

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Internet: www.ulrichmaus.de
e-Mail: info@ulrichmaus.de

T 0561 - 503785 13
F 0561 - 503785 17

Samuel-Beckett-Anlage 12
34119 Kassel

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 28/23

**Ansicht des
Einfamilienhauses
von Nord-Westen**



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus in der Gemeinde Ahnatal im Ortsteil Heckershausen bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich im historischen Ortskern und ist als Eckgrundstück „Am Rain“ Ecke / „Kirchgasse“ ausgebildet. Die Straße „Am Rain“ verläuft von der Hauptstraße in südöstlicher Richtung bis zur Bahnhofstraße.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus ist teilunterkellert, hat ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss und besteht aus zwei Baukörpern, welche ursprünglich als Einfamilienhaus mit Scheune genutzt wurden. Weiterhin wurde ein eingeschossiger Anbau als Eingangsbereich hergestellt.

Das Wohnhaus beinhaltet im Erd- und Obergeschoss insgesamt 5-Zimmer mit Küche, zwei Badezimmer, Flur und Windfang. Das Dachgeschoss ist mit zwei weiteren Zimmern wohnlich ausgebaut.

Anschrift

Am Rain 15
34292 Ahnatal-Heckershausen

Nutzung	Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Eigentümerin und ihren Kindern bewohnt.
Grundbuch- bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Heckershausen Lfd.-Nr. 2: Gemarkung Heckershausen, Flur 16, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Am Rain 15, Größe = 191 m ²
Denkmalschutz	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt „Am Rain 15“ in der Gemeinde Ahnatal im Ortsteil Heckershausen als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.</p> <p>Somit bedürfen alle Maßnahmen, am äußeren Erscheinungsbild, an diesem Objekt einer Genehmigung nach § 18 HDSchG der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel.</p>
Baujahre	Das Einfamilienhaus wurde laut Auskunft der Eigentümerin ursprünglich ca. 1890 errichtet. Teile der Scheune wurden ab ca. 1962 wohnlich ausgebaut und der eingeschossige Anbau als Eingangsbereich errichtet.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	<p>Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erdgeschoss</u>: Windfang, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer und Flur, rd. 49,30 m² Wohnfläche • <u>Obergeschoss</u>: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Durchgangszimmer, Badezimmer und Flur, rd. 70,40 m² Wohnfläche <p>Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt rd. 119,70 m². Sie wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den Baupläne errechnet und auf Plausibilität hin geprüft.</p>
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossige vermutlich Massivbauweise, lichte Raumhöhe im Erdgeschoss zum Teil nur 2,15 m und im Obergeschoss 1,98 m • teilunterkellert • wohnlich ausgebaute Satteldächer mit Ziegeleindeckung mit Zwerchgiebel nach Nord-Westen • vermutlich Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschoss, Kellerdecke aus massiven Elementen zwischen Stahlträgern • Treppe aus Stahl mit Trittstufen aus Holz, massive Kellertreppe und Holztreppe zum Dachgeschoss • Putzfassaden • eingeschossiger Hauseingangsbereich als Anbau, vermutlich Massivbauweise, nicht unterkellert, Putzfassaden, massive Außentreppen mit Setzstufen aus Betonwerkstein
Wesentliche Ausstattungs- merkmale	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Holz mit Glassauschnitten • Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung oder Holz mit Einfachverglasung (Bj. nicht bekannt) • Fußbodenflächen überwiegend in Holz-Dielen, Sperrholzplatten oder Textil-Belag, zum Teil auch keramischen Bodenfliesen • Fußbodenfläche in der Küche überwiegend in Holz-Dielen

	<ul style="list-style-type: none"> • Fußbodenflächen in den Badezimmern überwiegend in keramischen Bodenfliesen • Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert, zum Teil auch mit Nut- und Federbrettern, Deckenflächen zum Teil auch mit PVC-Paneelen verkleidet • Wandflächen in den Badezimmern zum Teil in keramischen Wandfliesen • Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoff mit Holzumfassungszargen, zum Teil aus Massivholz • Versorgungsleitungen überwiegend als Aufputz-Installation • Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne, Toilette und Handwaschbecken • Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken
Heizung und Warmwasseraufbereitung	Die Heizung in den Wohnräumen erfolgt über Einzelkaminöfen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen. Eine Warmwasseraufbereitung ist derzeit nicht vorhanden. Laut Auskunft der Eigentümerin erfolgte die Warmwasseraufbereitung über Badeöfen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen, welche aber nicht mehr funktionsfähig sind.
Elektroinstallation	Zwei Zähler mit Unterverteilungen sind vorhanden.
Außenanlagen	Übliche Außenanlagen, Zuwegung, Vorgarten zum Teil mit Strauchbestand und gepflasterten Bereich, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Parkplätze	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Zustand der baulichen Anlagen	<p>Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem stark ungenügenden baulichen Unterhaltungszustand mit erheblichen Verschleißerscheinungen, Unterhaltungsrückständen und Schäden. Die Außenwände verfügen, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen geringen Wärmeschutz.</p> <p>Laut Auskunft der Eigentümerin wurde die östliche Giebelwand ca. 2013/2014 neu verputzt und gestrichen sowie die Dachrinnen erneuert. Weiterhin wurden laut Auskunft der Eigentümerin das Badezimmer im Obergeschoss ca. 2016 erneuert und ein Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ca. 2019 eingebaut. Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fassaden weisen zum Teil erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Farb-/Putzabplatzungen, Verfärbungen usw.) und Risse auf. Zudem sind in Teilbereichen die Anschlüsse der Fassade zu den Fenstern nicht fachgerecht hergestellt. Sämtliche Fassaden sollten überprüft und instand gesetzt werden. • im Innenbereich sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden, die auf Schäden am Dach hindeuten, vorhanden. Weiterhin sind die Dachrinnen im südöstlichen Gebäudebereich stark verformt und defekt. Die Dacheindeckungen, die Dachanschlüsse und Entwässerungen sollten überprüft und instand gesetzt werden.

- die Kellerinnenwände weisen zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen, Verfärbungen, rostende Stahlträger usw.) auf, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre der erdberührenden Bauteile hindeuten. Die erdberührenden Bauteile sollten überprüft und fachgerecht saniert werden.
- die „alten“ Fenster“ weisen in Teilbereichen Feuchtigkeitsschäden (Fäulnis, Farbabplatzungen usw.) auf und verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz. Eine Modernisierung wäre sinnvoll.
- die Badezimmer sind augenscheinlich älteren Datums. Eine Modernisierung wäre sinnvoll.
- die Heizung über Einzelöfen ist nicht mehr zeitgemäß. Zudem tritt 2024 die nächste Stufe des sogenannten Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchV) in Kraft. Das Gesetz besagt, dass ältere Holzöfen nachgerüstet oder ausgetauscht werden müssen, wenn sie bestimmte Emissionswerte überschreiten. Zudem ist die Warmwasseraufbereitung defekt. Die Heizung mit der die Warmwasseraufbereitung muss Modernisiert werden.
- die elektrischen Installationen und die Leitungssysteme sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich überwiegend „älteren Datums“. Zudem ist die Verlegung der Leitungen in Teilbereich nicht fachgerecht ausgeführt. Die gesamte Haustechnik sollte überprüft und modernisiert werden.
- es sind durchgängig Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Innenräume (fehlende/defekte Fußboden-, Wand- und Deckenverkleidungen, Aufarbeiten-/Wechsel der Beläge/Verkleidungen, Maler-, Tapezierarbeiten, Ausbesserungsarbeiten usw.) erforderlich.
- im Bereich der Treppen sind keine Absturzsicherungen angebracht, welche zu montieren sind.
- es sind Fertigstellungsarbeiten (Wand-, Deckenverkleidungen usw.) im Bereich des wohnlich ausgebauten Dachgeschosses erforderlich.
- die Wohnräume sind nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. In den entsprechenden Bereichen sind Rauchwarnmelder anzubringen.
- die Außenanlagen weisen zum Teil starke Unterhaltungsrückstände (Wege, Einfriedungen usw.) auf. Es sind durchgängig Arbeiten im Bereich der Außenanlagen erforderlich. Zudem befinden sich zahlreiche Gegenstände (Paletten, Sperrmüll usw.) auf dem Grundstück und in dem Gebäude, welche zu entsorgen sind.

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 *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard

Die Zimmer sind überwiegend rechtwinklig geschnitten. Die Badezimmer verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung ist den Baujahren entsprechend und durch zahlreiche An- und Umbaumaßnahmen gekennzeichnet. Dadurch entstanden zum Teil gefangene Räume und Durchgangszimmer. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist häufig ein unzureichender Schall- und Wärmeschutz. Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung wird als „einfach“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.

Lagebeurteilung	Die Wohnlage „Am Rain 15“ zeichnet sich durch die Nähe zu den Städten Kassel und Vellmar, einer guten Infrastruktur sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus und wird als „gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Wertermittlungs- stichtag	30. Januar 2024
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Bodenwert	28.650 EUR
Herstellungskosten	393.741 EUR
Alterswertmin- derung	295.306 EUR
Vorläufiger Sachwert	130.038 EUR
Sachwertfaktor	1,330
Besondere Grund- stücksmerkmale	-130.000 EUR
Verkehrswert	rd. 43.000 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
Einfamilienhauses
von Westen**



**Ansicht des
Einfamilienhauses
von Nord-Osten**

