

Auftraggeber:
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

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

Exposé zum Gutachten
 Aktenzeichen: 64 K 35/22 ←

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, 16.01.2023



Volker Scholle | Architekt
 Höhneburg 1
 34379 Calden

Fon: 0176 | 22 85 62 32

IdNr. 60 982 478 515
 Finanzamt Kassel

Objektart	Ferien- / Wochenendhaus	
Lage	34396 Ostheim Liebenau, Sauerbachsfelde 119	
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung:	Ostheim
	Flur:	4
	Flurstück:	10/3
	Grundstücksgröße:	957 m ²
Eigentumsverhältnisse	2 Eigentümer	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem gesamten Gebäude ermöglicht. Aufgrund der Umstände zum Ortstermin (Belichtung innen, Erreichbarkeit außen) musste jedoch auf ein Aufmaß des Gebäudes verzichtet werden. Die Maße wurden daher überschlägig anhand der Katasterauszüge ermittelt.

Zum Bewertungsfall:

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen in seiner Nutzung eingeschränkt und nur zum zeitweisen Wohnen, hauptsächlich während der Wochenenden vorgesehen.

Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 957 m² großes Grundstück in einem Sondergebiet, d.h. der Erholung dienenden Wochenendplatzgebiet. In den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes von 1997 werden „Kleinwochenendhäuser zum zeitweisen Wohnen hauptsächlich während der Wochenenden“ zugelassen. Planungsziel des B-Planes war es, den vorhandenen und nichtgenehmigten Bauten Bestand zu legalisieren. Der B-Plan (s. Anlage) ist so ausgerichtet, dass es keine Nachverdichtung erfolgen kann.

Das Kleinwochenendhausgebiet liegt südlich der Ortslage von Ostheim inmitten von Ackerflächen. Erschlossen wird das Gebiet durch die Straße Am Sauerbach. Die Straße dient jedoch nahezu fast ausschließlich den landwirtschaftlichen Verkehr.

Eine Bauakte lag der Stadt nicht vor, so dass genaue Auskünfte über das Baujahr nicht gemacht werden können. Überschlägig geschätzt wird von einem Baujahr Anfang der 1960'er Jahre ausgegangen. Das Wochenendhaus ist eingeschossig mit kleinem Dachgeschossausbau, ohne Keller.

Ebenfalls überschlägig, anhand der Katastergrößen, ermittelt bestehen insges. rd. 70 m² Wohnfläche. Davon rd. 60 m² im Erdgeschoss und 10 m² ausgebaute anrechenbare Wohnfläche im Dachgeschoss bzw. Spitzbodenausbau

Es besteht eine einfache Ausstattung mit einem augenscheinlich überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Reparaturstau. Wesentliche Modernisierung der letzten ca. 15- 20 Jahre sind nicht zu nennen.

Die Bebauung steht offensichtlich seit mehreren Jahren leer bzw. wurde langjährig nicht als Wochenendhaus genutzt. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

Der Überbau bzw. das Vorhandensein des kleinen Gebäudes im markierten Bereich, konnte zum Ortstermin nicht festgestellt werden (kein Zugang, da Unterholz) und wird daher in der Bewertung vernachlässigt.



Gebäudemaße 13,38 m x 5,77 m
(Maße i. d. Zeich. Entspr. dem M. 1/1000)



Ortslage des Sondergebietes /
Kleinwochenendhäuser

Gebäudebeschreibung

<p>Kleineres Einfamilienwohnhaus als Ferien- Wochenendhaus, ein Vollgeschoss, offene Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baujahr: unbekannt (1960'er Jahre könnte möglich sein) - Konstruktionsart: Massiv (vermutl. überwiegend) - Kellergeschoss: nicht vorhanden - Dachgeschoss: Dachboden ausgebaut - Anbau: es ist möglich das der Eingangsbereich (östlich) und ein Wohnraum mit Teilen des Bades (westlich) als Anbauten ergänzt wurden. Beide kleine Bereich sind mit Flachdächern ausgebildet. <p>Maßnahmen zur Bebauung: Modernisierungen (bewertungsrelevant, in den letzten ca. 15 Jahre) sind nicht bekannt.</p>	
Nebengebäude:	Keine
Wohn- und Nutzfläche:	<p><u>überschlägig</u>, anhand der Katastergrößen, ermittelt:</p> <p><u>Wohnflächen:</u></p> <p>EG-Wohnhaus ca. 60,00 m² DG-Wohnhaus..... ca. 10,00 m²</p> <p style="text-align: center;">insges. ca. 70,00 m²</p> <p><u>Nutzflächen:</u></p> <p>keine</p>
Heizung:	Nicht vorhanden, Beheizung über Holzofen
Warmwasser	elektrisch
Modernisierungen, Sanierungen	Nicht bekannt
Belichtung	Die Belichtung kann als geringfügig zu beschreiben werden.
Miet-/Pachtstatus	Leerstand. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Ausstattung	Einfach
Energieausweis	Liegt, soweit bekannt, nicht vor
baulicher Zustand	Zum Wohnhaus besteht augenscheinlich ein überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Reparaturstau.
Bauschäden / Baumängel	<p>Aufwendungen werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand - augenscheinlich besichtigt - überschlägig geschätzt):</p> <p>Die Beseitigungskosten für v. g. Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt.</p>

	<p>Grundhafte Sanierungspauschale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im gesamten Wohnhaus: Der Ausbauzustand entspricht überwiegend einem Zustand der damaligen der Erstausrüstung und ist überwiegend zu erneuern, auch die technischen und sanitären Einrichtungen sind teils zu erneuern. - Fassade und Außenbereich: aufgrund der Wasserschäden muss von schadhafte Flachdachbereichen (östlich und westlich) ausgegangen werden. Mindestens auch in einem Bereich des Satteldaches. - Heizungsanlage: Einzelöfen samt Schornsteinanlage dem Stand der Technik anpassen. - Sammelgrube (bzw. Klärgrube): Auskünfte hierüber sind nicht bekannt. Eine Anlage o.ä. ist jedoch, mangels Kanalanschlusses, wahrscheinlich. Zur Sicherstellung der Funktion sind zumindest Mittel für eine Reinigung anzunehmen. <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 geringfügig gegeben.
Erschließung:	Das Bewertungsobjekt wird verkehrsmäßig von dem Weg "Sauerbachsfelde" aus erschlossen. Die Erschließung (Trinkwasserleitung u. vermutl. auch Strom) erfolgt vermutlich ebenfalls straßenseitig. <u>Ein Anschluss an das Abwasser-Kanalnetz besteht nicht.</u> Die Art der anderweitigen Entsorgung ist mir nicht bekannt. Eine etwaige Sammel- oder Klärgrube ist wahrscheinlich, konnte aber auf dem Grundstück nicht ausfindig gemacht werden. In der Bewertung kann daher eine derartige Einrichtung unterstellt werden (über den Zustand siehe auch unter Baumängel / Bauschäden). Weitere: <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg - Fahrbahndecke aus Bitumen - Gehweg ist nicht vorhanden
Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: <ul style="list-style-type: none"> - geringer Straßenverkehr der Landwirtschaft Weitere Immissionen sind nicht bekannt bzw. waren zum Ortstermin nicht erkennbar.
Rechte u. Lasten	In Abt. II des Grundbuchs bestehen keine relevanten Eintragungen: <i>Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral.</i>
Denkmalschutz	-/-

Bewertung:

Wertermittlungsstichtag 27.09.2023

Sachwertwert:	37.700,00 EUR
Ertragswert	33.400,00 EUR

Marktwert: rd. 37.700,00 EUR

*boG	- 68.000,00 EUR in dem Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungsrückstand)
Anmerkung zum Verkehrswert	keine

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)*

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposè keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

Fotos / Anhang

5 Stück (Außenfotos inkl. Deckblatt)



Bild 1 / Ansicht Blick Richtung Ortschaft, Wochenendgebiet (Bewuchs)



Bild 2 / Zufahrt Grundstück



Bild 3 / Wochenendhaus recht eingewachsen



Bild 4 / Gebäude Nordseite