

Auftraggeber

Amtsgericht Kassel
Zweigstelle Hofgeismar
Frau Höhn, Rechtspflegerin
Friedrich-Pfaff-Straße 8
34369 Hofgeismar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 08. April 2024
Mein Az.: 2024 07 456 22

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Dreifamilienwohnhaus und Garagen bebaute Grundstück
in 34369 Hofgeismar, Rehberg 1

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	15.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	15.03.2024
Verkehrswert	222.000 €
Aktenzeichen	64 K 28/23, 64 K 34/23



Vorbemerkung	Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung der beiden Flurstücke 173/3 und 174/4 als wirtschaftliche Einheit, da sich das nicht teilbare Garagengebäude über beide Flurstücke erstreckt und eine sinnvolle, wirtschaftliche Einzelveräußerung nicht möglich ist.
Auftraggeber	Amtsgericht Kassel – Zweigstelle Hofgeismar.
Aktenzeichen	64 K 28/23, 64 K 34/23
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus, einem Anbau und drei Garagen.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung. Das Erdgeschoss wurde bis ca. 2010 als Gaststätte gewerblich genutzt. Soweit bei den zuständigen Ämtern (Bauamt Hofgeismar, Bauamt des Landkreises Kassel) bekannt ist, liegt eine Genehmigung zur Nutzungsänderung (Wohnnutzung) aktuell nicht vor.
Objektadresse	Rehberg 1, 34369 Hofgeismar / Hümme.
Katasterangaben	Gemarkung Hümme, Flur 7, Flurstück 173/3 (545 m ²) und 173/4 (108 m ²).
Grundstücksgröße/n Flurstück 173/3 Flurstück 173/4	545 m ² 108 m ²
Baujahr des Ursprungsgebäudes Dokumentierter Um- und Ausbau ab	Nicht bekannt 1989
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Die Wohnung im Erdgeschoss ist durch den Eigentümer zu ½ bewohnt, die weiteren Wohnungen sind über das Sozialamt an Leistungsberechtigte (SGB II), vermietet. Das Erdgeschoss wurde bis ca. 2010 als Gaststätte genutzt.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Hümme, Lfd. Nr. 1 und 2, Blatt 2636.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug vom 30.06.2023 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2636 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
Abt. III	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.

Bodenordnungsverfahren	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<u>Denkmalschutz</u>	Das zu bewertende Objekt ist lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.07.2023 weder als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) noch als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bei Maßnahmen an dem Objekt der Umgebungsschutz eines benachbarten Kulturdenkmals betroffen sein kann. Ob der Umgebungsschutz betroffen ist, hängt von der geplanten Maßnahme ab. Auf Anfrage erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde Auskunft.
Baulastenverzeichnis	Folgende Baulasten liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses vom 30.06.2023 vor: Baulastenblatt 24: Lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in Rot dargestellten Teilfläche (8 m lang, 3 m breit), dem Nachbargrundstück Flur 7, Flurstücke 173/3 und 173/4 bei der Bemessung des Bauwiches und der Abstandsflächen zugerechnet wird. Lfd. Nr. 2: der Eigentümer ist verpflichtet, mit eigenem Gebäude von seinem übrigen Grundstück zugekehrten Teilfläche den vorgeschriebenen Bauwich und die Abstandsflächen einzuhalten. Das zu bewertende Grundstück ist demnach begünstigt. Ein entsprechender Zuschlag wurde für die begünstigte Fläche in Ansatz gebracht.
Beitragsrechtlicher Zustand	Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Regierungspräsidiums Kassel vom 04.07.2023 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Flur 7, Flurstück 173/3 keine relevanten Eintragungen“.</i>

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Im Kellerbereich sind massive Feuchte- und Frostschäden sowie erhebliche Grundwasserproblem sichtbar. Laut Eigentümerschaft befördert die eingesetzte Pumpe ca. 500 l Grundwasser pro Tag aus dem Pumpensumpf. Die Pumpen sind ca. drei bis vier Mal im Jahr auszuwechseln. Das Problem besteht laut Aussage seit Übernahme des Gebäudes durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2012, bislang haben entsprechende Fachleute weder eine konkret eingrenzbare Ursache noch Lösungsansätze gefunden.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet festgesetzt.
Art des Gebäudes	Freistehendes Dreifamilienhaus mit Dreifachgarage, Erdgeschoss bis ca. 2010 als Gaststätte, im Anschluss ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude ist zweigeschossig, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	2013 Einbau einer neuen Gasheizung. 2021 Renovierung der Wohnung Erdgeschoss. 2022 Renovierung der Wohnung Obergeschoss.
<u>Wohn-/Nutzflächen</u> Erdgeschoss Obergeschoss Nebenräume Obergeschoss <u>Dachgeschoss</u> Gesamt	Ca. 164 m ² Ca. 105 m ² Ca. 32 m ² <u>Ca. 108 m²</u> <i>Ca. 409 m²</i>
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u> Kellergeschoss	Vier Kellerräume, Waschküche, (eh.) Bierkeller, Flur, Treppenhaus, Kriechkeller.
Erdgeschoss	(Eh. Gaststube) jetzt Wohnen/Essen/Schlafen, Küche, Vorrat, (eh. Kühlraum) jetzt Abstellraum, Terrasse, WC's, Bad, Flur, Treppenhaus.
Obergeschoss	Wohnen, Balkon, Küche, Kind 1, Bad, Schlafen. Kind 2, Gast 1, Gast 2, Gäste WC, Flur, Treppenhaus, Boden Anbau.
Obergeschoss Nebenräume	Wohnraum, Schlafrum, Duschbad.
Dachgeschoss	Wohnen / Essen, Balkon, Bad, Abstellen, Schlafen, Küche, Kind, Gast, Flur, Treppenhaus.
Spitzboden	Nicht ausgebaut.

Grundrissgestaltung	In der Ober- und Dachgeschosswohnung recht zeitgemäße Grundrisse, keine gefangenen Räume, Durchgangsräume oder übergroße / sehr kleine Räume. Die Erdgeschosswohnung ist in der Grundrisstruktur analog der eh. Gaststätte verblieben, daher ist z.B. der Wohnbereich übergroß und die Theke erhalten.
Besonnung / Belichtung / Querlüften	Gut.
<u>Versorgung</u> Strom	Versorgung durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz.
Elektroinstallation	Mittlere Ausstattung aus dem Jahr 1989. Je ein Stromzähleranschluss für jede Wohnung vorhanden.
Heizungsanlage	Gas-Brennwerttherme, Fabrikat Viessmann, Vitodens 200, Einbaujahr 2013. Keine, nach Wohneinheiten ablesbaren Heizungsähler vorhanden.
Heizkörper	Verteilung über Flachheizkörper.
Thermostate	Vorhanden.
Wasser / Abwasser	Ver- Entsorgung durch Anschluss an den öffentlichen Kanal.
Warmwasserversorgung	Zentral über die Heizung. Keine, nach Wohneinheiten ablesbaren Kalt- und Warmwasserähler vorhanden.
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt.
<u>Sanitäre Installation</u> Erdgeschoss	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ausstattung zeitgemäß. Weiteres Duschbad, Armaturen unfertig gestellt sowie Gäste-WC. Ausstattung mehrheitlich aus dem Jahr 1989. Raum mit WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, wird als Wäscheraum genutzt. Ausstattung mehrheitlich aus dem Jahr 1989.
Obergeschoss	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Ausstattung mehrheitlich aus dem Jahr 1989.
Obergeschoss Nebenräume	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ausstattung recht zeitgemäß.
Dachgeschoss	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ausstattung mehrheitlich aus dem Jahr 1989.

<p><u>Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung</u> Küchenausstattung EG Küchenausstattung OG Küchenausstattung Nebenr. OG Küchenausstattung DG Kaminofen</p>	<p>Einbauküche. Weiße Einbauküche in Teilbereichen. Keine Küche vorhanden Küchenmobiliar ohne Restwert. Der vorhandene Kaminofen im EG ist eine Attrappe.</p>
<p><u>Nebengebäude / Anbau</u></p>	<p>Das vorhandene Nebengebäude im südlichen Bereich ist nahezu ausstattungs- und zustandsgleich und in der Erdgeschosswohnung direkt mit dem Hauptgebäude verbunden. Auf eine separate Beschreibung wurde daher verzichtet.</p>
<p><u>Nebengebäude / Garagen</u></p>	<p>Eine Dreifachgarage, massiv gebaut mit Satteldach ist vorhanden. Garagentore sind nicht vorhanden, eine Garage ist mit Holztüren versehen.</p>
<p><u>Außenanlagen</u> Ver- und Entsorgungsleitungen Wege- und Hofbefestigungen Beleuchtung Einfriedungen Bepflanzung</p>	<p>Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Geschotterte Hof- und Einfahrtsfläche und einige gepflasterte Wegebefestigungen sind vorhanden. Ist nicht vorhanden. Zur Straße Rehberg ist eine Natursteinmauer vorhanden, im seitlichen Bereich ist ein Sichtschutzzaun vorhanden, im hinteren Bereich ein Brüstungsgeländer. Im Vorgartenbereich Rasengarten angelegt, der hintere Bereich ist durchgängig gepflastert.</p>
<p><u>Bauschäden / Baumängel / wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung</u></p>	<p>Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem mäßigen bis mittleren Zustand. Bereits beschriebene Grundwasserproblematik. Die Eingangstreppe ist ohne Belag und diesbezüglich zu überarbeiten. Erd- und Obergeschosswohnungen sind in einem ordentlichen Zustand, wobei der Grundriss der Erdgeschosswohnung in Teilbereichen unverändert der damaligen Nutzung als Gaststätte belassen wurde und daher einem klassischen Wohnungszuschnitt nicht entspricht. Die Wohnung im Dachgeschoss ist in einem ungepflegten, überalterten Zustand und zu überarbeiten. Der Raum „Gast“ ist unfertig gestellt.</p>

	<p>Die Holzfenster des Gebäudes sind mehrheitlich in einem schlechten Zustand und eine zeitnahe Erneuerung wird empfohlen.</p> <p>Die Spaltplatten des Balkons im Dachgeschoss sind teilweise gerissen, sodass eine Erneuerung ebenfalls empfohlen wird.</p> <p>Die Dachflächen sind tlw. bemoost und berankt. Im Firstbereich des Anbaus ist der Firstziegel gebrochen und zu ersetzen.</p> <p>Einige Kleinreparaturen sind erforderlich.</p> <p>Garagentore fehlen.</p> <p>Soweit bei den zuständigen Ämtern (Bauamt Hofgeismar, Bauamt des Landkreises Kassel) bekannt ist, liegt eine Genehmigung des Balkons im Obergeschoss aktuell nicht vor.</p> <p>Die jeweiligen Wohnflächen der Wohnungen sind eher überdurchschnittlich groß. Die Lage des Objektes im Ortsteil Hümme ist einfach.</p>
Bodenwert	26.900 €
Ertragswert	223.700,00 €
Sachwert	220.200,00 €
<p>Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[220.200,00 \text{ €} \times 0,900 + 223.700,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{222.000,00 \text{ €}}$.</p>	
<p>Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 mit rd. 222.000 € geschätzt. In der Berechnung sind ca. 151.000 € für notwendige Modernisierungsarbeiten sowie Mietabweichungen enthalten.</p>	
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos von außen
<p><i>Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.</i></p>	

Kassel, den 08. April 2024



Simone Mäckler

Simone Mäckler
Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Westen



Bild 2 | Südlicher Anbau

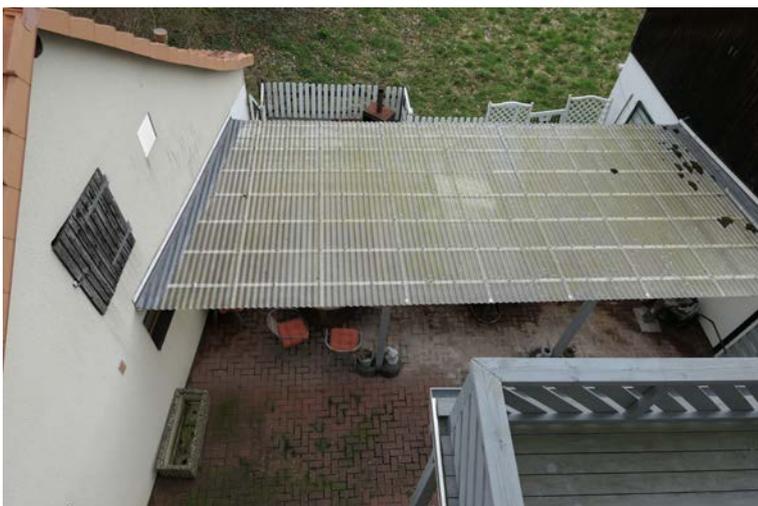


Bild 3 | Blick auf überdachten Hof