

Auftraggeber:
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

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

Exposé zum Gutachten
 Aktenzeichen: 64 K 24/22 ←

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, 23.03.2023



Ansicht von Süden-Osten

Volker Scholle | Architekt
 Höheburg 1
 34379 Calden

Fon: 0176 | 22 85 62 32

IdNr. 60 982 478 515
 Finanzamt Kassel

Objektart	Zweifamilienwohnhaus (Kulturdenkmal)	
Lage	34388 Trendelburg-Eberschütz, Zur Schmiede 7	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Eberschütz
	Flur:	10
	Flurstück:	83
	Grundstücksgröße:	321 m ²
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude nicht vollständig ermöglicht. Eine Besichtigung der Innenräume war im Erdgeschoss nicht möglich, so dass die Verkehrswertermittlung dort nur nach äußerem Anschein erfolgen kann. Aus v. g. Grund wird im Gutachten von einem Zustand und Ausstattung der Innenräume ausgegangen der dem Obergeschosses entspricht.

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 ist.

Besonderheit Bewertung: Hinsichtlich v. g. fehlender Innenbesichtigung des EG, begründet sich i.d.R. ein als angemessen erachteter, prozentualer Wert-, d.h. Risikoabschlag des ermittelten Verkehrswertes entsprechend der Gepflogenheit im freien Grundstücksverkehr.

Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 321 m² großes Zweifamilienwohnhaus Grundstück im Ortskern von Eberschütz, neben der Kirche gelegen. Die umliegenden Straßen sind Anliegerstraße des Ortskerns (Anliegerverkehr)

Das Bewertungsobjekt ist aktuell ein Zweifamilienwohnhaus, im mittleren 19. Jh., als ehem. Schule in Fachwerkbauweise errichtet.

1947 wurde diese zu dringend gebrauchten Wohnungen umgebaut (Annahme: 2 Stück je Geschoss).

1963 folgte im EG der teilweise Ausbau zu einem Textilfachgeschäft und

1972 Umbau einer Tenne in eine Wohnung u. Garage & der Einbau einer Gaszentralheizung.

Zuletzt in 2001 erfolgte der Rückbau eines Anbaues (Anbau zur Kellernutzung EG-Niveau) und die Errichtung eines Balkonbaus.

Annahme: Zuletzt wird von einer geschossweisen Nutzung (also 2 Wohnungen) ausgegangen. Es bestehen auch zwei separate Hauseingänge (NO-Seite und NW-Seite).

Insgesamt bestehen 295 m² Wohnfläche (Ermittlung überschlägig aus BGF). Nutz- bzw. Abstellflächen sind nicht bekannt. Laut Planunterlagen der Bauakte besteht eine rd. 21 m² große Garage, die im EG-Grundriss integriert ist.

Soweit zum Ortstermin von außen erkennbar besteht augenscheinlich ein überdurchschnittlicher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Renovierungen /Modernisierungen im OG (innerhalb der letzten 15 Jahre möglich) betrafen den Bäder-Ausbau, sowie die Böden. Über dies hinaus waren sind keine Modernisierungen bekannt oder waren nicht erkennbar (EG nicht zugänglich).

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

Heizung:	Anlage: nicht bekannt Laut Bauakte wurde 1972 der Einbau einer Gaszentralheizung genehmigt Heizkörper: Stahlradiatoren die dem Jahr 1972 entsprechen.
Warmwasser	Vermutl. Aufbereitung über die Heizungsanlage.
Belichtung	Die Bevorzugte Ausrichtung des Wohnhauses ist zur Gartenseite (Süd-West). Die Wohnräume sind sehr unterschiedlichst ausgerichtet. Die Belichtung ist als ausreichend zu beschreiben.
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	<u>Bodenbelag / Wände / Decken:</u> EG: nicht bekannt, im OG: Fliesen, Laminat, Holzdielen / einfache Tapete, im Bad Fliesen, abgehängt, vermutlich GK-Platten
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
Baumängel / Bauschäden:	Aufwendungen (teils angenommen) werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand): <u>Augenscheinlich und zum EG nur von außen besichtigt</u> - überschlägig geschätzt - 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 . <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Dach inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke / (vollständig) - Sanierungen zur Fachwerkfassade – Holz und Putzflächen / (anteilig) - Modernisierung der Fenster und Außentüren / (anteilig) - Modernisierung der Leitungssysteme (ggf. Strom, Wasser, Abwasser etc.) / (anteilig) - Modernisierung der Heizungsanlage: vermutlich ist ein Austausch einer älteren Hzg.-Anlage erforderlich (diese Annahme ist nur nach äußerem Anschein begründet / (vollständig) - Modernisierung von Bäder / WC etc. / (anteilig) - Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen/ (anteilig) - Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung / (anteilig) - <u>Außenanlagen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Außenanlagen Oberflächen
baulicher Zustand	Zum Wohnhaus besteht augenscheinlich ein Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau(siehe vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“). Eine verbindliche Aussage ohne Innenbesichtigung des EG ist jedoch nicht möglich.

Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Aktuell überwiegend Mutterboden, teilweise Betonplatte (Roh) – Wegbefestigung: keine – Einfriedungen: Hecke zum Gartenstück – Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
Immissionen	<p>das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – geringer Straßenverkehr der Anliegerstraße – zeitlich beschränkter Geräuschpegel der Kirche <p>Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar</p>
Rechte u. Lasten	<p>In Abt. II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kassel Zweigstelle Hofgeismar – Zwangsversteigerungsabteilung -, 64 K 24/22); eingetragen am 15.08.2022.</p> <p style="text-align: center;"><i>Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrwertneutral</i></p>
Denkmalschutz	<p>Das Bewertungsobjekt „Zur Schmiede 7“ ist ein Kulturdenkmal im Sinne des §2 Abs. 1 Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) und Bestandteile einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).</p>

Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 25.01.2023

Sachwert:	80.800,00 €
Ertragswert:	85.900,00 €

Marktwert: 84.400,00 € gemäß Gewichtung

75.960,00 € **nach Risikoabschlag rd. 10%** (mangels Innenbesichtigung EG)

rd. **76.000,00 €**

*boG	- 170.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung. Im Sachwertverfahren zuzgl. einer Kapitalisierung der Mehraufwendungen für Instandhaltungskosten bei Denkmalschutz.
	-27.200,00 €	

**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 Nord-West



Bild 2 / Ansicht Nord-West



Bild 3 / Süd-West Gartenansicht / Insellage des Grundstücks



Bild 4 / Süd-West Gartenansicht / links-laut Bauakte Tor zur Garage