

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Exposee zum Gutachten

640 K 39/21, 52/21 und 55/23



Anschrift	Agathofstraße 28 /Großalmeroder Straße 7 34123 Kassel
Objektart	Vorderhaus mit drei Wohnungen, zweigeschossig, unterkellert, DG und Spitzboden ausgebaut Hinterhaus mit einer Wohnung, zweigeschossig nicht unterkellert, DG ausgebaut sowie Garagengebäude mit 7 Stellplätzen, Carport und zwei Blecharagen
Flurbezeichnung	Gemarkung Bettenhausen Flur 2, Flurstücke 41/4, 41/9 und 41/8
Wohnfläche	Vorderhaus: 262 m ² Hinterhaus: 105 m ²
Nutzfläche	Vorderhaus: 75 m ² Hinterhaus: 58 m ²
Grundstücksgröße	1.143 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 500.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 23.11.2023

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Objektangaben



Lage der einzelnen Gebäude

Nr. Objekt	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	Brutto- grundfläche
A) Vorderhaus	unbekannt	262 m ²	75 m ²	473 m ²
B) Hinterhaus	unbekannt	105 m ²	58 m ²	288 m ²
C) Garagengebäude	2004		115 m ²	126 m ²
D) Carport	unbekannt		20 m ²	21 m ²
E) Blechgarage 1	unbekannt		17 m ²	18 m ²
F) Blechgarage 2	unbekannt		17 m ²	18 m ²
Gesamtsummen		367 m ²	302 m ²	

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet im Kasseler Stadtteil Bettenhausen im Osten von Kassel. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Grundschule und ein Kindergarten. Die Innenstadt von Kassel mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist ca. 2,8 km entfernt. Es besteht eine gute Anbindung mit der Straßenbahn (Haltestelle ca. 350 m).

Das Grundstück erstreckt sich von der Agathofstraße bis zur Großalmeroder Straße. Es handelt sich dabei jeweils um innerörtliche Erschließungsstraßen ohne übergeordnete Bedeutung.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an das Nahverkehrsnetz von Kassel angebunden ist und über eine gute Infrastrukturversorgung im Nahbereich verfügt. Aufgrund des insgesamt wenig attraktiven Wohnumfeldes ist der Standort insgesamt dennoch nur als durchschnittlich anzusehen.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Baujahr der beiden Wohngebäude ist nicht bekannt. Aufgrund der vorgefundenen Bauteile und Materialien wird jedoch davon ausgegangen, dass das Vorderhaus kurz vor 1900 und das Hinterhaus um 1910 errichtet wurde.

Das Objekt ist seit 1969 im Familienbesitz und wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten. Die Fenster im Vorderhaus stammen aus der Zeit zwischen 1977 und 1988, im Spitzboden aus 2003, im Nebengebäude aus der Zeit zwischen 1980 und 2007.

Die Gasthermen im Vorderhaus wurden zwischen 1994 und 2011 erneuert, der Ölheizkessel im Nebengebäude stammt aus 2012.

Weitere datierbare Hinweise auf Baumaßnahmen wurden nicht festgestellt.

Feststellungen beim Ortstermin am 22.03.2022

Vorderhaus

Die Dachdeckung, die Blecheinfassungen und die Dachrinnen wurden augenscheinlich vor weniger als 20 Jahren erneuert und sind von außen ohne erkennbare Mängel oder Schäden

Die Fassaden zeigen weder an der Straßenseite (Klinkersichtmauerwerk) noch an den Giebel- bzw. an der Hofseite (Putzfassaden) Mängel oder Schäden.

Auch der Innenausbau und die Fenster sind überwiegend in einem gut gepflegten Zustand.

Lediglich im Dachgeschoss wurden in einem Raum Nässe Spuren an der Dachschräge festgestellt, ohne dass hierfür eine Ursache erkennbar war und das Holzfenster im Bad ist stark verwittert

In der Wohnung im Erdgeschoss wurden in der Vergangenheit die Wandfliesen erneuert. Hierbei wurde der Bereich um das Waschbecken ausgespart, sodass hier noch teilweise die alten Fliesen erkennbar sind.

Im Kellergeschoss wurden stellenweise leichte Putzschäden und kleinere Ausblühungen festgestellt.

Ansonsten sind die sichtbaren Oberflächen in den Wohnungen und im Treppenhaus gut gepflegt und ohne über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Nebengebäude

Auch hier wurde die Dachdeckung aus Trapezblech augenscheinlich vor weniger als 20 Jahren erneuert. Weder an diesem Bauteil noch an den Fassaden wurden Mängel oder Schäden festgestellt.

Der gesamte Innenausbau wurde vor wenigen Jahren renoviert und wirkt sehr gepflegt. Lediglich in der Garage im Erdgeschoss wurden leichte Putzschäden festgestellt.

Garagengebäude

Die Dachdeckung, die zugänglichen Teile der Außenwände und die Metallschwingtore sind augenscheinlich ohne Mängel oder Schäden. Auch im Inneren der beiden zugänglichen Garagen wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt.

Einzelgaragen aus Trapezblech

Diese Garagen waren nicht zugänglich. Von außen wurden diverse Anstrichschäden festgestellt. Hinweise auf Undichtigkeiten lagen nicht vor.

Fazit am 22.03.2022

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle vorgefundenen Mängel oder Schäden im Zuge der kontinuierlichen Instandhaltung aus der Instandhaltungsrücklage behoben werden können und dass somit kein gesonderter Wertanteil für die Mängel oder Schäden erforderlich ist.

Feststellungen beim Ortstermin am 12.10.2023 (Außenbesichtigung)

Bei diesem Ortstermin wurde festgestellt, dass es an mehreren Stellen auf dem Grundstück zu Hagelschäden aufgrund des Unwetters vom 22.06.2023 gekommen ist.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um ein Dachflächenfenster im Dachgeschoss des Vorderhauses sowie um die transparente Überdachung und die Dachrinne am Balkon des Hinterhauses.

Der Wertanteil für diese Bauschäden wird geschätzt auf pauschal **5.000,-- €**

Bodenwert

Grundstücksgröße	1.143 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	160,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
1.143 m ² zu 160,00 €/m ² =	182.880,00 €
Bodenwert, gerundet	183.000,00 €

Ertragswert

Mietwert Vorderhaus 1. OG	84 m ² * 6,50 €/m ²	=	546,00 €
Mietwert Vorderhaus EG + DG	178 m ² * 7,25 €/m ²	=	1.290,50 €
Mietwert Hinterhaus	105 m ² * 6,50 €/m ²	=	682,50 €
+ Garage im EG	40,00 €	=	722,50 €
Garagengebäude	7 * 40,00 €/m ²	=	280,00 €
Carport	1 * 30,00 €/m ²	=	30,00 €
Stellplätze Blechgaragen	2 * 20,00 €/m ²	=	40,00 €
Summe monatlicher Mietwert			2.909,00 €
Jahresrohertrag	12 * 2.909,00 €	=	34.908,00 €
Bewirtschaftungskosten, rund		-	7.802,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks			27.106,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag			
3,50 % von 183.000,00 € =		-	6.405,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			20.701,00 €

Berechnung der Reinerträge

A) Mehrfamilienhaus	20.701 €	*	63,2 %	*	16,058	210.187,33 €
B) Hinterhaus	20.701 €	*	24,8 %	*	16,058	82.439,33 €
B) Garagen und Carport	20.701 €	*	12,0 %	*	11,517	28.609,61 €
Summe						321.136,27 €

Gebäudeertragswert, rund 321.000,-- €

zzgl. Bodenwert, rund 183.000,-- €

Zwischensumme 504.000,-- €

abzgl. Wertanteil der Hagelschäden (sh. Baubeschreibung) - 5.000,-- €

Zwischensumme 499.000,-- €

Der Ertragswert beträgt rund 500.000,-- €

Verkehrswert

Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 12.10.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Agathofstraße 28 und
Großalmeroder Str. 7
34123 Kassel

Gemarkung Bettenhausen
Flur 2

Blatt (2091)	lfd. Nr. 2	Flurstück	41/4	Größe	596 qm
Blatt (1853)	lfd. Nr. 3	Flurstück	41/9	Größe	277 qm
Blatt (2666)	lfd. Nr. 2	Flurstück	41/8	Größe	270 qm
				Summe	832 qm

auf insgesamt

500.000,-- €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Lohfelden, den 23.11.2023

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Agathofstraße 28 und Großalmeroder Straße 7
34123 Kassel



Vorderhaus
Straßenansicht von Norden



Vorderhaus
Straßenansicht von Osten

Vorderhaus
Hofansicht
von Süd-Westen



Hinterhaus
Ansicht von Süd-Westen



Hinterhaus
Ansicht von Osten



Garagengebäude
Ansicht von Süden



12-10-23

Blechgarage 1
Ansicht von Osten



12-10-23

Blechgarage 2
Ansicht von Norden



22-03-22