

Dipl.-Ing. (FH)
Freischaffende Architektin
und Bausachverständige

ANNETT BENDFELDT

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt · Gärtnerweg 2 · 34359 Reinhardshagen

Gesch.-Nr.: 64 K 4/19
Amtsgericht Kassel
Zweigstelle Hofgeismar

Gärtnerweg 2 · 34359 Reinhardshagen
Tel. 05544/1092 + 1026
Fax 05544/1025
buero-bendfeldt@t-online.de
www.buero-bendfeldt.de

ARCHITEKTURBÜRO

- Planung
- Ausführung
- Bauleitung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Erstellung von Gutachten:

- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Schäden an Gebäuden

VOR-ORT-ENERGIEBERATERIN

zertifiziert, KfW-Expertenliste

INTERNET - EXPOSÉ

ZUM

WERT - GUTACHTEN

über die Verkehrswerte der Gewerbe-Grund-
stücke Obere Kasseler Straße 32
und der Wasserfläche Hinterm Dorfe
in 34359 Reinhardshagen,
OT Veckerhagen, Landkreis Kassel

ZERTIFIZIERT • Geprüftes Mitglied in dem Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.

ZERTIFIZIERT • Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatorin (SiGeKo) nach § 3 Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998

Bankverbindung: Kasseler Bank eG · IBAN DE32 5209 0000 0064 3191 08
Deutsche Bank · IBAN DE90 5207 0024 0342 4546 00

Steuer-Nr. 30/016/60214

1. Flurstück 152/4

=====

1.1 Grundstück

- 1.1.1 Bezeichnung: Hinterm Dorfe
34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen
Landkreis Kassel
- 1.1.2 Katasterbez.: Gemarkung Veckerhagen
Flur 16
Flurstück 152/4
- 1.1.3 Größe : 22 qm (Ca. 22,5 m x i.M. 1,00 m)
- 1.1.4 Bebauung : Das Flurstück ist unbebaut.
- 1.1.5 Nutzung : Das schmale Grundstück stellt gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Flurstück einen Teil des ursprünglichen 'Mühlengrabens' dar, der im Bereich des zu bewertenden Grundstückes verrohrt wurde. Der überwiegende Teil ist mit Rasen angelegt, ein ca. 3,0 m breiter Bereich ist als Durchfahrt zu dem Getränkemarkt mit Betonsteinpflaster befestigt.

1.2 Verkehrswert, netto (§ 3 ImmoWertV)

1.2.1 Der ermittelte Bodenwert ergibt € 44,--

1.2.2 Unter Würdigung der Sachwertermittlung und der Tatsache, dass der Käuferkreis für dieses Grundstück sehr eingeschränkt ist, das Flurstück z.Zt. jedoch benötigt wird, schätze ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes 'Hinterm Dorfe' (Flurstück 152/4) in 34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen, Landkreis Kassel, auf

€ 50,--
(i. W. fünfzig Euro)

2. Gewerbe-Grundstück, Flurstück 149/6

=====

2.1 Grundstück

2.1.1 Bezeichnung: Obere Kasseler Straße 32
34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen
Landkreis Kassel

2.1.2 Katasterbez. : Gemarkung Veckerhagen
Flur 16
Flurstück 149/6

2.1.3 Größe : 1.448 qm
(Straßenfront ca. 24,5 m, Tiefe ca. 50,0 m)

2.2 Gewerbe-Gebäude, Lebensmittelmarkt

2.2.1 Der Gewerbekomplex ist eingeschossig, nicht unterkellert und unter dem flachgeneigten Satteldach überwiegend nicht ausgebaut.

Das Baujahr ist 1991, somit beträgt das Alter 28 Jahre.

Das Erdgeschoss umschließt die Flächen des EDEKA-Marktes (Fleischerei, Käsetheke und Neben-/Lagerflächen, incl. Kühlraum).

Im Dachgeschoss sind die Personal- und Lagerräume, ein Büro und der Heizungs- sowie Kühlmaschinenraum angeordnet.

Eine helle Putzfassade mit aufgesetzten Holzfassaden-Fachwerk-Imitat-Teilen, der dunkel abgesetzte Sockelbereich, doppelt verglaste, weiße Kunststoff-Sprossenfenster, die Aluminiumeingangstüren in dem schräg angebauten Eingangsbereich und eine rote Dacheindeckung mit zahlreichen Satteldachgaupen und 2 Erkern bestimmen das äußere Erscheinungsbild.

2.2.2 Der umbaute Raum umschließt nach DIN 277/1978:

Für den Einkaufsmarkt	ca.	3.280,0	cbm
Für den Eingangsbereich	ca.	84,0	cbm

Die ermittelte Nutzfläche beträgt:	ca.	651,0	qm
------------------------------------	-----	-------	----

- 2.2.3 Der Gebäudekomplex auf den zu bewertenden Grundstücken ist seit der Errichtung an ein Unternehmen vermietet, das in den Räumen einen Supermarkt betreibt.

Die Miete für das Gebäude sowie die Freiflächen mit den Parkplätzen beträgt seit dem 01.12.2008 **3.783,33 €/Monat netto kalt**. Daraus ergibt sich ein Mischpreis für die Gebäudenutzflächen in Höhe von 5,81 €/qm im Monat netto kalt. Diese Miethöhe erachte ich als deutlich zu gering; sie blieb seit 11 Jahren unverändert.

- 2.2.4 Die ermittelten Minderungsbeträge für Mängel/Schäden bzw. durchzuführende Arbeiten betragen insgesamt rd. € 72.000,-- netto.

- 2.2.5 Der optische innere und äußere Eindruck des Gewerbe-Gebäudes ist mit zufriedenstellend zu bezeichnen.

Der Fußbodenaufbau des nicht unterkellerten Gebäudes weist zur Sohle keine nennenswerte Dämmung auf. Auch bei Gewerbebetrieben spielt heute der energetische Faktor eine große Rolle.

Die Situation der Anlieferung des Einkaufsmarktes, ohne Rampe und separatem Anlieferungsbereich, ist zu beanstanden.

2.3 Verkehrswert, netto (§ 3 ImmoWertV)

- 2.3.1 Der berechnete Ertragswert ergibt € 693.500,--

Der ermittelte Sachwert wurde berechnet mit € 589.000,--

- 2.3.2 Unter Würdigung der Ertragswertermittlung sowie eines Anpassungsabschlages, beziffere ich den Verkehrswert des Grundstückes Obere Kasseler Straße 32 in 34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen, Landkreis Kassel, mit

€ 520.000,--

(i.W. fünfhundertzwanzigtausend Euro)

3. Flurstück 149/7

=====

3.1 Grundstück

3.1.1 Bezeichnung: Obere Kasseler Straße 32
34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen
Landkreis Kassel

3.1.2 Katasterbez. : Gemarkung Veckerhagen
Flur 16
Flurstück 149/7

3.1.3 Größe : 92 qm
(Ca. 22,0 m x 4,0 m)

3.1.4 Bebauung : Das Flurstück ist unbebaut.

3.1.5 Nutzung : Das Flurstück stellt sich heute überwiegend als Rasenfläche dar. Ein ca. 3,0 m breiter Bereich wurde als Durchfahrt zum EDEKA-Getränkemarkt (auf dem Nachbargrundstück) mit Betonsteinpflaster befestigt.

Ursprünglich handelte es sich um einen Teil des offenen 'Mühlengrabens', der heute verrohrt ist. Eine Bebauung dieser Fläche kann nicht gewährleistet werden.

3.2 Verkehrswert, netto
(§ 3 ImmoWertV)

3.2.1 Der ermittelte Bodenwert ergibt € 200,--

3.2.2 Unter Würdigung der Sachwertermittlung schätze ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes Obere Kasseler Straße 32 (Flurstück 149/7) in 34359 Reinhardshagen OT Veckerhagen, Landkreis Kassel, auf

€ 200,--
(i. W. zweihundert Euro)

4. Zusammenstellung der Verkehrswerte

<u>Grundbuch</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Verkehrswert</u>
Lfd. Nr. 1	152/4	€ 50,--
Lfd.-Nr. 3	149/6	€ 520.000,--
Lfd.-Nr. 4	149/7	€ 200,--

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr für Vollständigkeit übernommen wird.

Das vollständige Verkehrswertgutachten kann in 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.

Aufgestellt:
Reinhardshagen, den 18.11.2019

Dipl.-Ing. Annett Bendfeldt
Gärtnerweg 2
34359 Reinhardshagen



