

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 15/23

Ansicht des Zweifamilienhauses von der Max-Planck-Straße (Nord-Osten)



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem freistehendem Zweifamilienhaus (Doppelhaus) mit zwei Garagen in der Stadt Kassel im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe (im Grundbuch Wahlershausen) bebaut ist. Das Grundstück wird von der Max-Planck-Straße erschlossen, welche von der Odenwaldstraße in nordwestlicher Richtung bis zur Hunrodstraße verläuft.

Das Wohnhaus wurde laut den mir vorliegenden Bauunterlagen ursprünglich als Dreifamilienhaus geplant. Laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Eigentümer wurde das Gebäude in der Vergangenheit als Zweifamilien- und zuletzt als Einfamilienhaus genutzt. Mit geringen baulichen Änderungen (verschließen des Durchgangs im Erdgeschoss, evtl. Aufteilung des Kellers und der Dachterrasse usw.) ist eine Nutzung als Zweifamilienhaus möglich. Aus diesem Grund wird das Gebäude im Gutachten als Zweifamilienhaus bewertet.

Das zweigeschossige Wohnhaus ist teilunterkellert und beinhaltet im Erdgeschoss in der rechten und linken Gebäudehälfte jeweils ein großes Wohn-/Esszimmer mit Küche, Gäste-WC, Flur und Terrasse.

	Im Obergeschoss sind in der rechten und linken Gebäudehälfte jeweils ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Dachterrasse und Flur vorhanden. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss - welches mit einer Raumsparterre von der linken Gebäudehälfte erschlossen wird - beinhaltet ein Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche.
Anschrift	Max-Planck-Straße 12 34131 Kassel-Bad Wilhelmshöhe
Nutzung	Zum Zeitpunkt des Ortstermin stand das Gebäude leer. Laut Auskunft eines Eigentümers besteht der Leerstand seit ca. 2021.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Wahlershausen Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Wahlershausen, Flur 14, Flurstück 7/70, Gebäude- und Freifläche, Max-Planck-Straße 12, Größe = 902 m ²
Baujahr	Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus ca. 1960 errichtet und ca. 1990 wurde das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut und eine Dachgaube erbaut.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	<p><u>Rechte Gebäudehälfte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Flur und Terrassen, rd. 59,17 m² Wohnfläche • Obergeschoss: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Flur und Dachterrasse, rd. 55,49 m² Wohnfläche <p><u>Linke Gebäudehälfte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Flur und Terrassen, rd. 59,17 m² Wohnfläche • Obergeschoss: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Flur und Dachterrasse, rd. 55,49 m² Wohnfläche <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 229,32 m². Dabei wurde die Terrassen- und Dachterrassenflächen mit insgesamt rd. 8,32 m² berücksichtigt.</p>
Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss	<p>Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss - welches mit einer Raumsparterre von der linken Gebäudehälfte erschlossen wird - ist mit einem Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer mit rd. 40,94 m² wohnlich ausgebaut.</p> <p>Der Ausbau entspricht nicht den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) für Aufenthaltsräume in Keller- und Dachgeschossen. Aus diesem Grund bleiben die Räume im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt, werden im Rahmen der Wertermittlung aber bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten berücksichtigt.</p>

Bauweise

Wohnhaus

- zweigeschossige Massivbauweise als Doppelhaus mit eingeschossiger Erweiterung nach Süd-Westen
- teilunterkellert
- wohnlich ausgebautes Walmdach mit Ziegeleindeckung und Schleppdachgaube nach Süd-Westen
- Decken über Keller- und Erdgeschoss vermutlich als Stahlbetondecken, Decke über Obergeschoss vermutlich als Holzbalkendecke
- Fassaden als Putzfassaden
- Vorgesetzte Eingangsüberdachung mit drei Stützen, Walmdach mit Schiefereindeckung und massiver Eingangsstufe
- Geschosstreppen aus Holz, massive Kellertreppen
- massive Kelleraußentreppe
- nach Süd-Osten ausgerichtete Dachterrasse
- nach Süd-Osten ausgerichtete Terrassen

Garagen

- eingeschossige freistehende Massivbauweise (rechte Garage)
- eingeschossige Massivbauweise als Anbau (linke Garage)
- nicht unterkellert
- Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit Alu-Dachfolieneindeckung
- Fassaden als Putzfassaden

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnhaus

- Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Glasausschnitten (Bj. nicht bekannt)
- Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. - soweit ersichtlich - 1979), Fenster im Bereich der Dachgaube aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. - laut Auskunft eines Eigentümers - ca. 2019), Dachflächenfenster überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung (Bj. nicht bekannt)
- Fußbodenflächen in den Eingangsbereichen in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Wohnräumen überwiegend in Parkett-Belag, zum Teil auch in Laminat-Belag
- Fußbodenfläche in der Küche der rechten Gebäudehälfte in Laminat-Belag, Fußbodenfläche in der Küche in linken Gebäudehälfte in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Sanitärräumen in keramischen Bodenfliesen
- Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, zum Teil auch mit Nut- und Federbretten oder Mineralfaserplatten verkleidet
- Wandflächen in den Sanitärräumen überwiegend in keramischen Wandfliesen
- Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoffen mit Stahlzargen
- Markisen (Bj. - laut Auskunft eines Eigentümers - ca. 2017) im Bereich der Terrassen und der Dachterrasse

Garagen

- Schwingtore aus Stahl
- Fußbodenfläche in Estrich
- Wand- und Deckenflächen überwiegend in Innenputz mit Anstrich

Sanitärausstattungen	<u>Rechte Gebäudehälfte</u> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Gäste-WC mit Toilette und Handwaschbecken • Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken <u>Linke Gebäudehälfte</u> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Gäste-WC mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken • Obergeschoss: Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Handwaschbecken • Dachgeschoss: Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Handwaschbecken
Heizung und Warmwasseraufbereitung	<p>Die Heizung für beide Gebäudehälften erfolgt über eine Gaszentralheizung (Bj. - laut Auskunft der Eigentümer - ca. 2015) im Kellergeschoss der rechten Gebäudehälfte. Die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.</p>
Elektroinstallation	<p>Laut Auskunft der Eigentümer sind insgesamt drei Stromzähler - wobei einer als Zwischenzähler dient - mit Unterverteilungen vorhanden.</p>
Außenanlagen	<p>Übliche Außenanlagen Garten und Vorgarten mit Zierrasen sowie zum Teil Baum- und Strauchbestand, gepflasterte Zuwegung/Zufahrt, gepflasterte Terrassen, Natursteinstützmauern, Gartenhaus in Holzbauweise, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.</p>
Stellplätze	<p>Zwei Garagenstellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.</p>
Zustand der baulichen Anlagen	<p>Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden befriedigenden baulichen Unterhaltungszustand mit normalen Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch Rückstände und Schäden auf.</p> <p>Laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Eigentümer wurden folgende Instandsetzungsarbeiten in den letzten Jahren ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gartenteich wurde ca. 2020 hergestellt. • die Sanitäreinrichtungen des Gäste-WCs (EG) der rechten Gebäudehälfte wurden ca. 2020 erneuert. • das Dachgeschoss wurde ca. 2019 neu ausgebaut (Fußbodenbeläge, Sanitärausstattungen usw.). • die Deckenflächenverkleidung des Badezimmers (OG) der rechten Gebäudehälfte wurde ca. 2019 aufgrund eines Wasserschadens erneuert. • die Sanitäreinrichtungen des Badezimmers (OG) der rechten Gebäudehälfte wurden ca. 2018 erneuert. • die Fußbodenflächen (Laminat-Belag mit Trittschalldämmung) der rechten Gebäudehälfte wurden im Obergeschoss ca. 2018 erneuert. • das Dach der linken Garage wurde ca. 2017 neu abgedichtet. • die Dachterrasse (OG) wurde ca. 2015 neu abgedichtet. • die keramischen Boden- und Wandfliesen des Gäste-WCs der rechten Gebäudehälfte wurden ca. 2013 erneuert. • die Fußbodenflächen (Laminat-Belag) der linken Gebäudehälfte wurden im Obergeschoss ca. 2013 erneuert. • die Zugänge zum Haus, die Zufahrten zu den Garagen und die Terrassen wurden ca. 2011 neu gepflastert.

Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- die Außenwände und die Kellerdecke des Wohnhauses verfügen, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, über eine unzureichende Wärmedämmung. Ein Wärmeverbundsystem und eine Dämmung der Kellerdecke wären sinnvoll.
- an der Nordostfassade des Wohnhauses sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb-/Putzabplatzungen) im Bereich der Dachrinnen/des Fallrohres vorhanden. Die Bereiche sollten überprüft und instandgesetzt werden.
- die Fassaden der Garagen weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farb-/Putzabplatzungen) und Rissbildungen auf und sollten instandgesetzt werden. Zudem wurden die Dacheindeckungen der Garagen augenscheinlich provisorisch hergestellt. Hier werden zu mindestens mittelfristig weitere Kosten anfallen.
- im Untergeschoss des Wohnhauses und im Innenbereich der Garagen sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden in Form von Farbabplatzungen, aussandenden Mauerwerksfugen usw. vorhanden, die auf fehlende/defekte Abdichtungen bzw. Isolierungen gegen Feuchtigkeit hindeuten und Instandhaltungsarbeiten erfordern.
- die Fenster sind augenscheinlich überwiegend „älteren Datums“ und verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz. Zudem sind im Bereich der Dachflächenfenster aus Holz zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen) vorhanden. Eine Modernisierung der „alten“ Fenster wäre sinnvoll.
- das Gäste-WC (EG) inkl. des Durchlauferhitzers der linken Gebäudehälfte ist augenscheinlich „älteren Datums“. Eine Modernisierung wäre sinnvoll.
- die Elektroinstallationen sind augenscheinlich „älteren Datums“ und sollten überprüft und ggf. modernisiert werden.
- die Fußbodenbeläge wurden zum Teil nicht bis unter die Schränke verlegt und müssen in den entsprechenden Bereichen erneuert bzw. nachgearbeitet werden. Zudem sind durch den normalen gebrauchsmäßigen Verschleiß Maler-/Tapezierarbeiten sowie ein Aufarbeiten der Fußbodenbeläge im Rahmen der Instandhaltung erforderlich.

**Berücksichtigung
der Unterhaltungs-
rückstände und
Schäden**

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

**Beurteilung und
Ausstattungs-
standard**

Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist oft ein stark konstruktivistisch geprägtes Design mit „modernen Raumzuschnitte“, großen Fensteröffnungen, minimale Außenwandquerschnitte mit nahezu keinem konstruktiven Wärmeschutz.

Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Die Sanitärräume verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Der Ausstattungsstandard und die Grundrissgestaltung werden als „mittel bis gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Lagebeurteilung	Die Wohnlage „Max-Planck-Straße 12“ zeichnet sich durch eine naturnahe Lage am Rand des Habichtswalds und des Bergparks mit einer guten Anbindung an den Autobahnanschluss (A 44) und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus. Die Wohnlage wird aufgrund der oben aufgeführten Lagemerkmale als „gut bis sehr gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Wertermittlungsstichtag	17. November 2023
Bodenwert	550.220 EUR
Herstellungskosten	753.361 EUR
Alterswertminderung	442.600 EUR
Vorläufiger Sachwert	860.982 EUR
Sachwertfaktor	1,020
Besondere Grundstücksmerkmale	-90.000 EUR
Verkehrswert	rd. 790.000 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
Zweifamilienhauses
von der Max-Planck-
Straße (Osten)**



**Ansicht des
Zweifamilienhauses
vom Garten
(Westen)**

