

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

ANNETT BENDFELDT

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

Gesch.-Nr.: 64 K 28/22
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
Siedlung 9 in 34388 Trendelburg OT Gottsbüren
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

1. Grundstück

- 1.1 Bezeichnung : Siedlung 9
34388 Trendelburg OT Gottsbüren
Landkreis Kassel
- 1.2 Katasterbez. : Gemarkung Gottsbüren
Flur 3
Flurstück 82
- 1.3 Größe : 1.146 qm
(Straßenfront ca. 26,0 m)

2. Wohngebäude mit Anbauten

- 2.1 Das zu bewertende, ursprüngliche Wohngebäude ist voll unterkellert, eingeschossig und im Dachgeschoss, unter dem steilen Satteldach, ausgebaut.

Ein Baujahr des im Giebelbereich in Holzfachwerk errichteten Hauptbaukörpers ist nicht bekannt.

Es wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt, nach erfolgter Kernsanierung.

Der angrenzende Wohnhaus-Anbau ist nicht unterkellert, eingeschossig und im Dachgeschoss ausgebaut.

Der Anbau umschließt definitionsmäßig eine abgeschlossene Wohnseinheit; z.Zt. sind die Dachgeschosse beider Baukörper jedoch durch eine Innentür verbunden.

Lt. Bauakte ist dieser Anbau baurechtlich nicht genehmigt und muss bei einer nachträglichen Genehmigung den heutigen GEG-Anforderungen entsprechen.

Der hinter dem Wohnhausanbau befindliche, erdgeschossige Flachdachanbau beinhaltet den Raum mit der Heizung, eine Werkstattnische und den Öltankraum.

Über die Baujahre der Anbauten können lediglich Mutmaßungen erfolgen. Die Sachverständige schätzt das Alter auf ca. 60 Jahre.

Fortsetzung der Ziff. 2.1:

Das nicht mehr zufriedenstellende äußere Erscheinungsbild wird von diversen ausstehenden Sanierungsmaßnahmen und Baumängeln beeinträchtigt.

2.2 Der umbaute Raum umschließt,
nach DIN 277/1978:

Für das Ursprungswohnhaus	ca.	550,5	cbm
Für den Wohnhaus-Anbau	ca.	286,5	cbm

Die Wohnflächen betragen:

Im Ursprungswohnhaus	ca.	112,0	qm
Im Wohnhaus-Anbau	ca.	66,0	qm

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

Sowohl das Ursprungsgebäude als auch die Anbauten sind massiv feuchtegeschädigt.

Die Dacheindeckung, Abdichtung und Gaupenverkleidungen stellen keine Regensicherheit mehr dar.

Im Ursprungsgebäude herrscht in allen Geschossen Wandfeuchtigkeit mit Schwarzschwammepilzbildung vor.

Der baurechtlich nicht genehmigte Anbau ist einerseits von Baumängeln der Wärmedämmverbundfassade und andererseits aufgrund eines eklatanten Wasserschadens durch in die Gebäudefuge zwischen Heizungs- und Wohnhausanbau eingedrungenes Wasser geprägt. Das Wasser hat sich in der Erdgeschoss-Decke über den Wohnraum und das Bad bis zum innenliegenden Flur verteilt.

Alle Baukörper müssen im Falle einer Weiterverwendung eine Kernsanierung mit fachgerechter Schimmelpilzbehandlung und fachgerechter Trocknung erfahren.

Inwieweit bzw. ob sich im Bereich der Holzkonstruktionsteile Holzschädlingsbefall aufgrund der Feuchtigkeit bildete, kann nicht geäußert werden.

Im jetzigen Zustand ist der gesamte Baukörper unbewohnbar.

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

- 2.4 Die Kosten für die anstehenden Maßnahmen schätzt die Sachverständige auf über **€ 400.000,--**.

Eine Sanierung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar, so dass lediglich ein Abbruch der Bautakte verbleibt.

Der kleinflächige Wohnhaus-Anbau sowie der Heizungsraumanbau könnten u.U. von dem Abbruch ausgenommen werden, da sich dieser Teil in einem vergleichsweise durchschnittlichen Zustand befindet. Als Unwägbarkeit verbleibt jedoch ein evtl. vorhandener Holzschädlingsbefall (z.B. Schwamm) durch den massiven Feuchteschaden im Erdgeschoss.

Beide Anbauten müssen jedoch saniert werden, und es ist eine nachträgliche Baugenehmigung einzuholen, wodurch sich der Wert dieser Bauteile auf nahe 0,-- Euro reduziert.

3. **Verkehrswert** (§ 3 ImmoWertV)

- 3.1 Der ermittelte Sachwert in der Variante:
Abbruch Ursprungsbau, Erhalt Anbauten mit Gebäudewert von 0,-- Euro, beträgt **€ 3.600,--**

- 3.2 Unter Würdigung der Wert- und Kostenermittlungen schätzt
ich den Verkehrswert des Grundstückes Siedlung 9 in 34388
Trendelburg OT Gottsbüren, Landkreis Kassel, auf

€ 4.000,--
(i. W. viertausend 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 20.09.2023

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt
Gärtnerweg 2

34359 Reinhardshagen





