

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache 640 K 32/24  
des Amtsgericht Kassel  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Teileigentum Ladeneinheit Nr. 3 mit 3 Pkw-Stellplätzen
Adresse:	Lohweg 15, 34317 Ehlen
Baujahr:	ca. Mitte der 1980er Jahre
Nutzflächen:	140 m <sup>2</sup>
Grundstück:	296 m <sup>2</sup> (anteilig), gemischte Baufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 mit  
rd. **72.000 €** ermittelt.

## 1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum Ladeneinheit im ein-/ zweigeschossigem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 3 abgeschlossenen Wohnungs- und Teileigentümern mit 3 Pkw-Stellflächen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen (Grünstreifen und Durchfahrt)
Objektadresse:	Lohweg 15, 34317 Ehlen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehlen Blatt 3115, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, mit einem Miteigentumsanteil 393/1.000 an dem Grundstück Gemarkung Ehlen, Flur 19, Flurstück 79/14, Gebäude- und Freifläche, Lohweg 15, Größe 753 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an den zu der Ladeneinheit gehörenden Räume Nr. 3 des Aufteilungsplanes ⇒ <i>anteilige Grundstücksfläche von 296 m<sup>2</sup></i>

## 2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Ehlen – Ortsteil der Gemeinde Habichtswald mit Zentralfunktion im nordhessischem Landkreis Kassel mit ca. 2.700 Einwohnern; Kindergarten und Grundschule im Ortsteil Ehlen vorhanden, weiterführende und höhere Schulen befinden sich in den angrenzenden größeren Gemeinden und Städten; insgesamt dörfliche Infrastruktur im Ortsteil
überörtliche Anbindung:	sehr gute Verkehrslage mit sehr geringer Entfernung zur Bundesautobahn 44 und unmittelbarer Lage an der Bundesstraße 251; das Stadtzentrum Kassel als auch der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe und die Bundesautobahnen 7 und 49 sind ebenfalls durch die geringe Entfernung schnell erreichbar; insgesamt sehr gut ausgebautes öffentliches regionales als auch Fernverkehrsnetz
innerörtliche Lage:	am Ortskernrand von Ehlen mit überwiegend Wohnbebauung im näheren Umfeld und in sehr ruhiger Wohnlage
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich Wohnbebauung mit angrenzend üblich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	mäßige Immissionen der in der Nähe befindlichen Bundesautobahn 44
geografische Ausrichtung:	ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung; der Gebäudeteil, in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, liegt verschattet im nordseitigen Grundstücksteil
Gestalt/ Profil:	rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Gelände
anteilige Grundstücksgröße:	Miteigentumsanteil 393/1.000; Grundstücksgröße: 753 m <sup>2</sup> ; anteilige Grundstücksgröße: 296 m <sup>2</sup>
Straßenart/-ausbau:	<i>Lohweg</i> – zweispurige Sammelstraße mit beidseitigen Gehwegen; relativ gering frequentiert
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung
Lasten/ Vorschriften:	keine Baulasten eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; das Wohn- und Geschäftshaus ist nicht als Kulturdenkmal verzeichnet; unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, keine Erschließungskosten offen

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

### **3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen**

Gebäudeart: unterkellertes ein-/ zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Ladeneinheit (im Anbau) und zwei Wohneinheiten

Baujahr: ca. Mitte der 1980er Jahre

Modernisierungen: Fenster und Eingangstür Ende der 1990er Jahre, sonst übliche Renovierungsarbeiten (nur das Teileigentum betreffend)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 41 Jahre (die hier sehr geringen Modernisierungsmaßnahmen sind überwiegend überaltert, sodass sie bei einer Verlängerung der Restnutzungsdauer keine Beachtung finden)

Erweiterungsmöglichkeiten: keine relevanten möglich

Außenansicht: Münchner Rauputz, im Untergeschoss Klinkerfassade; Haupthaus mit ansehnlichem Erscheinungsbild, hinterer Gebäudeteil (Teileigentum) mäßig ansehnliches Erscheinungsbild durch lokale Putzabplatzungen und -verfärbungen



Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: ein-/ zweigeschossig, Unter-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Fundamente: Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände: 30 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton- und Holzbalkendecken

Treppen: innerhalb der Ladeneinheit keine Treppe vorhanden

Dachkonstruktion: solide Holzkonstruktion mit Betonziegeldeckung aus dem Baujahr mit lokalen Undichtigkeiten der Dachdeckung; dringender Restaurierungsbedarf

Dachform: Walmdach über dem Hauptgebäude, flaches Satteldach über der Ladeneinheit (eingeschossiger Anbau)

Balkon/Terrasse: Balkon und Terrasse im Haupthaus vorhanden; Ladeneinheit ohne

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; innerhalb der zu bewertenden Ladeneinheit ohne Trinkwasseranschluss

Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung; für die zu bewertende Ladeneinheit wird das Abwasser über das Haupthaus abgeleitet
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem aus dem Baujahr
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung (auch für die Ladeneinheit)
Besondere Bauteile:	in den Bauunterlagen keine ersichtlichen besonderen Bauteile sowie vor Ort keine festgestellt
Besonnung/ Belichtung:	sehr geringe Besonnung innerhalb der zu bewertenden Ladeneinheit
Bauschäden/ Baumängel:	augenscheinlich keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Pkw-Stellfläche für drei Pkw (zur zu bewertenden Ladeneinheit gehörend); gepflasterte Zufahrt und Hofffläche; unfertiger Gartenteil ohne Befestigung; Carport in Holzkonstruktion mit Gründach; kein Grünflächenanteil, teils mit Holzschutzzaun seitlich zu den Nachbargrundstücken eingefriedet

#### **4. Beschreibung des Teileigentums**

Wohnungs-/ Gewerbetyp:	Ladeneinheit mit Ausstellungs-/ Verkaufsraum, drei Lagerräumen und Büro
Lage der Einheit im Haus:	im Erdgeschoss des Anbaus
Nutzfläche:	140 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge:	PVC-Belag im Verkaufsraum, Fliesen im Lager und Büro
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; teils Strukturputz
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, im Verkaufsraum teils Deckenpaneele; in einem Lagerraum teils fehlende Deckenpaneele durch Wasserschaden verursacht durch lokale Undichtigkeiten der Dachdeckung
Fenster:	zweifachverglaste Kunststoffenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren, Stahltüren; zweifachverglastes Kunststoffelement mit beidseitigen Seitenteilen als Eingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	nicht vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr mit Modernisierungs- bzw. Restaurierungsbedarf im Bereich der Dachdeckung; normaler noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard dem Baujahr und der Nutzung entsprechend; fehlende sanitäre Einrichtungen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Duschbad und separates WC nachträglich errichten (-20.000 €), Teeküche nachträglich errichten (-8.000 €), Schmutzwasserhausanschlussleitung mit Kontroll- und Übergabeschacht neu errichten (15.000 €); Regenwasser Gebäudeentwässerung erneuern mit Ringdrainage (-15.000 €), lokale Dachundichtheiten reparieren/ teilweise Erneuerung DD (-5.000 €)

#### **5. Verkehrswert**

**72.000 €** zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024