

Auftraggeber:
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

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

Exposé zum Gutachten

Aktenzeichen: 64 K 33/22 ←
 64 K 9, 10, 11, 12/23 ←

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, 31.10.2023



Volker Scholle | Architekt
 Höheburg 1
 34379 Calden

Fon: 0176 | 22 85 62 32

IdNr. 60 982 478 515
 Finanzamt Kassel

Objektart

Einfamilienwohnhaus und
 weitere Grundstücke.
 (insgesamt 5 Einzel-
 grundstücke)

Lage

34369 Hombressen,
 Waldstraße 69



Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Hombressen
	Flur:	15 und 6
	Flurstück:	82, 83, 84, 85 und 94/4
	Grundstücksgröße:	138, 140, 142, 99 und 836 m ²
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem gesamten Gebäude ermöglicht. Ausgenommen der Zugang zum Kriechkeller. Aufgrund des baulichen Zustands war hier kein sicherer Zugang möglich.

zum Bewertungsfall:

In diesem Gutachten sind 5 Grundstücke zu bewerten. Entsprechend einer möglichen Einzelveräußerung soll daher auftragsgemäß möglichst für jedes Grundstück der Verkehrswert ermittelt. Jedoch stellen sich die Grundstücke (**Flurstück Nrn. 82 u. 83**) und (**Flurstück Nrn. 84 u. 85**) als wirtschaftliche Einheit dar, so dass hier Fall bezogen wirtschaftlich denkend nur eine gemeinsame Bewertung erfolgen kann.

Das Grundstück (**Flurstück Nr. 94/4**) unterliegt der Einzelbewertung, allerdings ist eine eigenständige Nutzung lagebedingt ausgeschlossen. Dem Grundstück wird daher **eine gemeinsame Nutzung mit dem vorgelagerten Grundstücken (FlSt. 84 und 85) unterstellt**, so dass die Baulandflächen der Flurstücke Nrn. 84 u. 85 entsprechend auf eine Gesamttiefe von rd. 45 m verlängert werden.

In diesem Gutachten werden somit 3 Verkehrswerte ermittelt (siehe auch v. g. Objektkurzbeschreibung).

Anwendung des Liquidationswertes

Die Bewertung der **Flurstücke Nrn. 84 u. 85** erfolgt unter Anwendung des Liquidationswertes.

Dieser hat die Bedeutung des Mindestwertes, wenn alternativ zur Freilegung des Grundstücks andere Nutzungskonzepte nicht zu einem höheren Wert führen.

Objekt- Kurzbeschreibung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich zum einen....

...um zwei nebeneinanderliegende **bebaute Grundstücke (Flurstück Nrn. 84 u. 85)** welche, aufgrund der aufstehenden zusammenhängenden Bebauung eines Einfamilienhauses, eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Wohnbaufläche der beiden Grundstücke zusammen beträgt 278 m²:

...Und zum Weiteren um zwei aneinander grenzende **unbebaute Grundstücke (Flurstück Nrn. 82 u. 83)**, welche als potenzielle Wohnbaufläche, in einem ähnlichen Verhältnis zueinander stehen. Einzelnen, als jeweils nicht selbständig nutzbare Wohnbaufläche zu deklarieren, besteht jedoch die wirtschaftliche Möglichkeit der Verschmelzung der Grundstücke. Die sich so ergebene Grundfläche von 241 m² würde **wohlmöglich** eine geringe (Wohn-) Bebauung zulassen (**Anmerkung hierzu:** der Sachverhalt dieser **Annahme** wurde im Rahmen dieser Wertermittlung behördlich nicht weiter überprüft. Dies kann ausschließlich im Verfahren einer Bauvoranfrage geschehen, was jedoch nicht im Umfang einer Wertermittlung zu leisten ist).

Da dies die **wirtschaftlichste Nutzung dieser beiden Grundstücke** darstellt, kommt die v. g. Annahme einer Verschmelzung (Zusammenlegung) der Grundstücke Nrn. 82 u. 83 auch in der weiteren Wertermittlung zum Ansatz!

Bei der zur Straße hin vorgelagerten Grundstücksfläche Flurstück Nr.162/20 sowie auch bei dem Flurstück

Nr.162/21 wird aufgrund der **Annahme**, dass diese öffentlich und als sog. Straßenbegleitgrün dienenden Grundstücke, überfahrbar bzw. erwerbbar sind von **keiner** weiteren Belastung oder Einschränkung für die zu bewertenden Grundstücke ausgegangen (Der Sachverhalt der **Annahme ist jedoch vor einer Investition eigenverantwortlich durch den Erwerber zu prüfen!**).

Bei dem weiteren **unbebauten Grundstück (Flurstück Nr. 94/4)** handelt es sich um eine 836 m² Grünlandfläche **ohne** die Möglichkeit einer direkten verkehrstechnischen Erschließung. Eine eigenständige Nutzung ist daher lagebedingt ausgeschlossen. **Dem Grundstück kann aber eine gemeinsame Nutzung mit dem vorgelagerten Grundstücken (FSt. 84 und 85) unterstellt werden**, so dass diese Flächen entsprechend auf eine Tiefe von rd. 45 m verlängert werden (um 351 m²) und damit, als wirtschaftlichster Lösungsansatz, die Baulandfläche der Bebauung auf eine angemessenes Maß erweitert wird (auf 629m²). Der Wertansatz wird zudem auch Lösungsansätzen gerecht, die nicht „Jedermann“ Interessent/in betreffen, d.h. im Einzelfall (ggf. Nachbarschaft) ggf. auch eine Einzelveräußerung nicht ausschließt.

Die Grundstücke insgesamt sind hanglagig bzw. teilweise terrassiert.

Die Lage der Bewertungsobjekte befindet in östlicher Ortslage von Hombressen. Die umliegenden Straßen sind Anliegerstraße des Ortskerns (Anliegerverkehr). Gemäß Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist in diesem Bereich Mischbaufläche ausgewiesen.

Das kleine Wohnhaus (Baujahr unbekannt) wurde offensichtlich mit einem späteren Anbau erweitert. Das Gebäude wurde dem Anschein nach in Fachwerkbauweise errichtet. Das Haus steht in Hanglage und besitzt ein massiv errichtetes Sockelgeschoss das offensichtlich als Kriechkeller konzipiert wurde. Die Nutzfläche des Kriechkellers ist nicht bekannt. Insgesamt bestehen ausschließlich im EG 63 m² Wohnfläche.

Es besteht ein weit überdurchschnittlicher Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Renovierungen/Modernisierungen waren nicht bekannt oder erkennbar. Um das Gebäude zeitgemäß nutzen zu können sind umfassende Sanierungsleistungen erforderlich.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag seit ca. 4 Jahren unbewohnt.
Anderweitige Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.
Eine Bauakte konnte nicht recherchiert werden..

Gebäudebeschreibung

Einfamilienwohnhaus, ein Vollgeschoss, offene Bauweise

- Baujahr: unbekannt
- Konstruktionsart: Holzfachwerk (vermutl. überwiegend)
- Kellergeschoss: ausgebildet als Sockelgeschoss, Kriechkeller
- Dachgeschoss: als Dachboden
- Anbau: Verlängerung der Ursprungsbebauung um ca. 5,00 m (nicht auf voller Hausbreite)

Maßnahmen zur Bebauung:

- nicht bekannt.

Modernisierungen (bewertungsrelevant, in den letzten ca. 15 Jahre) sind nicht bekannt. Erkennbar ist eine Sanierung der Dachsanierung die nicht genau datiert werden kann. Diese wurde vermutlich in den letzten 20 Jahren umgesetzt.

Ausführung des Gebäudes:

Bauakte konnte nicht recherchiert werden

- Fundamente: möglich: Sohlplatte, Streifenfundamente Stampfbeton
- Kelleraußenwand: massiv, vermutl. Bruchsteinmauerwerk, verputzt

<ul style="list-style-type: none"> - Kellerdecke: <u>vermutl.</u> Holz , teils auch Stahlbeton möglich. - Außenwände: vermutlich Holzfachwerk verputzt - Dachform: Satteldach, Dachkonstruktion: Holz, Sparrendachkonstruktion - Dacheindeckung: Ziegel - Geschosstreppen: keine, bzw. einzelne kleinerer Treppenzugänge von Ebenen Unterscheiden - Geschosshöhen: KG nicht bekannt - Geschosshöhen: EG unterschiedlich 2,50 - 80 m (ca. 2,30 - 2,60 m i.L.) 	
Nebengebäude:	keine
Wohn- und Nutzfläche:	gemäß Aufmaß: <u>Wohnflächen:</u> EG-Wohnhaus..... ca. 63,29 m ² DG-Wohnhaus..... ca. nicht ausgebaut insges. ca. 63,29 m² <u>Nutzflächen:</u> KG keine nutzbare bekannt Garage nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden, Beheizung über Holzofen der Küche
Warmwasser	nicht vorhanden
Belichtung	Die Wohnräume zum Wohnhaus sind straßenseitig nach Süden ausgerichtet, jedoch sind alle Öffnungen gering gehalten. Die Belichtung ist als nicht ausreichend zu beschreiben.
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	<u>Bodenbelag / Wände / Decken:</u> Einfach – Textil, PVC, Holz – Tapete - Tapete
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
Baumängel / Bauschäden:	Aufwendungen werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand - augenscheinlich besichtigt - überschlägig geschätzt): Die Beseitigungskosten für v. g. Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt. Grundhafte Sanierungspauschale: -Im gesamten Wohnhaus: Der Ausbauzustand entspricht der Erstausrüstung und ist grundlegend zu erneuern, inkl. aller technischen und sanitären Einrichtungen.

	<p>-Fassade und Außenbereich (überwiegend mit Asbest-Zement-Platten behängt). -Regulierung des Kellergeschosses (Krickkeller o. ä. - eine genaue Beschreibung ist mangels eindeutiger Besichtigung nicht möglich). -Heizungsanlage erstmalig errichten.</p> <p><u>Außenanlagen</u> -Außenanlagen und Oberflächen sind noch herzustellen.</p>

Grundstück:

Außenanlagen	Sind in dem Sinne nicht vorhanden: Rasenflächen verwildert. Wegbefestigung und Einfriedungen sind nicht gegeben Es wird davon ausgegangen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz bestehen.
Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: – geringer Straßenverkehr der Anliegerstraße Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar
Rechte u. Lasten	In Abt. II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.
Denkmalschutz	Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen in Marburg ist das Bewertungsobjekt weder als Kulturdenkmal noch als Teil einer Gesamtanlage verzeichnet.

Bewertung:

Grundstücksdaten					
Stichtag:		Wertermittlungsstichtag 25.01.2023			
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	Abgabenrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Flurstück 84 & 85	baureifes Land	frei	278,00 m ²	46,38 €/m ²	12.894,00 €
Flurstück 82 & 83	baureifes Land	frei	241,00 m ²	37,10 €/m ²	11.500,00 €
Flurstück 94/4	baureifes Land	frei	351,00 m ²	44,52 €/m ²	15.627,00 €
		frei	485,00 m ²	15,00 €/m ²	3.638,00 €

Gebäudedaten:							
Gebäudeart	Brutto- Grundfläche (BGF)	Brutto- Rauminhalt (BRI)	WF/NF	BRI: WF/NF	tats. Baujahr	Gesamtnutzungs- dauer (GND)	Restnutzungs- dauer (RND)
Einfamilienhaus	220 m ²		63 m ²		1920	63 Jahre	-/- Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten:							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungs- kosten	Liegenschaftszins- satz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
5.103,72 €	3.827,79 €	1.275,93 € (25 %) angepasst gem. Nut- zung	0,20 % angepasst gem. Nutz.	1,06			
Wertermittlungsergebnisse							
** boG	- 154.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand)					
Sachwert:	-25.400,00 €						
Ertragswert:	-24.400,00 €						
Liquidationswert:	5.000,00 €						
Marktwert:	5.000,00 €	Flurstück 84 und 85, bebaut					
Bodenwert	11.500,00 €						
Marktwert	11.500,00 €	Flurstück 82 und 83, unbebaut					
Bodenwert	19.500,00 €						
Marktwert	19.500,00 €	Flurstück 94/4, unbebaut					
36.000,00 EUR		Gesamtsumme aller einzelnen Verkehrswerte					

*Beschreibung siehe Seite 6 im Gutachten

** 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 / Flurstücke 84 und 85, Gebäuderückseite Nord, Blick zur Waldstraße



Bild 2 / Flurstücke 84 und 85, Gebäuderückseite Nord, links Nachbargebäude



Bild 3 / Grundstücks FlSt. 94/4



Bild 4 / Flurstücke 82 und 83 (rechts)