

dipl.-ing. harald werner • architekt  
sachverständiger für die bewertung von  
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden  
tel. 05608-959669  
fax. 05608-959694

## Kurzexposee zum Wertgutachten

640 K 13/22



Anschrift	Hegelsbergstraße 14 34127 Kassel
Objektart	beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus, fünfgeschossig, unterkellert
Aufteilung	10 Wohneinheiten mit 2 - 4 ZKB
Wohnflächen	55,70 m <sup>2</sup> bis 81,10 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	660,50 m <sup>2</sup>
Flurbezeichnung	Gemarkung Kassel Flur 46, Flurstücke 717/214 und 818/214
Grundstücksgröße	1.186 m <sup>2</sup>
Ermittelter Verkehrswert:	642.000,-- €



*Harald Werner*

Lohfelden, den 22.01.2024

**Hinweis**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

**Objektangaben**

Objekt	beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus fünfgeschossig, unterkellert
Baujahr	ca. 1890
Modernisierung	DG Ausbau 1992, Fenster 1997
Wohnfläche	660,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (lt. Bauakte)	119,60 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	1.173 m <sup>2</sup>

**Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt an der Grenze zwischen den Kasseler Stadtteilen Nord und Philipppenhof/Warteberg ca.- 3,5 km vom Kasseler Zentrum entfernt. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist rund 150 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Hegelsbergstraße, eine Verbindungsstraße zwischen der Holländischen Straße und der Bunsenstraße. Das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle ist mäßig hoch.

Das Umfeld ist geprägt von viergeschossigen Mehrfamilienhäusern ähnlichen Baujahres.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr einerseits und der Art des Wohnumfeldes andererseits als durchschnittlich zu bewerten ist.

## Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben.

Erdgeschoss	Durchgangsflur/Treppenhaus abgeschlossene Wohnung links (lt. Bauakte) mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad  abgeschlossene Wohnung rechts mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad
1. Obergeschoss	Etagenpodest abgeschlossene Wohnung links (lt. Bauakte) mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon  abgeschlossene Wohnung rechts mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
2. Obergeschoss	Etagenpodest abgeschlossene Wohnung links mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon  abgeschlossene Wohnung rechts mit Flur, vier Zimmer, Küche, Bad
3. Obergeschoss	Etagenpodest abgeschlossene Wohnung links (lt. Bauakte) mit Flur, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon  abgeschlossene Wohnung rechts (lt. Bauakte) mit Flur, vier Zimmer, Küche, Bad
Dachgeschoss	Etagenpodest abgeschlossene Wohnung links mit Flur, zwei Zimmer, Wohnküche, Bad  abgeschlossene Wohnung rechts mit Flur, zwei Zimmer, Küche, Bad
Kellergeschoss	nicht zugänglich

## Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude wurde in der Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, die Holzfenster stammen aus dem Jahr 1997, weitere konkrete Hinweise auf das Alter einzelner Bauteile lagen nicht vor.

### **Dachdeckung**

Die Dachdeckung besteht aus Betondachsteinen. Sie weist keine Hinweise auf Undichtigkeiten auf. Lediglich die Blechanschlüsse an Dachgauben und aufgehende Bauteile sind leicht korrodiert.

### **Außenfassade**

An der Straßenfassade wurde kleinere Schäden festgestellt: so sind einzelne Ziegel aus einem Zierfries ausgebrochen und der Verputz des Ziergiebels ist stellenweise schadhaft.

Die Sichtmauerwerksfassade an der Hofseite weist folgende Mängel auf:

die Fugen sind teilweise ausgewaschen, an der nachträglich verkleinerten Öffnung für die Hoftür sind einzelne Mauersteine herausgebrochen.

Der über die Dachhaut hinausragende Teil der Brandwand zum Nachbarhaus ist nicht fachgerecht verfugt.

### **Fenster**

Bei den Fenstern handelt es sich um Holzisoliertglasfenster. Sie zeigen teilweise Spuren von Verwitterung und abgeblätternen Anstrich.

### **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss war nicht zugänglich. Somit können keine Aussagen über Mängel oder Schäden in diesen Räumen getroffen werden.

### **Innenausbau**

Der Innenausbau der Wohnungen ist von einfacher Qualität und weist teilweise stärkere Abnutzungsspuren auf. Die letzte grundlegende Renovierung liegt sicher mehr als 20 Jahre zurück.

Die Bodenbeläge sind stellenweise stark verschlissen, die Wandfliesen weisen vereinzelt Risse auf, die Innentüren sind teilweise beschädigt.

Die Elektroinstallation in den Wohnungen entspricht nicht dem aktuellen Standard, die Endinstallation ist an mehreren Stellen beschädigt bzw. demontiert.

Die Thermen der Gasetagenheizungen sind durchgehend älteren Baujahres. Nach Aussage der Mieter sind sie teilweise unzuverlässig oder verursachen laute Betriebsgeräusche.

Im **Treppenhaus** wurden an mehreren Stellen Putzschäden festgestellt, die Treppenstufen sind stark ausgetreten, die Wohnungseingangstüren häufig verschlissen.

**Bodenwert**

Grundstücksgröße	1.186 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt	136,50 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
1.186 m <sup>2</sup> zu 136,50 €/m <sup>2</sup>	161.889,-- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>162.000,-- €</b>

**Ertragswert**

Mietwert	660,50 m <sup>2</sup> * 7,25 €/m <sup>2</sup>	=	4.788,63 €
Jahresrohertrag	12 * 4.788,63€	=	57.463,50 €
Jahresrohertrag, rund			57.464,00 €
Gebäudeertragswert, rund			647.564,-- €
Bodenwert			162.000,-- €
vorläufiger Ertragswert			802.029,-- €
Wertminderung wegen allgemeinen Reparaturstaus, baulicher Mängel und Bauschäden als Zeitwert, geschätzt (siehe Baubeschreibung)			160.000,-- €
verbleiben			642.029,-- €
<b>Der Ertragswert beträgt rund</b>			<b>642.000,-- €</b>

## Verkehrswert

### Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

### Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 22.11.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Grundstücks	Hegelsbergstraße 14 34127 Kassel			
	Gemarkung	Kassel		
	Flur	46		
	Blatt	17251		
lfd. Nr. 1	Flurstück	717/214	Größe	1.034 qm
lfd. Nr. 2	Flurstück	818/214	Größe	152 qm

auf insgesamt

**642.000,-- €**

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Lohfelden, den 22.01.2024

*Harald Werner*





Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
Hegelsbergstraße 14  
34127 Kassel

Fotodokumentation

Straßenansicht  
von Nord-Westen



Straßenansicht  
von Nord-Osten



Detailansicht  
Zierfries Straßenfassade







Hofansicht  
von Süd-Osten



Hofansicht  
von Süd-Osten



Kellerfenster - Hofseite  
Glasscheibe gebrochen