

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: 02. September 2024
Mein Az.: 2024 25 474 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 Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 34376 Immenhausen, Kasseler Straße 102

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	28.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	28.08.2024
Verkehrswert	221.000 €
Aktenzeichen	64 K 73/23



Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Auftraggeber	Amtsgericht Kassel – Zweigstelle Hofgeismar.
Aktenzeichen	64 K 73/23
Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Kasseler Straße 102, 34376 Immenhausen/Holzhausen.
Katasterangaben	Gemarkung Holzhausen, Flur 1, Flurstück 144/2 (682 m ²).
Grundstücksgröße/n Flurstück 144/2	682 m ²
Baujahr Wohngebäude Anbau Terrasse Baujahr Garage Baujahr Carport	Ca. 1951 Ca. 1966 Ca. 1963 Nicht bekannt
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Nutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude ist durch den Eigentümer bewohnt.
Hausverwaltung	Ist nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Holzhausen, Lfd. Nr. 1, Blatt 1684.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug vom 30.06.2023 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1684 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 08.01.2024 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.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses des Landkreises Kassel vom 05.01.2024 nicht vor.
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 08.01.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertende Fläche Flur 1, Flurstück 144/2 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Nicht bekannt. Hinweise zu ungewöhnlichem Baugrund liegen mit Sicht von außen nicht vor.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet festgesetzt.
Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus mit Carport und Garage an der nördlichen Grenze (Grenzbebauung) Das Gebäude ist eingeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	2002 Einbau einer neuen Ölheizung. Ca. 2018 Einbau einer Wärmepumpe. (nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters). Im Zuge des Einbaus des Niedertemperaturkessel Einbau eines Schornsteininnenrohres (mit Sicht von der Straße).
<u>Wohnflächen</u> Erdgeschoss Dachgeschoss Gesamt	Ca. 67 m ² Ca. 46 m ² Ca. 113 m ²
<u>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</u> (Informationen aus der Bauakte) Kellergeschoss	Ein Kellerraum, Heizungsraum, Öllager, Waschküche, Flur / Treppenhaus.
Erdgeschoss	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur/Treppenhaus, Terrasse.
Dachgeschoss	Wohnen / Essen, Bad, zwei Zimmer, Flur/Treppenhaus.
Spitzboden	Nicht ausgebaut.

Grundrissgestaltung	Die Grundrissaufteilung ist baujahrgemäß, die Wohnräume und besonders das Bad, eher klein. Die Anordnung der Terrasse nach Westen, zur Straße hin, ist eher ungewöhnlich.
Besonnung / Belichtung / Querlüften	Querlüften möglich, Besonnung und Belichtung ist nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefonanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaser liegt laut Internetrecherche in der Straße.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung zu den Flurstücken 144/7 und 143/4 ist vorhanden. Jeweilige Genehmigungen vom 24.12.1964 liegen vor.
Heizungsanlage	Öl-Niedertemperaturheizung, Fabrikat Wolff, Baujahr 2002. Wärmepumpe, Einbaujahr ca. 2018. (Nach tel. Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters).
Öltankanlage	Nach Planunterlagen 4 x 1.500 l Stahltankbatterie.
Heizkörper	Sind nicht bekannt.
Thermostate	Sind nicht bekannt.
Warmwasserversorgung	Ist nicht bekannt, wsl. zentral über Heizungsanlage.
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis	Ist nicht bekannt.
<u>Sanitäre Installation</u> Erdgeschoss - Dachgeschoss	Laut Planunterlagen befindet sich ein Bad im Erdgeschoss und ein Duschbad im Dachgeschoss.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Sind nicht bekannt.
Nebengebäude	Ist nicht bekannt, da von der Straße aus nicht einsehbar.
Garage	Eine Einfachgarage, massiv gebaut mit betonsteingedecktem Satteldach ist vorhanden. Die Zufahrt ist durch den Carport gegeben.
Carport	Einfacher Holzcarport ist vorhanden. Entsprechende Genehmigungsunterlagen / Eintrag im Liegenschaftskataster / Nachbarschaftliche Zustimmung der Grenzbebauung, liegen nicht vor.
Stellplätze auf dem Grundstück	Ein- bis zwei Stellplätze sind vor dem Carport, bzw. in der Einfahrt vorhanden, Parkmöglichkeiten auch im öffentlichen Straßenraum gegeben.

<p><u>Außenanlagen</u></p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Wege- und Hofbefestigungen</p> <p>Beleuchtung</p> <p>Einfriedungen</p> <p>Bepflanzungen</p>	<p>Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.</p> <p>Gepflasterte Einfahrts- und Hoffläche und einige gepflasterte Wegebefestigungen sind vorhanden.</p> <p>Ist nicht vorhanden.</p> <p>Soweit von außen zu sehen, ist zur Kasseler Straße eine höher gewachsene Hecke vorhanden, sonst Stabmattenzaun, teilweise mit Hecken.</p> <p>Rasengarten und Sträucher, Bäume. Näheres ist nicht bekannt.</p>
<p>Bauschäden / Baumängel / wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung</p>	<p>Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem mäßigen bis mittleren Zustand.</p> <p>Die Stufen der freitragenden Eingangstreppe sind teilweise nicht mehr fest und diesbezüglich zu überarbeiten.</p> <p>Die Holzfenster der Westseite sind in einem mäßigen Zustand.</p> <p>Die Holzverschalung des Dachüberstandes der Nordseite ist abgeblättert und zu überarbeiten.</p> <p>Die Wohnfläche ist für ein Einfamilienhaus eher unterdurchschnittlich und die Ansicht von außen zeigt einigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Lage des Objektes im Ortsteil Holzhausen ist einfach.</p> <p>Putzabplatzungen an der Westseite der Garage sind sichtbar.</p>
<p>Bodenwert</p>	<p>60.300 €</p>
<p>Sachwert</p>	<p>246.300,00 €</p>
<p>Ertragswert</p>	<p>244.000,00 €</p>
<p>Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[246.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 244.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{245.600,00 \text{ €}}$.</p>	
<p>Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 mit rd. 245.600 € geschätzt.</p> <p>Abzüglich 10% Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung: - 24.560 € =</p> <p>gerundet 221.000 €</p>	
<p><u>Anlagen</u></p>	<p>3 Objekt – Fotos von außen</p>
<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 02. September 2024



Simone Mäckler

.....
 Simone Mäckler
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Westen



Bild 2 | Garage / Carport



Bild 3 | Kasseler Straße | Blick nach Norden