ca. | 770,5 | cbm |
| Für den Flachdachanbau | ca. | 170,0 | cbm |

Die Wohnfläche in den 3 Wohngeschossen werden überschlägig ermittelt mit:

	rd.	195,0	qm
--	-----	-------	----

- 2.3 Der optische äußere und innere Eindruck kann nicht mehr mit zufriedenstellend bzw. durchschnittlich bezeichnet werden.

Das Wohngebäude ist massiv feuchtegeschädigt. In allen Geschossen herrscht Wand- bzw. Deckenfeuchtigkeit mit Schwarzsimmelpilzbildung vor.

Im Falle einer Weiterverwendung ist eine intensive Kernsanierung mit fachgerechter Schimmelpilzbehandlung und fachgerechter Trocknung erforderlich. Bei der Kernsanierung sind lediglich die Tragkonstruktionen (ggfs. mit partieller Erneuerung) erhaltenswürdig. Sämtliche Ausbaurbeiten, incl. aller Leitungsverlegungen sind zu erneuern.

Deutlich sichtbar ist jedoch, dass auch die Holzdeckenkonstruktion durch Feuchteeinwirkung geschädigt ist, Deckenverkleidungen hängen durch bzw. sind diese bereits herabgefallen.

Im jetzigen Zustand ist der gesamte Baukörper unbewohnbar.

Die einzelnen Räume in dem Gebäude weisen unterschiedliche Fußbodenhöhen auf.

Die lichte Höhe im Erdgeschoss beträgt 2,05 m, im Obergeschoss 2,23 m.

Bei einem Kauf dieses Objektes sind die nachzurüstenden, energetischen Maßnahmen gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten.

- 2.4 Die Kosten für eine anstehende Sanierung, etc. werden von der Sachverständigen auf brutto rd. 625.000,-- Euro geschätzt.

Die Kosten für Abbruch und Baureifmachung betragen ca. € 50.000,--.

### 3. Flachdachanbau

3.1 Der eingeschossige, zweiseitig grenzständige Flachdachanbau, nord-östlich des Wohngebäudes anschließend, umschließt eine Doppelgarage und einen älteren Zwischenbau mit einem ehem. Hobbyraum und einer internen Treppe auf die Freisitzfläche oberhalb des Flachdaches.

3.2 Der Zwischentrakt ist massiv feuchtegeschädigt, welches sich bereits auf das Garagenmauerwerk ausbreitet. Die Außenwand der Garage weist ebenfalls Feuchteschäden auf.

Da für eine evtl. Neubebauung die Erneuerung der Stützwand zum Hang ansteht, ist auch dieser Nebentrakt abzubauen.

### 4. Verkehrswert (§ 3 ImmoWertV)

4.1 Der ermittelte Sachwert beträgt € 0,00

4.2 Unter Würdigung der Wert- und Kostenermittlungen, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Marsch 12 in 34396 Liebenau OT Lamerden, Landkreis Kassel, auf den symbolischen Wert von

**€ 1,00**  
(i. W. ein Euro)

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Vollständigkeit übernommen wird.

Das vollständige Verkehrswertgutachten kann in 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.

Aufgestellt:  
Reinhardshagen, den 04.12.2023

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt  
Gärtnerweg 2  
34359 Reinhardshagen





