

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

Seite 1

## W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 09.05.2025

### Exposé

**Bewertungsobjekt:** lfd. Nr. 2 Gebäude - u. Freifläche-Wohnen - 806 qm

**Geschäfts-Nr. :** 06 K 7/25

**Wertermittlungstichtag:** 17. November 2025



**Bewertungsobjekt lfd. Nr. 2**

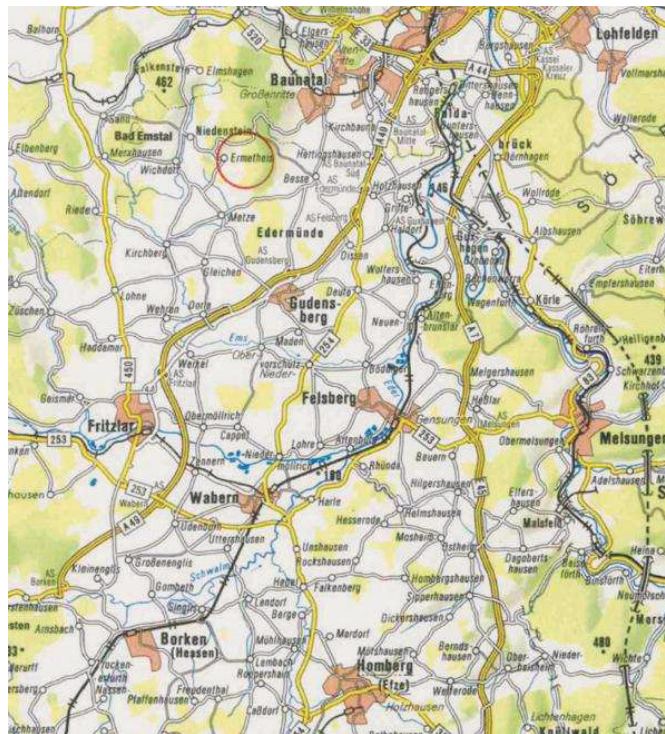
Das Bewertungsobjekt lfd. Nr. 2 konnte am Wertermittlungstichtag nur von außen begutachtet werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes lfd. Nr.2 wird aus dem Sachwertverfahren mit einem Sicherheitsabschlag von 25 % abgeleitet und zum Stichtag 17.11.2025 ermittelt mit:

**Verkehrswert lfd. Nr. 2 = 139.000,00 EUR**  
**in Worten: ----einhundertneununddreisigtausend----EUR**

## Lage- und weitere Merkmale

Ermetheis, (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) ein Stadtteil der Stadt Niedenstein liegt geographisch betrachtet im nördlichen Geltungsbereich des Schwalm-Eder-Kreises, an der Grenze zum Landkreis Kassel. Die Autobahn A49 (Kassel-Marburg) ist über die Anschlussstelle Gudensberg (ca.11 km), die A44 (Kassel-Dortmund) über die Anschlussstelle Wilhelmshöhe (ca.7 km) verkehrsgünstig zu erreichen. Nächstliegende Bahnstation ist in Edermünde-Grifte. Mehrere Buslinien gewährleisten täglich Verbindung nach Baunatal, Gudensberg und Fritzlar. Die Entfernung der nordöstlich gelegenen Stadt Kassel beträgt ca.15 km, zur südlich gelegenen Kreisstadt Homberg (Schwalm-Eder-Kreis) ca. 24 km.



**Regionaler Übersichtsplan**

Am Wertermittlungsstichtag hat Ermetheis ca. 690 Einwohner, die Stadt Niedenstein einschließlich aller Stadtteile hat zurzeit etwa 6.200 Einwohner. An Freizeitangeboten stehen vor Ort Feuerwehr, Jugendclub, Skiclub, Sport-, Heimat- und Trachtenverein zur Verfügung. Die medizinische Grundversorgung, Wohn-Seniorenheim, Grundschule und Kindergärten sind in der nahegelegenen Kernstadt vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Gudensberg, Fritzlar und Baunatal gut erreichbar. In Ermetheis befinden sich drei Handwerks- und zwei Landwirtschaftsbetriebe. Die Arbeitsmarktsituation in Niedenstein wird begünstigt durch die Nähe zu Baunatal (Standort VW-Werk) und Kassel. In der Kernstadt sind einige Gewerbe-, Handwerks-, Gastronomiebetriebe und eine Anzahlzahl von Versorgungsgeschäften jeglicher Art vorhanden.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

Seite 3

Das Bewertungsobjekt lfd. Nr.2 befindet sich in einem reinen Wohngebiet, am nördlichen Ortsrand von Ermetheis. Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, die Geländetopographie ist relativ eben. Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einer Garage. Erschließung, Zugang u. Zufahrt erfolgen über die südöstlich angrenzende Wohnstraße. Der Eingang zum Wohnhaus ist auf der Nordostseite angeordnet. Auf der Südwestseite des Gebäudes befindet sich eine Terrasse. Die Garage ist an der Nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Das Bewertungsobjekt ist eingefriedet. Die Verkehrswege auf dem Grundstück sind befestigt, die Freiflächen sind als Rasen- und Grünflächen angelegt.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

## **Belastungen und Beschränkungen**

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises. Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

## **Bau- und Planungsrecht**

Nach Angabe des Stadtbauamts der Stadt Niedenstein liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2E von Niedenstein. Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß dem Bebauungsplan zu beurteilen.

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WR I) ausgewiesen

Zulässige Bebauung: Eingeschossige offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 – Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5

Zulässige Dachneigung: 0°- 35°, Dachaufbauten sind zulässig,

Drempel höher als 0,50 m unzulässig

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

## **Baubeschreibung**

## **Wohnhaus**

**Art des Gebäudes:**

Massivbauweise

**Gebäudealter:**

Baujahr 1975

**Gründung:**

augenscheinlich nicht erkennbar,  
ltd. Zeichnung Stahlbetonplatte

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

---

Seite 4

|                                |                                                                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abdichtung, Drainage:</b>   | augenscheinlich nicht erkennbar                                                                                       |
| <b>Außenwände:</b>             | Mauerwerk mit Putzfassade                                                                                             |
| <b>Dachausführung:</b>         | Satteldach mit Betonsteindeckung<br>Zinkregenrinne, Zinkfallrohre                                                     |
| <b>Geschossdecke:</b>          | Stahlbeton lt. Baubeschreibung                                                                                        |
| <b>Ausstattung der Wände:</b>  | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Fenster und Außentüren:</b> | ein- u. zweiflüglige Holzfenster mit Zwei-<br>Scheibenverglasung (1975)                                               |
| <b>Bodenbeläge:</b>            | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Ausstattung der Decken:</b> | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Innentüren:</b>             | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Sanitärinstallation:</b>    | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Elektroinstallation:</b>    | nicht einsehbar                                                                                                       |
| <b>Heizungsanlage:</b>         | Lt. Angabe des Bezirksschornsteinfegers<br>Zentralölheizung Baujahr 1975,<br>Fabrikat Viessman, Standardkessel, 32 KW |
| <b>Schornstein:</b>            | Schornsteinkopf mit Faserzementplatten<br>verkleidet                                                                  |
| <b>Versorgungsleitungen:</b>   | Wasser- und Stromanschluss                                                                                            |
| <b>Außenanlage:</b>            | Hecke, Sträucher, Bäume, Rasenflächen,                                                                                |
| <b>Besondere Bauteile:</b>     | Terrasse                                                                                                              |

## Baubeschreibung

## Garage

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art des Gebäudes:</b>     | Massivbauweise                   |
| <b>Gebäudealter:</b>         | Baujahr 1975                     |
| <b>Gründung:</b>             | augenscheinlich nicht erkennbar, |
| <b>Abdichtung, Drainage:</b> | augenscheinlich nicht erkennbar  |

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: [archhibauer@aol.com](mailto:archhibauer@aol.com)

Seite 5

## Außenwände:

Mauerwerk mit Putzfassade

## Dachausführung:

Flachgeneigtes Pultdach mit Wellfaser-Zementplatten, Zinkregenrinne und Zinkfallrohr

## Bau- und Instandhaltung

Der Unterzeichner weist nochmals darauf hin, dass der Zutritt zum Wohnhaus vom Eigentümer nicht gestattet wurde. Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag bewohnt. An der Gebäudehülle des Wohnhauses u. der Garage bestehen partiell ein Instandhaltungsstau. Die Heizungsanlage ist überaltert. Der Ausstattungsstandard ist visuell nicht erkennbar, der Sachverständige orientiert sich an der vorh. Baubeschreibung. Die Pflege der Außenanlage ist vernachlässigt. Im Gutachten werden die vorhandenen Baumängel und Bauschäden an der Gebäudehülle des Wohnhauses u. der Garage exemplarisch dokumentiert. Es handelt sich um Holzschutzmängel, Putz- und Feuchtigkeitsschäden, schadhafte Schornsteinkopfverkleidung u. Setzungsschäden im Terrassenbereich. Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Nordostansicht Wohnhaus u. Garage



Südansicht Wohnhaus



Westansicht Wohnhaus