

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 15/24

**Ansicht des
Zweifamilienhauses
und der Garage von
der „Marienstraße“
(Osten)**



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Wichtig

Beim stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage nicht ermöglicht. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in der Stadt Kassel im Stadtteil Mitte, welches mit einem freistehenden Wohnhaus (Villa) und einer freistehenden Garage bebaut ist. Das Grundstück wird von der Marienstraße erschlossen, welche von der Wilhelmshöher Allee in südlicher Richtung bis zur Humboldtstraße verläuft.

Laut Angaben des jüngeren Eigentümers zu ½ beinhaltet das Wohnhaus im Erdgeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Speisekammer, Badezimmer, WC-Raum, Flur und Balkon, im Obergeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, WC-Raum, Flur und Wintergarten sowie im Dachgeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit offener Küche und Badezimmer.

Das zweigeschossige Wohnhaus ist - laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ - vollständig unterkellert und besitzt ein nachträglich wohnlich ausgebauten Dachgeschoss.

	<u>Anmerkung:</u> Laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ wurde das Dachgeschoss ca. 1980 wohnlich ausgebaut. In der Bauakte der Stadt Kassel wurde jedoch keine Genehmigung für den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses gefunden. Aus diesem Grund wird das Wohnhaus als Zweifamilienhaus bewertet.
Anschrift	Marienstraße 10 34117 Kassel
Nutzung	Laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ steht die Wohnung im Obergeschoss leer. Die Wohnung im Dach- und Erdgeschoss wird von dem älteren Eigentümer zu ½ genutzt.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Kassel Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Kassel, Flur 10, Flurstück 1004/62, Gebäude- und Freifläche, Marienstraße 10, Größe = 449 m²
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel ist das Gebäude „Marienstraße 10“ in Kassel gemäß § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Demnach steht das Gebäude innen und außen komplett unter Denkmalschutz und alle Veränderungen sowie Bau- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude sind gemäß § 18 des hessischen Denkmalschutzgesetzes über die Bauaufsicht- und Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Bei der Wertermittlung werden die durch den Denkmalschutz entstehenden Einschränkungen und Verpflichtungen unter <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> wertmindernd berücksichtigt.
Baujahre	In der Literatur wird das Baujahr des Gebäudes mit 1882 angegeben. Laut den mir vom jüngeren Eigentümer zu ½ zur Verfügung gestellten Bauplänen wurde das Wohnhaus vermutlich ca. 1934 mit einem (verglasten) Balkon (Wintergarten) an der Westseite des Wohnhauses vergrößert und die Garage vermutlich ca. 1936 errichtet.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	Laut den mir vorliegenden Informationen ist das Wohnhaus wie folgt aufgeteilt: • <u>Erdgeschoss:</u> 3-Zimmer mit Küche, Speisekammer, Badezimmer, WC-Raum, Flur und Balkon, rd. 106 m² Wohnfläche • <u>Obergeschoss:</u> 3-Zimmer mit Küche, Badezimmer, WC-Raum, Flur und Wintergarten, rd. 118 m² Wohnfläche Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 224 m². Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den unvermaßten Bauplänen ermittelt. Dabei wurde die Balkon- und Wintergartenfläche mit insgesamt rd. 14 m² berücksichtigt.
Aufteilung und Nutzfläche Dachgeschoss	Laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ ist das Dachgeschoss wie folgt wohnlich ausgebaut: • <u>Dachgeschoss:</u> 3-Zimmer mit offener Küche und Badezimmer, rd. 80 m² Nutzfläche

Bauweise	<u>Wohnhaus</u> • zweigeschossige Massivbauweise • vollständig unterkellert • wohnlich ausgebautes Walmdach mit Ziegeleindeckung • Decken vermutlich als Holzbalkendecken • Fassaden in Sichtmauerwerk, Sandsteinsockel • Geschosstreppe nicht bekannt • Erker nach Nord-Osten • nach Nord-Osten ausgerichteter Balkon im Erdgeschoss, mit schmiedeeisernem Balkongeländer • nach Nord-Westen ausgerichteter geschlossener Balkon (Wintergarten) im Obergeschoss • rückseitiger Hauseingangsbereich (Nord-Osten) unter dem geschlossenen Balkon mit Außentreppe aus Sandstein und schmiedeeisernem Treppengeländer <u>Garage</u> • eingeschossige Massivbauweise mit einem Pkw-Stellplatz • nicht unterkellert • Flachdach vermutlich mit Bitumeneindeckung • Putzfassaden
-----------------	--

Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Laut den mir vorliegenden Informationen sind folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale vorhanden: <u>Wohnhaus</u> • Hauseingangstür aus Massivholz mit Glasausschnitten • Fenster überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung • Fußbodenfläche im Hauseingangsbereich in keramischen Bodenfliesen • Fußbodenfläche in den Wohnräumen in Parkett-, Laminat- und Textil-Belag • Fußbodenflächen in den Badezimmern in PVC-Belag (EG) und keramischen Bodenfliesen (OG) • Wandflächen in Putz • Deckenflächen in Putz - zum Teil mit nachgemachten Stuckelementen - oder als abgehängte Gipskartondecken • Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne und Handwaschbecken • WC-Raum im Erdgeschoss mit Toilette und Handwaschbecken • Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und zwei Handwaschbecken sowie WC-Raum mit Toilette • Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche Toilette und Handwaschbecken <u>Garage</u> • Tore - soweit ersichtlich - aus Massivholz • Fußbodenfläche nicht bekannt - Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
---	---

Heizung und Warmwasseraufbereitung	Die Heizung erfolgt - laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ - über eine Gas-Zentralheizung (Bj. nicht bekannt) und die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer.
---	---

Elektroinstallation	Nicht bekannt.
----------------------------	----------------

Außenanlagen	Übliche Außenanlagen, Zuwegung, Garten mit Zierrasen mit Strauchbestand, überdachte Terrasse, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Parkmöglichkeiten	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Garage. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.
Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin nach dem äußeren Anschein feststellbar, in einem dem Baujahr entsprechenden überwiegend ausreichenden bis zum Teil mangelhaften Unterhaltungszustand. Laut den mir vorliegenden Informationen wurden folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in letzter Zeit ausgeführt: <u>Wohnhaus</u> • das Dachgeschoss wurde ca. 1980 wohnlich ausgebaut • das Badezimmer der Wohnung im 1. Obergeschoss wurde ca. 2010 modernisiert • drei neuen Fenster aus Holz wurden ca. 2014 eingebaut • das Dachgesims und der Wintergarten wurden ca. 2007 saniert • das Balkongeländer wurde ca. 1996 restauriert Insbesondere folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden bzw. sind laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ vorhanden: <u>Wohnhaus</u> • die Außenwände verfügen, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen unzureichenden Wärmeschutz. • die Außenwände weisen in Teilbereichen Feuchtigkeitsschäden (ausgesandten Fugen, Abplatzungen, Verfärbungen usw.) auf. • die Kellerinnenwände weisen laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ Feuchtigkeitsschäden auf. • die Außentreppe aus Sandstein weist zum Teil starke Gebrauchsspuren auf. • im Eingangsbereich (Vorraum) sind Putzschäden (Risse, Abplatzungen usw.) vorhanden. • die Eingangs- und die Treppenhaustür weisen zum Teil starke Gebrauchsspuren (Verfärbungen, Farbabplatzungen usw.) auf. • die Wohnung im Erdgeschoss ist laut Auskunft des jüngeren Eigentümers zu ½ renovierungsbedürftig (Fußboden-, Wand- und Deckenflächen, Elektrik, Badezimmer usw.). <u>Garage</u> • im Bereich der sichtbaren Außenwand sind Putzabplatzungen vorhanden. • das Garagentor aus Holz weist Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen usw.) auf. <u>Außenanlagen</u> • es ist ein allgemeiner Pflegerückstand im Bereich der Außenanlagen (Zuwegungen, Terrasse, Überdachung, Einfriedungen, Vegetation usw.) vorhanden.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände 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 <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur anhand der Baupläne erfolgen. Bei der Beurteilung der Ausrichtung spielen Lichtverhältnisse, Energieeffizienz und Wohnkomfort eine wesentliche Rolle. Im vorliegenden Fall sind die Wohnräume hauptsächlich nach Norden und Osten ausgerichtet, während Küche und Badezimmer eine Südausrichtung haben. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer im Erd- und Obergeschoss verfügt laut Bauplänen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Aussagen und eine Beurteilung über den Ausstattungsstandard können im vorliegenden Fall nicht erfolgen. Die Grundrissgestaltung ist dem Baujahr entsprechend und wird als „mittel bis gut“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.
Lagebeurteilung	Die Wohnlage zeichnet sich durch eine städtische Lage in Nähe zur Fußgängerzone, einer sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Immissionsbelastungen aus und wird als „gut bis sehr gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Wertermittlungstichtag	9. April 2025
Bodenwert	202.050 EUR
Vorläufiger Sachwert	598.461 EUR
Sachwertfaktor	1,03
Besondere Grundstücksmerkmale	-92.328 EUR
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 524.000 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 Marien-
straße (Nord-Osten)**



**Ansicht des
Zweifamilienhauses
von Garten (Westen)
als Fotomontage**

