

Auftraggeber
Amtsgericht Kassel
Zweigstelle Hofgeismar
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: 16. April 2025
Mein Az.: 2025 07 490 23

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 34379 Calden, Wilhelmsthaler Straße 23

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	26.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	26.03.2025
Mit einem Wohnungsrecht belasteter Verkehrswert	88.500 €
Unbelasteter Verkehrswert	97.500 €
Aktenzeichen	64 K 11/24



Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Nebengebäude. Die Gebäude sind mit Sicht von außen in einem schlechten Zustand. Eine Objektbesichtigung von innen war nicht möglich. Die Objekte sind im historischen Ortskern von Calden in einfacher bis mittlere Lage gelegen. Die Vermietungs- und Vermarktungschancen werden als eher schlecht beurteilt.

Exposé 64 K 11/24	Auftraggeber Amtsgericht Kassel-Zweigstelle Hofgeismar.
Vorbemerkung:	Das Objekt Wilhelmsthaler Straße 23 wurde zum Ortstermin in einem recht notleidenden Zustand vorgefunden. Da seitens der Schuldnerseite keine Schlüssel mehr vorhanden sind, fand die Ortsbesichtigung von außen statt. Der offene Keller konnte von innen in Augenschein genommen werden. Aufgrund fehlender oder verrutschter Dachziegel und defekter Fensterscheiben ist nicht ausgeschlossen, dass das Nebengebäude (Baukörper Mittelstraße) erheblichen Feuchteschaden, besonders im Ober- und Dachgeschoss, erlitten hat, sodass eine Minderung der Standfestigkeit des Dachtragwerkes und echter Hausschwamm nicht auszuschließen ist. Es ist bei diesem Baukörper möglicherweise mit aufwändiger Sanierung und Modernisierung zu rechnen, d.h. Dachsanierung, incl. Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung der Fassaden und ggf. des Dachtragwerkes, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Wasser, Abwasser etc., Einbau einer Heizungsanlage, Modernisierung von Sanitärräumen und sämtliche Innenausbauarbeiten incl. der Geschosstreppen sowie Schädlings-Feuchtigkeits- und Schimmel Bekämpfung (u. U. auch die sehr aufwändige Bekämpfung von echtem Hausschwamm). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass asbesthaltiges Material verbaut wurde, welches sach- und fachgerecht zu entsorgen ist. Der Großteil des Objektes steht seit mehr als zehn Jahren leer und hat laut Aussage des Bezirksschornsteinfegers derzeit keine funktionsfähige Heizungsanlage. Die Dachgeschosswohnung im Baukörper Wilhelmsthaler Straße wurde durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragene, zum Wertermittlungstichtag 85-jährige Wohnberechtigte bis ca. 2021 bewohnt. Das Objekt ist lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2, Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen der Zustimmung nach § 18 HDSchG.

	Die Unterzeichnerin weist an dieser Stelle darauf hin, dass bei dem vorab erläuterten, geringen Kenntnisstand von innen lediglich eine Annäherung des Verkehrswertes erfolgen kann. Sollten vertiefende Untersuchungen z.B. eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden oder eines Statikers weitere Kenntnisse von Gebäuden und Zustand mit sich bringen, ist ggf. eine Überarbeitung der Verkehrswertermittlung angezeigt.
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit Laden in der Erdgeschosszone sowie einem zweigeschossigen Nebengebäude. Frühere Nutzung im Erdgeschoss als Zerlegebetrieb mit Wohnen im Obergeschoss.
Unterstellte Folgenutzung:	Hauptgebäude wie vor, Nebengebäude Wohnen und Gewerbe.
Objektadresse:	Wilhelmsthaler Straße 23, 34379 Calden.
Katasterangaben:	Gemarkung Calden, Flur 24, Flurstück 4/5 (273 m²).
Grundstücksgröße Flurstück Nr. 4/5:	273 m²
Baujahr Baukörper Wilhelmsthaler Straße:	Unbekannt, angenommen wird zur Berechnung im Modell ca. 1930.
Baujahr Baukörper Mittelstraße:	Unbekannt, angenommen wird zur Berechnung im Modell ca. 1920.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	In den Erdgeschosszonen Laden/Gewerbe, in den oberen Geschossen Wohnen. Die Gebäude stehen seit mehr als zehn Jahren leer und ist mit Sicht von außen derzeit wsl. nicht bewohnbar/nutzbar. Lediglich die Wohnung im Dachgeschoss wurde durch die Berechtigte des Wohnungsrechtes bis ca. 2021 bewohnt.
Hausverwaltung:	Ist, soweit bekannt, nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Calden, Lfd. Nr. 1, Blatt 3167.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Calden mit Stand vom 23.05.2024 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 3167 folgende, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
<u>Abt. II</u> Laufende Nummer der Eintragung: 1 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) gemäß § 1093 BGB) für Günther Krug, geb. am 05.04.1936, und Christa Krug geb. Kunze, geb. am 02.07.1940, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 26.10.2000 (UR-Nr. 568/2000 Notar (Datenschutz))

	eingetragen am 13.03.2001; aus Blatt 3001 übertragen am 09.04.2008.
Laufende Nummer der Eintragung: 2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1	Reallast (Recht auf Gewährung von Wohnung) für (Datenschutz), geb. am 05.04.1936, und (Datenschutz) geb. (Datenschutz), geb. am 02.07.1940, - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB-; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 26.10.2000 (UR-Nr. 568/2000 Notar (Datenschutz)) eingetragen am 13.03.2001; aus Blatt 3001 übertragen am 09.04.2008.
Erläuterung:	Laut Auskunft der Gemeinde Calden ist der begünstigte Mann, geb. am 05.04.1936, verstorben. Die Frau, geb. am 02.07.1940, lebt noch, ist jedoch seit 2021 nicht mehr unter dieser Adresse gemeldet. Da sowohl Dienstbarkeit als auch Reallast an das Leben der Berechtigten gebunden ist, wird das Wohnrecht bei der Wertermittlung in Abzug gebracht.
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 sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Denkmalschutz:	Lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist „das Objekt Wilhelmsthaler Straße 23 in Calden Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen... Bitte beachten Sie, dass alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde bedürfen. Diese Aussagen beziehen sich nur auf die Eigenschaften des Objektes als Bau- und Kulturdenkmal. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege.“ Des Weiteren ist die wirtschaftliche Nutzung hiermit auf Dauer zu erhalten.

Berücksichtigung in der Bewertung:	Vermögensvorteile durch Steuerersparnis sind in der Regel aufgrund der höheren notwendigen Investitionskosten sowohl geringer als es den Anschein hat, weiterhin abhängig von den individuellen Gegebenheiten des Erwerbers und werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.
Kommunale Förderprogramme:	Laut Internetrecherche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Gemeinde Calden noch seitens des Landkreises Kassel aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.
Landesförderprogramme:	https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/zuwendungen
Steuerliche Belange:	https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/steuererleichterungen
Baulastenverzeichnis:	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand:	Laut Auskunft der Gemeinde Calden, werden infolge der Baumaßnahme „Wilhelmsthaler Straße“ Gebühren nach KAG von ca. 1.650 € erhoben. Die Erneuerung der Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze (Kanal und Wasser) werden noch zusätzlich berechnet. Hier ist nach Literatur mit ca. Kosten von 6.000 € zu rechnen. Die Kosten wurden in der Wertermittlung berücksichtigt.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 06.04.2024 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Calden, Flur 24, Flurstück 4/5 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet:	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Wasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
<u>Art der Gebäude</u> Baukörper Wilhelmsthaler Straße: Baukörper Mittelstraße:	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. Wohn- und Gewerbegebäude, zweigeschossig, nicht unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen):	Laut Aussage des Schuldners zu ½ wurden in diesem Zeitraum die ehemals als Fleischerei genutzten Räume in einen Zerlegebetrieb umgebaut. Mit Sicht von außen wurden einige Fenster erneuert. Weitere Maßnahmen an der Fassade, dem Dach, den Fenstern sowie in dem

	erdgeschossigen Laden wurden mit Sicht von außen nicht durchgeführt.
<u>Nutzflächen Baukörper Wilhelmsthaler Straße</u> Erdgeschoss (Laden):	Ca. 53 m ²
<u>Wohnflächen Baukörper Wilhelmsthaler Straße</u> Obergeschoss (Wohnung): <u>Dachgeschoss (Wohnung):</u> Gesamtwohn- und Nutzfläche:	Ca. 74 m ² <u>Ca. 63 m²</u> <i>Ca. 190 m²</i>
<u>Nutzflächen Baukörper Mittelstraße</u> Erdgeschoss (Gewerbe):	Ca. 87 m ²
<u>Wohnflächen Baukörper Mittelstraße</u> Obergeschoss Wohnung): Gesamtwohn- und Nutzfläche:	<u>Ca. 93 m²</u> Ca. 180 m ²
	Keine der Wohnungen hat, mit Ausnahme der Wohnung Dachgeschoss, die eine Dachterrasse hat (deren legale Nutzungsmöglichkeit aufgrund wsl. fehlender Baugenehmigung unklar ist), Balkon oder Garten oder andere Außenflächen.
<u>Grundrissgestaltung Baukörper Wilhelmsthaler Straße (nach Bauplänen)</u> Kellergeschoss: Erdgeschoss / Laden (nach Grundriss): Obergeschoss: Dachgeschoss:	Ca. drei Kellerräume. Geschäftsraum und Nebenräume. Nicht bekannt. Planunterlagen dieses Geschosses liegen bei den entsprechenden Ämtern nicht vor. Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Bad und Flur.
<u>Raumhöhen Baukörper Wilhelmsthaler Straße (nach Bauplänen)</u> Erdgeschoss: Obergeschoss: Dachgeschoss:	Ca. 2,70 m Ca. 2,50 m Ca. 2,20 m
<u>Raumhöhen Baukörper Mittelstraße</u> Erdgeschoss: Obergeschoss:	Ca. 3,20 m Ca. 2,42 m
Belichtung / Besonnung / Querlüften Baukörper Wilhelmsthaler Straße:	Ist nicht bekannt. Aufgrund der Außensicht mit unterdurchschnittlich wenigen Fenstern an der Nordseite sowie der südlich direkt angrenzenden Bebauung wird mäßige Besonnung und Belichtung und eingeschränktes Querlüften angenommen.
Belichtung / Besonnung / Querlüften Baukörper Mittelstraße:	Normal.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefonanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten sind wsl. vorhanden. Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind

	nicht bekannt. Laut Internetrecherche ist das Glasfasernetz ausgebaut und ein Anschluss möglich.
Heizung:	Laut Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegers fand die letzte Messung im Jahr 2007 statt. Es handelte sich damals um eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1983. Beheizung des Dachgeschosses (Baukörper Wilhelmsthaler Straße): elektrisch (wsl. Nachtspeicheröfen). Der Einbau einer neuen Heizungsanlage wird in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.
Warmwasserversorgung:	Ist nicht bekannt. In der Wohnung Dachgeschoss (Baukörper Wilhelmsthaler Straße): wsl. elektrisch.
Sanitäre Installationen:	Ist nicht bekannt. In der Wohnung Dachgeschoss (Baukörper Wilhelmsthaler Straße): Bad mit Wanne, WC und Waschbecken (nach Planunterlagen).
Energieausweis:	Ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zwingend erforderlich.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung:	Ist nicht bekannt. Lt. Angaben Schuldner zu ½ befinden sich möglicherweise noch Geräte des eh. Zerlegebetriebes im Erdgeschoss des Baukörpers Mittelstraße. Ein Restwert wird nicht gesehen.
Nebengebäude:	Garagenähnlicher Anbau an der Ostseite Baukörper Mittelstraße.
Garage / Carport:	Sind nicht vorhanden.
Kfz-Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Parken im öffentlichen Raum eingeschränkt möglich.
<u>Außenanlagen</u>	
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen, Beleuchtung, Einfriedungen, Bepflanzungen:	Vor dem Gebäude ist nach Beendigung der Baumaßnahme eine kleine, gepflasterte Fläche vorhanden, derzeit ist in diesem Bereich Baustelle. Die Eingangsbereiche zu beiden Gebäuden befinden sich in der Mittelstraße. Diese Fläche ist mit Werksteinplatten und Waschbetonplatten gepflastert.
<u>Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse</u> Baukörper Wilhelmsthaler Straße:	- Instandsetzung ggf. Erneuerung des Fassadenputzes. - Erneuerung der meisten Fenster und der Außentüren. - Erneuerung der Treppenanlage zu den Wohnungen. - Instandsetzung von Regenrinnen und Fallrohren. - Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Einbau einer Heizungsanlage

	- Modernisierung des/der Bäder - Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - Beseitigung von Schäden (Feuchteschäden, ggf. Hausschwamm etc.)
<u>Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse</u> Baukörper Mittelstraße:	- Instandsetzung der Fassade. - Überprüfung des Fachwerkes, ggf. auch des Dachtragwerkes - Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung des Schornsteinkopfes (dieser war von außen nicht sichtbar, daher ggf. Einbau/Anbau eines Edelstahlschornsteins). - Erneuerung der Fenster im Obergeschoss und Außentüren - Erneuerung von Regenrinnen und Fallrohre - Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Einbau einer Heizungsanlage - Modernisierung des/der Bäder - Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - Beseitigung von Schäden (Feuchteschäden, ggf. Hausschwamm etc.)
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung:	Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem mäßigen Zustand, der u.U. auch Rückschlüsse über den Zustand im Inneren zulassen könnte. Es ist auch denkbar, dass das Objekt nicht in Gänze geräumt ist. Die Laden- und Wohnflächen des Gebäudes Wilhelmsthaler Straße sind eher klein, die Gewerbe- und Wohnflächen Mittelstraße eher größer. Außenflächen wie Terrasse, Garten oder Stellplätze sind nicht vorhanden. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Fleischerei in den Erdgeschosszonen beider Gebäude ist nicht auszuschließen, dass Salpeterausblühungen oder andere Rückstände vorhanden sind.
Bodenwert:	35.000 €
Ertragswert:	88.430 € (incl. Bodenwert)
Sachwert:	88.530 € (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[88.530,00 \text{ €} \times 0,400 + 88.430,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,300 = \text{rd. } \mathbf{88.500,00 \text{ €}}$.	

Der Verkehrswert (incl. des Wohnrechtes) des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

88.500 €
geschätzt.

In der Berechnung sind ca. 311.600 € für notwendige Sanierungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beider Gebäude enthalten.

Werteinfluss des Wohnrechts:

9.020,00 €

Der Verkehrswert (des unbelasteten) bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit rd.

97.500 €
geschätzt.

Anlagen

3 Objekt – Fotos von außen

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.

Kassel, den 16. April 2025



Simone Mäckler

Simone Mäckler
Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Osten
Nebengebäude aus Sicht der Straße
Mittelgasse



Bild 2 | Ansicht von Westen
Wohn- und Geschäftshaus
Wilhelmsthaler Straße



Bild 3 | Ansicht von Norden
Verbindung beider Gebäude
(Zuschnitt aus zwei
Bildern)