



Vivian Hildebrand

- Immobilienkauffrau (IHK)
- Bachelor of Arts
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

✉ immobilien@hildebrand-sv.de

Exposé zum Wertgutachten

640 K 105/24



Ermittelter Verkehrswert:	117.000,-€
Anschrift:	Lindenstraße 4, 34398 Bad Emstal
Objektart:	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude
Wohnfläche:	Keine Angabe
Nutzung:	Eigennutzung
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Balhorn, Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Balhorn, Flur 14, Flurstück 42/1, Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße 4, Größe = 302 m ²
Auftraggeber	Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung.
Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Nebengebäude.

Baujahr	Das exakte Baujahr des Objektes ist nicht bekannt. Auch in der Akte des Bauamtes waren hierzu keine Unterlagen hinterlegt. Aufgrund der Bauweise ist offensichtlich, dass das Objekt bereits über 100 Jahre alt ist. Vereinfachungshalber und mangels Auswirkung wird für die weitere Berechnung von einem Baujahr 1890 ausgegangen.
Bauart:	Fachwerk
Beheizung:	Keine Angabe
Dachkonstruktion	Satteldach
Außenanlagen	Versorgungsleitungen/Medienanschlüsse von der öffentlichen Straße, Zuwegung mit Pflastersteinen, Garten mit durchschnittlicher Begrünung und Einfriedung.
Parkmöglichkeiten	Im öffentlichen Raum vor dem Bewertungsobjekt sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Grundstück selbst gibt es zwei Parkplätze.
Denkmalschutz	Ja, das Objekt ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen (Auskunft vom 22.11.2024 Landesamt für Denkmalpflege Hessen). Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für den Landkreis Kassel ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss dieses Prozesses sind die Kulturdenkmäler des Landkreises Kassel in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt nach Abschluss der Inventarisierung und der Benennungsherstellung mit der Gemeinde in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen wird. Bitte beachten Sie, dass alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedürfen.
Lagebeurteilung	Bad Emstal ist eine Gemeinde im nordhessischen Landkreis Kassel, etwa 20 Kilometer südwestlich der Stadt Kassel gelegen. Mit ihren ca. 6.000 Einwohnern verteilt sich die Gemeinde auf die vier Ortsteile: Sand, Balhorn, Merxhausen und Riede. Das Objekt befindet sich im Ortsteil Balhorn. In Balhorn selbst leben ca. 1.649 Einwohner (Stand 31.12.2023). Es handelt sich bei der Lindenstraße 4 um eine Anliegerstraße mit Bürgersteigen auf beiden Seiten. Insgesamt ist die Mikrolage geprägt durch eine ruhige, dörfliche Atmosphäre.

Immissionen	Gemäß Lärmkartierung Hessen liegt der Straßenlärm in der Lindenstraße bei 45-49 dB(A). Es handelt sich hierbei um eine durchschnittliche Lautstärke in einer asphaltierten Anliegerstraße, die in beide Richtungen befahrbar ist.
Altlasten / Kontaminationen	Es wurde keine Recherche hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt, da diese auch nicht vom Gerichtsauftrag erfasst worden sind. Die Bewertung geht folglich von einem lastenfreien Zustand aus. Im Falle einer tatsächlichen Belastung durch Altlasten reduzieren sich die ermittelten Werte. Es kann hier zu unvorhersehbaren Wertauswirkungen kommen, da bei dem Vorliegen von Altlasten nicht zwangsläufig nur subtraktiv gerechnet wird.
Baulasten	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Erschließung	Laut Auskunft der Gemeinde Bad Emstal vom 18.11.2024 sind die Erschließungskosten ausgeglichen. Die Gemeinde Bad Emstal hat offene Forderungen i.H.v. 1.206,65 € gemäß Rangklasse des § 10 I Ziff. 3 ZVG gemeldet.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung			Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	Bruttogrundfläche	=	471 m ²
NHK 2010	Gebäudeart 1.01	x	575,92 €/m ²
Zuschlag für nicht erfasste, aber werthaltige einzelne Bauteile i.S.d. § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV (wie „Nebengebäude“ gem. Leitfaden II)	Vordach Schuppen	+	500 € 5.000 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010		=	276.758,32 €
Baupreisindex (BPI)	III/2025 (2010 = 100)	x	189,6 %
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag		=	524.733,77 €
Regionalfaktor		x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag		=	524.733,77 €
Alterswertminderungsfaktor	Bei RND 15 / GND 70	x	0,2143
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	112.450,45 €
Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	4 % d. vorl. SW der baul. A.	+	4.498,01 €
Bodenwert	24.700 €	+	24.700,00 €
Vorläufiger Sachwert		=	141.648,46 €
Sachwertfaktor		x	1,031
Marktanpassung, § 7 Abs. 2 ImmoWertV		±	0
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		=	146.039,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	29.207,91 €
Sachwert		=	116.831,65 € Rd. 117.000 €

Anmerkung

Bezüglich der Angaben sowie der vollständigen Berechnung inklusive Erläuterungen wird auf das Gutachten verwiesen – dieses kann beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden – und es wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Lindenstraße 4, 34308 Bad Emstal** zum Wertermittlungstichtag 25.10.2025 auf

117.000,00 €

festgesetzt.

Es stehen keine Hinderungsgründe entgegen, aus denen die Sachverständige als Beweiszeugin unzulässig wäre. Das Gutachten wurde unparteiisch und ohne persönliches Interesse, nach bestem Gewissen und Wissen erstellt.

Kassel, den 25.10.2025



