

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 5/23

Ansicht des Mehrfamilienhauses von der Tannenstraße (Norden)



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus in der Stadt Kassel im Stadtteil „Vorderer Westen“ bebaut ist. Das Grundstück wird von dem südöstlichen Bereich der Tannenstraße erschlossen, welche von der Schenkendorfstraße in östlicher Richtung bis Hardenbergstraße - parallel zur Emmerrichstraße - verläuft.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus ist vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im nördlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) und hat ein überwiegend wohnlich ausgebautes Dachgeschoss. Das Mehrfamilienhaus beinhaltet im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss - laut den mir vorliegenden Informationen - insgesamt 7 Wohnungen. Im Untergeschoss und der eingeschossigen Erweiterung des Untergeschosses sind insgesamt 3 Garagenstellplätze vorhanden.

Anschrift

Tannenstraße 27
34119 Kassel

Nutzung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren - laut der mir vorliegenden Informationen - mindestens 4 Wohnungen vermietet. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Unterzeichner weder die Mietverträge noch Informationen über die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zur Verfügung gestellt wurden.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Kassel Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Kassel, Flur 50, Flurstück 838/6, Gebäude- und Freifläche, Tannenstraße 27, Größe = 429 m ²
Baujahr	Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Mehrfamilienhaus ca. 1953/1954 wiederaufgebaut.
Wohnflächen	Das Mehrfamilienhaus ist - laut den Bauunterlagen und den mir vorliegenden Informationen - wie folgt aufgeteilt: <u>Erdgeschoss:</u> • vermutlich 3-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Flur, rd. 60,00 m² Wohnfläche • vermutlich 2-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Flur, rd. 52,50 m² Wohnfläche <u>1. Obergeschoss:</u> • 3-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon, rd. 60,50 m² Wohnfläche • vermutlich 2-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Terrasse, rd. 55,00 m² Wohnfläche <u>2. Obergeschoss:</u> • vermutlich 3-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Flur, rd. 60,00 m² Wohnfläche • vermutlich 2-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer und Flur, rd. 52,50 m² Wohnfläche <u>Dachgeschoss:</u> • vermutlich 4-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmern, Abstellraum und Flur, rd. 60,00 m² Wohnfläche Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt rd. 400,50 m². Dabei wurden die Balkonfläche der Wohnung im 1. Obergeschoss und die Terrassenflächen zum Garten der Wohnung im 1. Obergeschoss mit insgesamt rd. 3,00 m² berücksichtigt.
Bauweise	• dreigeschossige Massivbauweise in L-Form • vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im nördlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt und in diesem Bereich 2 Garagenstellplätze beinhaltet • überwiegend wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre - soweit ersichtlich - aus Zinkblech • Decken vermutlich als Stahlbetondecken • Fassaden überwiegend als Putzfassaden • massive Geschosstreppe, mit Setz- und Trittstufen in PVC-Belag und Holztreppengeländer • eingeschossige Gebäudeerweiterung im Untergeschoss nach Westen mit einem Garagenstellplatz, Flachdach mit Teerpappeneindeckung • nach Norden ausgerichteter „kleiner“ Balkon im Erdgeschoss

	• überdachte Terrasse nach Süden (zum Garten) im 1. Obergeschoss, Flachdach - soweit ersichtlich - in Holzkonstruktion mit Faserzementplatteneindeckung • Anbau zum Garten (Süden-Westen), zweigeschossig, nicht unterkellert, vermutlich in Massivbauweise mit Sattel- bzw. Pultdach mit - soweit ersichtlich - Teerpappeneindeckung, Fassaden - soweit ersichtlich - mit Faserzementplatten verkleidet
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	• Hauseingangstür aus Massivholz mit Glasausschnitten (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend) • Klingel und Briefkästen sind vorhanden • Wohnungseingangstüren überwiegend in Massivholz mit Glasausschnitten (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend) zum Teil auch aus Holzwerkstoffen mit Holzumfassungszargen • Fenster in den besichtigten Wohnräumen aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. - soweit ersichtlich - ca. 1979) und im Treppenhaus überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. - soweit ersichtlich - ca. 2001), zum Teil auch in Glasbausteinen • Fußbodenflächen im Treppenhaus (EG) in keramischen Bodenfliesen • Fußbodenfläche in den besichtigten Wohnräumen überwiegend in PVC-Belag, im Flur in keramischen Bodenfliesen • Fußbodenfläche in dem besichtigten Badezimmer in keramischen Bodenfliesen • Fußbodenflächen in der besichtigten Küche in keramischen Bodenfliesen • Wand- und Deckenflächen in den besichtigten Bereichen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz • Wandflächen in dem besichtigten Badezimmer überwiegend in keramischen Wandfliesen • Badezimmer der besichtigten Wohnung im 1. Obergeschoss mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken • Innentüren in den besichtigten Bereichen überwiegend aus Holzwerkstoffen mit Holzumfassungszargen • Brüstungselemente des Balkons (1. OG) aus Stahl • Garagentore als Flügeltore aus Massivholz, Garagentor im Bereich der Gebäudeerweiterung als Schwingtor aus Stahl
Heizung und Warmwasseraufbereitung	Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung der besichtigten Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgt über eine Gasetagenheizung (Kombitherme in der Küche).
Außenanlagen	Übliche Außenanlagen, gepflasterte Zuwegung und Zufahrt zu den Garagen, Garten - soweit ersichtlich - zum Teil mit Strauch- und Baumbestand, Terrasse, massive Außentreppe, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Parkmöglichkeiten	Auf dem Bewertungsgrundstück sind 3 Garagen-Stellplätze vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum verfügbar.
Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden befriedigenden baulichen Unterhaltungszustand mit mittleren Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch Unterhaltungsrückstände und Schäden auf.

Insbesondere folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Außenhaut des Gebäudes verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, über eine unzureichende Wärmedämmung. Ein Wärmeverbundsystem im Bereich der Fassaden und eine zusätzliche Dämmung im Bereich des Dachgeschosses wären sinnvoll.
- im Bereich der Nord- und Westfassade Fassaden sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb-/Putzabplatzungen usw.) im Sockelbereich vorhanden und sollten instandgesetzt werden.
- die Hauseingangstür, die Garagentore, die Kelleraußentür und die Wohnungseingangstüren sind überwiegend „älteren Datums“ (Bj. vermutlich dem Gebäude entsprechend). Hier werden zumindest mittelfristig weitere Investitionskosten anfallen.
- die Fenster sind augenscheinlich „älteren Datums“ (Bj. - soweit ersichtlich - ca. 1979 und 2001) und verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz. Eine Modernisierung der Fenster wäre sinnvoll.
- im Innenbereich des Untergeschosses sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden in Form von Farbabplatzungen, aussandenden Mauerwerkseugen usw. vorhanden, die auf fehlende/defekte Abdichtungen bzw. Isolierungen gegen Feuchtigkeit hindeuten und Instandhaltungsarbeiten erfordern.
- die Elektroinstallationen sind augenscheinlich in Teilbereichen „älteren Datums“ und sollten überprüft und ggf. modernisiert werden.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden

Im vorliegenden Fall werden die Auswirkungen der Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen unter *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* wertmindernd berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard

Die Gebäude dieser Baujahresklasse sind oft geprägt durch Sparsamkeit, Materialknappheit und einfache Bauweisen mit häufig schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Die Badezimmer verfügen - soweit bekannt - über keine natürliche Belichtung und Belüftung.

Die Grundrissgestaltung ist größtenteils dem Baujahr entsprechend und wird als „mittel“ und die Ausstattung in den besichtigten Bereich ebenfalls als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Lagebeurteilung

Die Wohnlage „Tannenstraße 27“ zeichnet sich neben den Immissionsbelastungen durch eine zentrale Lage mit einer guten bis sehr guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie der Nähe zur Parkanlage „Tannenwäldchen“ aus.

Die Wohnlage wird aufgrund der oben aufgeführten Lagemerkmale als „mittel bis gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wertermittlungs- stichtag	20. Oktober 2023
Bodenwert	175.890 EUR
Rohertrag	rd. 2.600 EUR/Monat, rd. 31.196 EUR/Jahr
Bewirtschaftungs- kosten	rd. 7.555 EUR/Jahr
Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale	Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen insgesamt -36.429 EUR wertmindernd berücksichtigt werden. Dies beinhaltet die überschlägig geschätzten Kosten zur Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden von rd. -95.000 EUR, der Barwert der zusätzlichen Mieteinnahmen der Wohnung im Dachgeschoss mit rd. +73.571 EUR und einen Risikoabschlag von rd. -15.000 für die eventuell anfallende Gebühren und Aufwendungen für die Genehmigung der Wohnung im Dachgeschoss (s. Gutachten).
Verkehrswert	rd. 532.000 EUR
Anmerkung	Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

**Ansicht des Mehr-
familienhauses von
der Tannenstraße
(Nord-Westen)**



**Ansicht des Mehr-
familienhauses vom
Nachbargrundstück
(Süd-Osten)**

