

Auftraggeber:
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

Exposé zum Gutachten
 Aktenzeichen: 64 K 50/23 ←

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

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, 27. März. 2025



Volker Scholle | Architekt
 Höhneburg 1
 34379 Calden

IdNr. 60 982 478 515
 Finanzamt Kassel

Objektart

Einfamilienwohnhaus mit Wirtschaftsteil,
 einem Wohnhausanbau (Wohnhaus Erweiterung)
 einem Werkstatt-/Garagengebäude & einer Doppelgarage mit Carport

Lage	34388 Trendelburg – Friedrichsfeld, Reinhardswaldstraße 14	
Grundbuch- bezeichnung	Gemarkung:	Friedrichsfeld
	Flur:	2
	Flurstücke:	52
	Grundstücksgröße:	1.160 m ²
Eigentumsverhältnisse	sind bekannt	

zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt ermöglicht.

Nur ein Raum des Werkstatt- /Garagengebäudes sowie zwei Wohnräume im Obergeschoss des Wohnhauses waren im Rahmen des Ortstermins von der Besichtigung ausgeschlossen. Die Verkehrswertermittlung konnte demnach, in den beschriebenen Bereichen, nur unter Annahmen erfolgen.

Das Nebengebäude-Wirtschaftsteil konnte im Obergeschoss nicht begangen werden, jedoch ausreichend eingesehen werden.

Eine Foto Dokumentation zum Bewertungsobjekt (außen wie innen) wurde dem Sachverständigen untersagt. Ausgenommen hiervon waren lediglich die, straßenseitig möglichen, Ablichtungen des Wohnhauses.

zum Bewertungsfall:

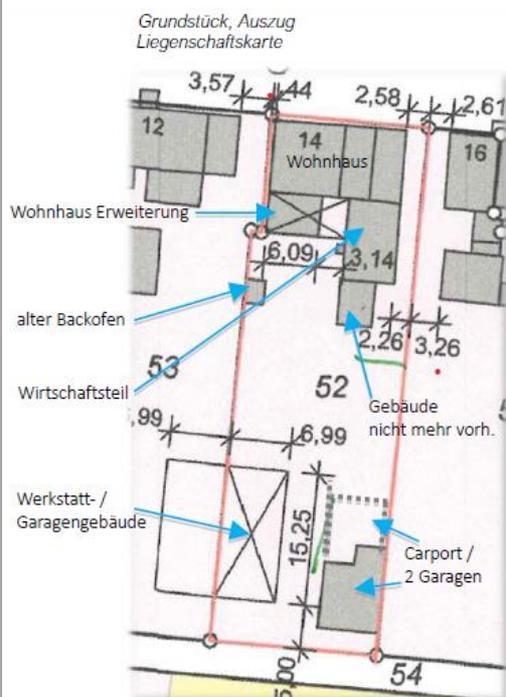
Hinsichtlich der v. g. nicht eingesehenen Räumlichkeiten, wurde in der Bewertung keine abweichende Bauqualität und Ausstattung angenommen oder anderweitige Abschläge vorgenommen.

Im Weiteren keine besonderen Hinweise.

Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1.160 m² großes Einfamilienwohnhaus Grundstück im alten Ortskern von Friedrichsfeld. Das Grundstück befindet sich traufständig an der Ortsdurchfahrtsstraße (Landstraße L763) gelegen. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Grundstück sowohl von der Landstraße (Reinhardswaldstraße) und der rückwärtigen Seite über einen Wirtschaftsweg.

Das Bewertungsobjekt ist ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit einem alten Wirtschaftsteil als direkter Nebengebäude-Anbau. Das Wohnhaus wurde ca. 2016 um einen rückwertigen Anbau (südlich ausgerichtet), ebenfalls 2-geschossig, erweitert. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich eine ältere Doppelgarage mit Carporterweiterung und eine neuere, auch ca. 2016 errichtetes Werkstatt- bzw. Garagengebäude



Die Baujahre des Wohnhauses und Wirtschaftsteil werden in den Bauakten und Archiven nicht genannt, der Annahme nach vermutlich nicht nach 1930.

Zum Wohnhaus bestehen insgesamt rd. 250 m² Wohnfläche (EG-Bestand rd. 80 m², OG-Bestand rd. 103 m² und EG-Anbau rd. 36 m², OG-Anbau rd. 31 m²).

Zum Wirtschaftsgebäude bestehen rd. 96 m² an Nutzfläche. Davon je die Hälfte im EG und OG.

Die Größe des Neubaus Werkstatt-/ Garagengebäude beträgt rd. 94 m², verteilt auf zwei gleichgroße Räume.

Die Bestands Doppelgarage hat in sich zwei voneinander getrennte Garagen mit jeweils rd. 22-23 m². Und einen kleinen älteren Anbau, der ehem. Als Hühnerstall genehmigt wurde. Die Gebäude sind laut Bauakte aus dem Jahr 1968.

Bezüglich des Wohnhauses besteht eine mittlere bis gehobene Ausstattung und augenscheinlich, soweit zum Ortstermin erkennbar, kein wesentlicher Instandhaltungs- /Reparaturstau sowie Modernisierungsbedarf (in Teilbereichen, s. im Gutachten beschrieben).

Das Wohnhaus ist zum Stichtag bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

Gebäudebeschreibung

Einfamilienwohnhaus, 2-geschossig, Bauweise – freistehend mit angebautem Wirtschaftsteil

- Baujahr: nicht dokumentiert, annäherungsweise geschätzt um ca.1920
- Konstruktionsart: Sockelmauerwerk, Holzfachwerk
- Kellergeschoss: Krickkeller in kleinem Teilbereich
- Dachboden: nicht ausgebaut

Ausführung des Gebäudes:

zum Wohnhaus: (Bestand und Erweiterungsbau)

- Fundamente: Streifenfundamente und oder Bodenplatte
 - Kelleraußenwand Bestand: Teilbereich unterkellert, massiv, Mauerwerk oder Beton
 - Kellerdecke Bestand: (Krickkeller-Teilunterkellerung) vermutl. Holzbalken
 - Geschossdecke: zu ½ im Bestand- Holzbalken, Aufbau Altbestand
 - Geschossdecke: im Erweiterungsbau u. zu ½ im Bestand – During Elementdecke (Stb.-Fertigelemente mit ortoberbeton), Aufbau Gussasphalt
 - Außenwände Bestand: überw. Holzfachwerk, Gefache verputzt, westl. Giebel Behang mit alten Eternitplatten
 - Außenwände Erweiterungsbau – Mauerwerk, 60 mm Steinwolle Dämmung und ZF Zierer Fassaden – vorgehängte hinterlüftete Fassaden aus Polyester-Fiberglas
 - Dachform: Satteldach
 - Dachkonstruktion: Holz, Pfettendach-Konstruktion
 - Dacheindeckung: Tonziegel
 - Geschosstreppe: Erweiterungsbau - Stahlbeton Blockstufen, eingemauert
 - Geschosshöhen: KG ca. -/- m, ca. 1,60 m i. L.
 - Geschosshöhen: EG ca. 2,70 m, ca. 2,50 m i. L. im westl. Hausbereich
 - Geschosshöhen: EG ca. 3,20 m, ca. 3,00 m i. L. im östl. Hausbereich
 - Geschosshöhen: OG ca. 3,25 m, ca. 3,00 m i. L. im westl. Hausbereich
 - Geschosshöhen: OG ca. 3,25 m, ca. 3,00 m i. L. im östl. Hausbereich
- Decken überwiegend abgehängt

Maßnahmen zur Bebauung: länger zurückliegende Erweiterung des Wohnhauses (ohne Datierung), durch Nutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (östlicher Hausbereich), wie die Durch- oder Zufahrt zum noch heute vorhanden Wirtschaftsteil, zu Wohnzwecken.

ca. 2016: südlich gelegener 2-geschossiger Erweiterungsanbau sowie Modernisierung aller Wohnflächen im EG und OG.

Modernisierungen: (bewertungsrelevant, in den letzten ca. 15 Jahre):

In den Jahren 2015-2018 (ca.) wurden umfangreiche **wertrelevante Erweiterungen und Modernisierungen** zum Wohnhaus vorgenommen (südlich gelegener 2-geschossiger Erweiterungsanbau sowie Modernisierung aller Wohnflächen im EG und OG).

Nebengebäude:

Wirtschaftsgebäude, 2-geschossig, Bauweise – einseitig zum Wohnhaus angebaut, ehemals vermutl. Tierhaltung im EG und Futter- Getreidelager im OG (Boden).

- Baujahr: nicht dokumentiert, ähnlich dem Wohnhaus - annäherungsweise geschätzt um ca.1920
- Konstruktionsart: Holzfachwerk, Gefache in Ziegelmauerwerk sichtbar
- Kellergeschoss: nicht vorhanden
- Dachboden: offener Dachstuhl Übergangslos vom OG

Maßnahmen zur Bebauung: EG Nutzungsgerecht zu Lagerzwecken einfach hergerichtet (Deckenverkleidung Elektroinstallation)

Doppelgarage u. Hühnerstall, 1-geschossiges Gebäude mit kleinem, seitlich angebauten Schuppen (ehemals Hühnerstall), beides 1968 bauordnungsrechtlich genehmigt, Bauweise – freistehend (einseitig in die Nachbargrenze gebaut), Garagentrennungswand gemauert.

Mauerwerk aus Leichtbetonsteinen als Vollblöcke oder Hohlblocksteine, Pultdach mit Welldachplatten (vermutl. Asbestzementpl.), Stahl-Garagentore -manuell.

In der Verlängerung der Dachfläche wurde dem Garagengebäude ein Carport bzw. Unterstand angebaut.

Nutzfläche der Garagen und Hühnerstallanbau rd. 52 m²

Nutzfläche Carport wird geschätzt mit ca. 32 m²

Werkstatt- / Garagengebäude

1-geschossiges hohes Gebäude ebenfalls als Grenzbebauung.

Besonderheit: dem Gebäude steht gespiegelt ein baugleiches Werkstattgebäude gegenüber. Dieses ist **nicht** Bestandteil der Bewertung. Beide Baukörper sind bauordnungsrechtlich und gemäß Brandschutz (Brandschutzmauer) von dem des Nachbarn getrennt, ebenso die verkehrstechnische Erschließung gesondert und eigenständig geregelt.

Baujahr ca. 2016 Bauweise – einseitig angebaut, massive Bauweise – Mauerwerk (unverputzt – innen und außen), Pultdach mit Trapezblech-Eindeckung, Bodenplatte Stahlbeton, Sektionaltore -manuell mittels Kettenzug. Nutzfläche über zwei gleichgroße Räume rd. 94 m²

Altes Backhaus

Stark eingewachsene und baufällige Überdachung (Ziegeleindeckung) eines Bereiches im Garten, in dem eine historische baufällige Backofenstelle untergebracht ist. Baujahr ist nicht bekannt. Die Nutzfläche der Überdachung wird überschlägig geschätzt mit rd. 20 m²

Ein Zugang war aufgrund der Baufälligkeit etc. nicht gegeben. Aufgrund der Bauart, Größe und Zustand dieser kleinen Bebauung kann kein direkter Nutzen erkannt oder unterstellt werden. Hinter gründlich einer Historie wird in der Bewertung auch von einem Rückbau abgesehen, so dass das Nebengebäude als neutral erachtet wird und somit nicht in die Ermittlung des Verkehrswertes einfließt.

Wohn- und Nutzfläche:

Wohnflächen zum Bestand - vor Erweiterungsanbau von ca. 2016:

EG-Wohnhaus 79,42 m²

OG-Wohnhaus..... 103,21 m²

182,63 m²

Wohnflächen zum Erweiterungsanbau von ca. 2016:

EG-Wohnhaus 36,28 m²

OG-Wohnhaus..... 30,76 m²

67,04 m²

Wohnhaus gesamt 249,67 m²

Nutzflächen:

EG-Wirtschaftsteil 48,14 m²

OG-Wirtschaftsteil..... 48,14 m²

96,28 m²

	<p>risikobehaftet, da nur ansatzweise im Sockelbereich Holzschäden am Fachwerk sowie Schäden am Gefach erkennbar sind),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Fassaden Altbau Ost und West – in einzelnen Sockelbereichen, - Fertigstellung Wandscheibe Terrassenbereich (Übergang Anbau / Wirtschaftsteil) - Kanalführung im Bereich der Teilunterkellerung regulieren. <p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Teils Fertigstellung im Terrassenbereich, - Erneuerungsbedürftige Oberflächen in der vorderen Zufahrt
	<p><u>Wirtschaftsgebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Fassade Ost – Fachwerkbereich Obergeschoss Fassadenmitte, hier werden Sicherungsmaßnahmen zum Schwellbalken erforderlich (Auflager auf Balkenköpfe sicherstellen) - Ein Gefach schließen, - Reparatur Regenrinne und Anschluss Regenfallrohr (Ostseite) an den vorh. Kanal. - Sanierung Fugenmaterial Backsteinmauerwerk.
	<p><u>Werkstatt- Garagengebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellen von Mauerwerk- u. Putzarbeiten
	<p><u>Doppelgarage/Hühnerstall/Carport:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der Dacheindeckung (Asbestzement-Wellplatten).
Zustand des Gebäudes:	<p>Bezüglich des <u>Wohnhauses</u> besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein erkennbarer, verhältnismäßig geringer Instandhaltungs- u. Reparaturstau, welcher sich nahezu ausschließlich auf das Gebäudeäußere bezieht.</p>
	<p>Bezüglich des <u>Wirtschaftsteiles</u> besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein, dem Alter entsprechender erkennbarer, mittlerer Instandhaltungs- u. Reparaturstau (<u>siehe</u> vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“).</p>
	<p>Bezüglich der <u>Doppelgarage</u> etc. besteht, augenscheinlich zum Ortstermin ein, dem Alter entsprechender erkennbarer, geringer Instandhaltungs- u. Reparaturstau (<u>siehe</u> vorbeschriebene „Modernisierungsmaßnahmen / Mängel und Schäden“).</p>
	<p>Bezüglich des <u>Werkstatt- Garagengebäudes</u> besteht, augenscheinlich zum Ortstermin kein erkennbarer Instandhaltungs- u. Reparaturstau.</p>

Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Schotterflächen als Erschließungsflächen vor und entlang der Nebengebäude, - Grünfläche und Pflanzbereich, - Terrassenfläche zum Erweiterungsbau, - Regenwasserzisterne im Bereich der Garagen, - Einfriedung mit Heckenbereichen und Zaun zur rückwärtigen Erschließung, - Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz bestehen.
--------------	---

Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: – Straßenverkehr: Durchgangsverkehr der Landstraße L763.
Rechte u. Lasten	Nach Auskunft des Landkreises Kassel besteht für das Grundstück benachbarte Flurstück Nr. 51 eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Die Eintragung der Flächen-Baulast dient dem Bewertungsgrundstück und belastet das Nachbargrundstück. Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral. Weitere sind nicht bekannt.
Denkmalschutz	nein

Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 28.02.2025

Sachwert:	214.000,00 €
Ertragswert:	208.000,00 €
Marktwert:	213.000,00 € gemäß Gewichtung

rd. 213.000,00 € nach Risikoabschlag 0 %

*boG	-108.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand)
------	---------------	--

**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 / Straßenansicht Norden



Bild 2 / Straßenansicht – Blick Zufahrt



Bild 3 / Straßenansicht – Blick Zufahrt



Bild 4 / Straßenansicht – Westgiebel