
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 30/22
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
Kauptertweg 5 in 34130 Kassel



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 mit
rd. **345.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: voll unterkellerte zweigeschossige Doppelhaushälfte als Dreifamilienwohnhaus mit einer Pkw- Garage

Objektadresse: Kaupertweg 5, 34130 Kassel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kirchditmold Blatt 3127, laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Kirchditmold, Flur 8, Flurstück 361/159, Gebäude- und Freifläche, Kaupertweg 5, Größe 551 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Kassel - kreisfreie Großstadt; drittgrößte Stadt und eines von zehn Oberzentren Hessens; documenta-Stadt; insgesamt ca. 201.000 Einwohner; großstädtische Infrastruktur; das Bewertungsobjekt befindet sich in Kirchditmold, einer von 23 Stadtteilen der Großstadt Kassel; Kirchditmold grenzt westlich direkt an den Bergpark Wilhelmshöhe an und gehört zu den gehobenen Wohngenden der Stadt Kassel

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zur Bundesautobahn A 7 sowie die in geringer Entfernung befindlichen Bundesautobahnen 44 und 49; ca. 5 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelms-höhe; insgesamt gute öffentliche Verkehrsverbindungen

innerörtliche Lage: am nordwestlichen Rand des Zentrums vom Stadtteil Kirchditmold, in einem Ende der 1950er Jahre erschlossenem Wohngebiet in sehr ruhiger Wohnlage; infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in geringer Entfernung, sehr guter Anschluss an den ÖPNV über Straßenbahnlinie 8 und mehrere Buslinien sowie über eigenen Bahnhof im Regio-Tram-Netz

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung in hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen aus der ca. 100 m östlich entfernten Sammelstraße *Harleshäuser Straße* mit teils regionalem Straßenverkehr

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitigem Hauseingang, Giebel und Treppenhaus sowie mit ost- und westseitigen Gebäudelängsseiten

Gestalt/ Profil: fast quadratische Grundstücksform; ebenes Gelände

Grundstücksgröße: 551 m²

Straßenart/-ausbau: *Kauptweg* –zweispurige asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem schmalen asphaltiertem Gehweg; weiterhin liegt das Bewertungsobjekt ebenfalls an der zweispurigen Sammelstraße *Christbuchenstraße*, diese hat ebenfalls beidseitige Gehwege, alles in asphaltierter Ausführung, mäßig frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Kulturdenkmal; kein altlastenverdächtiger Standort; der betroffene Wohnraum unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; keine Erschließungskosten offen; sonst keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 NW D-Kirchditmold, im Stadtbezirk IV, rechtsgültig vom 07.05.1982

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohnungen

Baujahr: um 1960

Modernisierungen: keine

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: bei einem Gebäudealter von 62 Jahren und keinerlei Modernisierungen ergibt sich eine Gebäuderestnutzungsdauer von **19 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: Strukturputz mit weißem Anstrich



Bruttogrundfläche: 340 m³

Wohnflächen: Erdgeschoss: 66 m²
 Obergeschoss: 66 m²
 Dachgeschoss: 48 m² (auf volle Zahlen gerundet)

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	24 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem gemäß Standardstufe 2
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlortbetondecken
Treppen:	Treppenhaus mit geschlossener Holzterasse
Dachkonstruktion:	noch solide Sparrenkonstruktion mit Tonziegeldeckung; ohne Zwischensparrendämmung im Spitzbodenbereich
Dachform:	Satteldach mit straßenseits zwei Pultdachgauben
Balkon/Terrasse:	Balkon im Obergeschoss westwärts mit 1,5 m ² Grundfläche
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	veraltetes Schalter- und Leitungssystem mit wenigen Steckdosen Schalter und Sicherungen
Heizung:	Ölzentralheizung an veraltetem Leitungssystem über Putz, ebensolchen Rippen- und Plattenheizkörpern und mit einem vorhandenen Rohrbruch im System (Wasserschaden)
Bodenbeläge:	verschlissene Beläge über einfache Holzdielen, Fliesen und Parkett im Erdgeschosswohzimmer gemäß Standardstufe 2
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Küchen mit Fliesenspiegel; Bäder gefliest; fast alles schimmelbefallen durch Wasserschaden
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, teilweise brüchig durch Wasserschaden
Fenster:	weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast, aus 1980er Jahren gemäß Standardstufe 2
Türen:	einfach Furniertüren, an der Oberfläche zum Teil noch mit lackierter Presspappe
Sanitäre Einrichtungen:	Bad je Wohneinheit, mit Badewanne WC und Waschbecken wobei das Becken selbst im Obergeschoss fehlt
Küchenausstattung:	einfache veraltete technische Ausstattung
Ausstattung:	einfacher Ausstattungsstandard dem Modernisierungstau entsprechend Standardstufe 2
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	starke großflächige Schimmelbildung in allen Geschossen durch tagelang anhaltenden Wasserschaden durch ein im Winter geplatzt Heizungsrohr und danach nicht erfolgter ordnungs-gemäßer Gebäudetrocknung
wirtschaftliche Wertminderungen:	erhebliche, da der gesamte Innenputz abgetragen und ersetzt werden muss und aus wirtschaftlichen Erwägungen eine ausbautechnische Entkernung erfolgen müsste, was jedoch hier werttechnisch nicht zum Ansatz kommt, um keine Modernisierungsblase mit fiktiven Mieten zu erzeugen

energetischer Gebäudezustand:	schlecht bis sehr schlecht wegen der großen Hausdurchfeuchtung; es liegt kein Energieausweis vor
Bau- und Unterhaltungszustand:	noch solide Rohbaukonstruktion mit einfacher und teils verschlissener Ausstattung
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	67.000 € wegen Schimmelbefall, lokaler Dachsanierung und Entsorgung von Bauschutt und Restmaterialien; sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Pkw-Garage:	ca. 40 Jahre alte Betonfertigteilgarage mit flachem Pultdach und Schwingtor
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Pkw-Stellfläche im Zufahrtbereich der Garage, einfache Maschendraht- und Heckeneinfriedung

4. Verkehrswert

345.000 € zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022