Bausachverständigenbüro
SCHWABE

37077 Göttingen
Hassel 32A
T 0551/37083038
E info@ib-schwabe.de
www.ib-schwabe.de

37308 Heilbad Heiligenstadt
Christoph-Heinemann-Str. 1d
T 03606/607650
E info@ib-schwabe.de
www.ib-schwabe.de

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 64/23
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und zwei Werkstatt-/ Garagengebäude
Adresse:	Bergstraße 9, 34253 Lohfelden, OT Crumbach
Baujahr:	Wohnhaus 1956, Werkstatt-/Garagengebäude 1957, Werkstattgebäude 1967
Wohn-/ Nutzflächen:	Wohnhaus 215 m², Werkstatt-/Garagengebäude 50 m², Werkstattgebäude 75 m²
Grundstück:	798 m², M (gemischte Bauflächen)

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023 mit
rd. **325.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung sowie zwei angrenzenden Werkstatt-/ Garagengebäuden
Objektadresse:	Bergstraße 9, 34253 Lohfelden, OT Crumbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crumbach Blatt 2266, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Crumbach, Flur 15, Flurstück 82, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 9, Größe 798 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Crumbach – Ortsteil der Gemeinde Lohfelden im nordhessischen Landkreis Kassel mit insgesamt rd. 3.500 Einwohnern; Kinder-tagesstätten, Grund- und Gesamtschule im Ort vorhanden; weiter-führende Schulen befinden sich im angrenzendem Oberzentrum Kassel; durch Fachwerkhäuser geprägter historischer Ortskern; interkommunales Gewerbegebiet nahe der Bundesautobahn 7 mit 21 ha großer Gewerbefläche; insgesamt sehr gute Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	sehr gute Verkehrslage über die tangierende Bundesautobahn 7 sowie das in unmittelbarer Nähe befindliche Autobahnkreuz Kassel mit den Bundesautobahnen 7 und 49; das Stadtzentrum von Kassel befindet sich in ca. 6 km fußläufiger Entfernung; ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe in ca. 8 km Entfernung; insgesamt sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen
innerörtliche Lage:	am Ortskernrand in relativ ruhiger Wohnlage direkt an den Lohfeldener Hauptfriedhof angrenzend
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	offene Wohnbebauung mit Ein- als auch Mehrfamilien-wohnhäusern mit insgesamt städtischem Wohncharakter
Beeinträchtigungen:	mittlere Immissionen durch die in der Nähe befindlichen Bundesstraße 7
geografische Ausrichtung:	ungünstige Grundstücksausrichtung mit süd- und nordostseitiger Straßenanbindung und südwestseitigem Gartenteil
Gestalt/ Profil/ Größe:	rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeprofil; 798 m²
Straßenart/-ausbau:	grenzt als Eckgrundstück an die zweispurige asphaltierte, mäßig frequentierte Sammelstraße *Bergstraße* mit beidseitigen Gehwegen und an einen schmal asphaltierten Zufahrtsweg mit Pkw-Stellplätzen für Friedhofsbesucher des angrenzenden örtlichen Hauptfriedhofes
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	die Werkstattgebäude sind an nordseitiger Grenze legal grenzbebaut; sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten:	keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Einzel-denkmal und nicht Bestandteil einer Gesamtanlage; kein altlasten-verdächtiger Standort; der betroffene Wohnraum unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; keine

	Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zwischen Feldrain und Bergstraße“; Allgemeines Wohngebiet (WA); zweigeschossige Bebauung möglich

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart:	unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss
Baujahr:	1956; Anbau 1963
Modernisierungen:	Kunststofffenster, Außenputz (nach augenscheinlichen Erkenntnissen)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Wohnhaus ist einschließlich des Spitzbodens vollständig ausgebaut; Erweiterungsmöglichkeiten sind sehr gering
Außenansicht:	Strukturputz mit altrosa Anstrich, Natursteinsockel; insgesamt ansehnliches, relativ gutes Gesamterscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	281 m²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 68 m²; Treppenhaus, Flur, Heizung, vier Kellerräume Erdgeschoss: 75 m²; separates Treppenhaus, Hauptwohnung mit Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Balkon Dachgeschoss: 44 m²; separates Treppenhaus, Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer Spitzboden: 28 m²; Wohnraum (nicht bekannt)
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig; Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden vermutlich ausgebaut
Fundamente:	Beton/ Stahlbeton
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk; ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecken über Erd- und Dachgeschoss
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster
Dachkonstruktion:	laut Bauzeichnungen übliche Pfettenkonstruktion aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen kleinen Dachgauben
Balkon/Terrasse:	im Erdgeschoss überdachter Balkon ca. 11 m² groß; gepflasterter Freisitz sowie kleine gepflasterte Innenhoffläche
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	laut Baubeschreibung Ölzentralheizung
Besondere Bauteile:	keine augenscheinlich erkennbaren
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine bekannt, keine nach dem äußeren Anschein erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV; keine Energiepass
Bau- und Unterhaltungs-zustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard zu vermuten (nach äußerem Erscheinungsbild)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	20 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-18.861,75 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

<u>Werkstatt-/ Garagengebäude</u>

Gebäudeart:	nicht unterkellertes eingeschossiges Werkstattgebäude mit Pkw-Garage
Baujahr:	1957
Modernisierungen:	keine ersichtlichen

Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021 für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäuden)
Restnutzungsdauer:	10 Jahre (aufgrund der augenscheinlich erkennbaren noch soliden Bausubstanz)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind sehr gering vorhanden
Außenansicht:	Strukturputz mit beigem Anstrich, relativ gutes Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	95 m²
Nutzflächen:	Erdgeschoss: Pkw-Garage 18 m²; Werkstatt 32 m²
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion

Geschosse:	eingeschossig; Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk; ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster
Dachkonstruktion:	laut Bauzeichnungen übliche Pfettenkonstruktion aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	ohne
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (über Wohnhaus angeschlossen)
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung (über Wohnhaus angeschlossen)
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine augenscheinlich erkennbaren
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine bekannt, keine nach dem äußeren Anschein erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV; keine Energiepass
Bau- und Unterhaltungs-zustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard zu vermuten (nach äußerem Erscheinungsbild)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	10 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-2.917,24 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Werkstattgebäude

Gebäudeart:	nicht unterkellertes eingeschossiges Werkstattgebäude mit Büroraum
Baujahr:	1967
Modernisierungen:	keine ersichtlichen
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021 für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäuden)
Restnutzungsdauer:	15 Jahre (aufgrund der augenscheinlich erkennbaren noch soliden Bausubstanz)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind sehr gering vorhanden
Außenansicht:	Strukturputz mit beigem Anstrich, gutes Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	135 m²

Nutzflächen:	Erdgeschoss: 75 m²; Heizungsraum, Werkstatt, Aufenthalt und Waschraum Mitarbeiter, Büro
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig; Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk; ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Dachkonstruktion:	laut Bauzeichnungen übliche Pfettenkonstruktion aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	ohne
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (über Wohnhaus angeschlossen)
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung (über Wohnhaus angeschlossen)
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine augenscheinlich erkennbaren
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine bekannt, keine nach dem äußeren Anschein erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	schlecht, ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen der EnEV; keine Energiepass
Bau- und Unterhaltungs-zustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeitgemäßer Ausstattungs-standard zu vermuten (nach äußerem Erscheinungsbild)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	10 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-7.995,00 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Außenanlagen
Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung sowie Eingangstreppe im Eingangsbereich; bepflanzter Vorgarten sowie mit Kies befestigte Ausstellungsfläche; mit Rasen begrünter Innenhof sowie gepflasterte Zuwegung zu den Werkstätten und kleine gepflasterte Innenhoffläche; gepflasterter Freisitz; teils gepflasterte als auch gewachsene Lagerfläche im südwestlichem Gartenteil; straßenseits mit Stahlzaun eingefriedet, gartenseits ohne

4. Verkehrswert

325.000 € zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023