

Auftraggeber:  
 Amtsgericht Kassel Außenstelle Hofgeismar

**Exposé zum Gutachten**  
 Aktenzeichen: 64 K 78/23 ←

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, 20. Dez. 2024



Straßenansicht - Süden

Volker Scholle | Architekt  
 Höhneburg 1  
 34379 Calden

IdNr. 60 982 478 515  
 Finanzamt Kassel

<b>Objektart</b>	Reihenhaus-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude(Anbau) und ein Einfamilienwohnhaus	
Lage	34399 Oedelsheim (Wesertal), Kampstraße 16	
Grundbuch- bezeichnung	Gemarkung:	Oedelsheim
	Flur:	12
	Flurstücke:	49/1
	Grundstücksgröße:	Insgesamt 527 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	bekannt	

#### zum Ortstermin:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt NICHT vollständig ermöglicht. Eine Besichtigung des Erdgeschosses des Wohnhauses und des eingestürzten Bereiches des Wirtschaftsgebäudes war nicht möglich.

Das Erdgeschoss ist aktuell unbewohnt und die Eigentümerin nicht anwesend. Eine nähere Besichtigung des eingestürzten Bereiches konnte im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung, bedingt durch die davon ausgehende Gefährdung, nicht gewährleistet werden. Dies trifft auch auf Teile des Dachstuhles des Hauptgebäudes zu, da hier eine vollständige Begehung augenscheinlich (mit Stroh eingedeckte Konstruktion des Bodes) nicht ohne Sicherheitsrisiko vorgenommen werden konnte.

Des Weiteren konnten die Fassaden der Gebäudegruppe nur straßenseitig und teilweise westlich eingesehen werden. Alle sonstigen Fassaden wurden als Grenz wand in einer geschlossenen Bebauung errichtet und sind daher nicht unmittelbar einsehbar.

Die Verkehrswertermittlung konnte dem zur Folge, in den beschriebenen Bereichen, nur nach äußerem Anschein oder unter Heranziehung von Annahmen erfolgen.

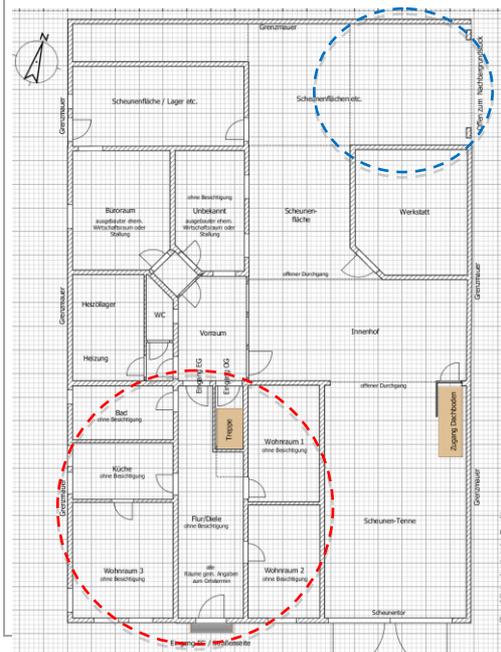
#### zum Bewertungsfall:

Das Bewertungsobjekt ist als **Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs.1 Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)** und als Bestandteile einer als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs.3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

## Objekt- Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 527 m<sup>2</sup> großes Einfamilienwohnhaus Grundstück im alten Ortskern von Oedelsheim. Das Grundstück befindet sich giebelständig an der Dorfstraße gelegen. Die Erschließungsstraße des Grundstücks ist die Kampstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.

Das Bewertungsobjekt ist ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Scheunenanbau und zurückliegendem Wirtschaftsbereich. Die Gebäudegruppe ist in der Denkmaltopographie als **Kulturdenkmal** ausgewiesen und ist Bestandteil der geschützten „Gesamtanlage Denkmalschutz“.



Das Baujahr wird mit frühes 18. Jh. angegeben (s. auch unter Pkt. **Denkmalschutz**). Neben dem Wohnhaus mit rd. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche (*in der Skizze Rot markierter Bereich*) wurde ausgehendes 19. Jh. ein seitlicher Scheunenanbau mit rd. 111 m<sup>2</sup> Nutzfläche (EG u. Boden) errichtet. Bezüglich des zurückliegenden großen Wirtschaftsbereiches mit rd. 287 m<sup>2</sup> Nutzfläche (EG u. Boden) liegen keine Angaben zu dem Baujahr vor. Die Erschließung des Hofes und der zurückliegenden Bebauung erfolgt über das seitliche Scheunentor.

Eine Erschließung ist nur von der Straßenseite möglich, da das Grundstück in Gänze geschlossen bebaut ist. D.h. die gesamte Bebauung (Wohnhaus und alle Nebengebäude) sind als unmittelbare Grenzbebauung ausgeführt worden und somit überwiegend auch nicht einzusehen.

Bezüglich des Wohnhauses besteht eine einfache Ausstattung und augenscheinlich, soweit zum Ortstermin erkennbar, ein erhöhter Instandhaltungs- u. Reparaturstau sowie Modernisie-

rungsbedarf.

Das zurück liegende Wirtschaftsgebäude ist im hinteren, nord-östlichen Bereich großflächig eingestürzt (s. Markierung in **Blau**).

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nur im OG bewohnt. Nutzflächen werden auch im EG genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt.

## Gebäudebeschreibung

### **Einfamilienwohnhaus, 2-geschossig, geschlossene Bauweise**

- Baujahr: frühes 18. Jh.
- Konstruktionsart: Holzfachwerk, Ständerhaus
- Kellergeschoss: kleiner Teilbereich unterkellert (lt. Auskunft Hausanschlussraum), anderweitig lt. Auskunft Kriechkeller
- Dachboden: hoher geräumiger Dachboden, Zwischenebenen im Übergang zw. Wirtschaftsbereich, Anbau und Wohnhaus

### **Ausführung des Gebäudes:**

zum Wohnhaus/teilweise Annahmen:

- Fundamente: möglich ist: Streifenfundamente Stampfbeton
- Kelleraußenwand: in Teilbereichen unterkellert sowie Kriechkeller – vermutl. massiv Naturstein möglich
- Kellerdecke: vermutlich Holzbalken
- Außenwände: Holzfachwerk, Gefache verputzt
- Dachform: Satteldächer
- Dachkonstruktion: Holz, Pfettendach-Konstruktion
- Dacheindeckung: Ziegel
- Geschosstreppe: Holz
- Geschosshöhen: KG nicht bekannt
- Geschosshöhen: EG 2,30 – 2,50 m, 2,00 – 2,30 m i. L.
- Geschosshöhen: OG vermutl. 2,30 – 2,50 m, 2,00 – 2,30 m i. L.

**Maßnahmen zur Bebauung:** Die Dacheindeckung des hinteren Wirtschaftsgebäudes wurde (zumindest an der Südseite) erneuert (Zeitpunkt unbekannt). Zum Wohnhaus wurde jeweils ein separater Zugang zum EG und OG (vom Vorraum . Hofseite aus) geschaffen.

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

Es bestehen keine wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen. Wohnraum Decken und Wände wurden in den meisten besichtigten Räumen des Obergeschosses vertäfelt

### **Nebengebäude:**

Als direkter Anbau zum Wohnhaus besteht ein **Scheunenanbau**.

In der zurückliegenden Grundstückshälfte besteht ein **Wirtschaftsgebäude**, dass mit dem Wohnhaus über einen kleineren **Anbau** verbunden ist.

Die Nebengebäude dienen einer wirtschaftlichen Nutzung.

Die Baujahre werden in etwa ähnlich, mit vor / bis 1900 geschätzt.

Die Grundflächen (BGF) haben eine Größe von:

Anbau rd. 33 m<sup>2</sup>

Scheunenanbau rd. 62 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsgebäude rd. 182 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzfläche:	<p>Die überwiegenden Flächen konnten nur annäherungsweise, ohne Besichtigung und Aufmaß oder Pläne, ermittelt werden! Erhebliche Abweichungen, vor allem im Bereich der Nutzflächen und Flächen ohne Aufmaß, sind wahrscheinlich!</p> <p><u>Wohnflächen:</u></p> <p>EG-Wohnhaus..... ca. 92,92 m<sup>2</sup>                  OG-Wohnhaus ..... ca. <u>93,13 m<sup>2</sup></u>                  186,05 m<sup>2</sup></p> <p><u>Nutzflächen:</u></p> <table border="1" data-bbox="464 568 1294 797"> <tr> <td>Nutzfläche im Anbau zw. Wohnhaus u. Wirtschaftsteil:</td> <td>30,62</td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche im Wirtschaftsteil EG (hintere Bebauung):</td> <td>166,45</td> </tr> <tr> <td>Gesamte Nutz- und Abstellfläche</td> <td>576,03</td> </tr> <tr> <td>Summe der Wohn- und Nutzfläche</td> <td>959,14</td> </tr> </table>	Nutzfläche im Anbau zw. Wohnhaus u. Wirtschaftsteil:	30,62	Nutzfläche im Wirtschaftsteil EG (hintere Bebauung):	166,45	Gesamte Nutz- und Abstellfläche	576,03	Summe der Wohn- und Nutzfläche	959,14
Nutzfläche im Anbau zw. Wohnhaus u. Wirtschaftsteil:	30,62								
Nutzfläche im Wirtschaftsteil EG (hintere Bebauung):	166,45								
Gesamte Nutz- und Abstellfläche	576,03								
Summe der Wohn- und Nutzfläche	959,14								
Heizung:	<p>Standort: Heizungsraum im Anbau                  Ölzentralheizung                  Baujahr: 1994                  Fabrikat: Viessmann (Vitola uniferral)                  Nennwärmeleistung: nicht bekannt                  Heizkörper: Flach- und Plattenheizkörper</p>								
Warmwasser	Über Zentralheizung								
Miet-/Pachtstatus	Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.								
Ausstattung	<p><u>Bodenbelag / Wände / Decken:</u></p> <p>Erdgeschoss:                  nicht bekannt</p> <p>Obergeschoss:  <b>Boden:</b> im Anbau und Bad Fliesen, anderweitig überwiegend Laminat / <b>Wand:</b> im Bad u. Wohnraum 3 + 4 Tapete ansonsten Wandverkleidung mit Holzwerkstoff Paneelen / <b>Decke:</b> Ebenfalls im Bad u. Wohnraum 3 + 4 Tapete ansonsten Wandverkleidung mit Holzwerkstoff Paneelen</p>								
Energieausweis	nicht bekannt.								

Baumängel / Bauschäden:	<p>Aufwendungen (teils angenommen) werden <u>mindestens</u> erforderlich für: Reparatur- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand):</p> <p>Den Gebäuden wurden <b>Modernisierungen</b> unterstellt. Die Beseitigungskosten für Mängel und Schäden werden wertmindernd berücksichtigt. Die aufgeführten Modernisierungen werden zumindest erforderlich um eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie zu garantieren und u. a. einen nachhaltigen Mietzins zu erzielen. D. h. diese Maßnahmen und deren Umsetzung werden in der Bewertung <b>unterstellt</b>.</p> <p><b>Hauptgebäude:</b> <i>Eine Bewertung der erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten erfolgte anhand von Pauschalansätzen für das Gesamtgebäude in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sanierung Dach inkl. Verbesserung der Wärmedämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke / (<u>anteilige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Sanierungen zur Fachwerkfassade mit Gefache, Wärmedämmung / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Modernisierung der Fenster und Außentüren / (<u>anteilige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Modernisierung der Leitungssysteme (ggf. Strom, Wasser, Abwasser, etc.) / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Modernisierung der Heizungsanlage / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Modernisierung von Bäder / WC etc. / (<u>vollständige</u> Wertung unterstellt)</li><li>- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen/ (<u>anteilig</u> Wertung unterstellt, <u>anteilig</u> vorhanden)</li><li>- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung / (<u>keine</u> Wertung)</li></ul> <p><b>Nebengebäude:</b> Die Nebengebäude befinden sich grundlegend, soweit ersichtlich, in einem Zustand mit mittlerem Reparaturstau. Das Wirtschaftsgebäude weist in der hinteren Gebäudehälfte jedoch einen hohen Reparaturstau auf, so dass u. a. ein Teilbereich von ca. 6,00 m x 5,00 m eingestürzt ist. Der Zeitpunkt und die Ursache sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p><b>Außenanlagen:</b> Ausbesserungen, Reinigung Betonpflaster</p>
baulicher Zustand	<p>Bezüglich des Hauptgebäudes besteht, augenscheinlich und soweit zum Ortstermin erkennbar, ein erhöhter Instandhaltungs- u. Reparaturstau. Hinsichtlich der Wirtschaftsgebäude ist grundsätzlich von einer soliden Konstruktion auszugehen. <u>Ausgenommen</u> sind hier aber mindestens der hintere Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (in Teilbereichen bereits eingestürzter Dachstuhl mit Spätfolgen aufgrund von eindringenden Niederschlag) und Teile der Dacheindeckungen</p>

### Grundstück:

Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kleine Rasenfläche und Pflasterung vor dem Haus.</li><li>- Pflasterung im Innenhof.</li><li>- Einfriedung mit Heckenbereich vor dem Haus.</li><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz bestehen.</li></ul>
Immissionen	das Grundstück ist durch folgende Immission betroffen: <ul style="list-style-type: none"><li>- geringer Straßenverkehr der Anliegerstraße</li></ul>
Rechte u. Lasten	Vermerke zur Zwangsversteigerung sind verkehrswertneutral. Weitere sind nicht bekannt.
Denkmalschutz	Kulturdenkmal

### Bewertung:

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 20.09.2024

Sachwert:	51.800,00 €
Ertragswert:	51.600,00 €
<b>Marktwert:</b>	52.000,00 € gemäß Gewichtung

**rd. 52.000,00 €** nach Risikoabschlag 0 %

*boG	-238.000,00 €	in den Verfahren berücksichtigter Reparaturaufwand (Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstand) und Modernisierungen zwecks zeitgemäßer Nutzung.
	-12.000,00 €	Im Sachwertverfahren zuzgl. einer Kapitalisierung der Mehraufwendungen für Instandhaltungskosten bei Denkmalschutz.

*\*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 Süden



Bild 2 / Straßenansicht Wohnhaus



Bild 3 / Straßenansicht Scheunenanbau



Bild 4 / Detail Wirtschaftsgebäude