

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

Kurzexposee zum Wertgutachten

640 K 42/22



Anschrift

Waldecker Straße 36
34128 Kassel

Objektart

freistehendes Einfamilienhaus
eingeschossig, unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut
sowie Nebengebäude

Wohnfläche

97 m²

Nutzfläche

53 m²

Flurbezeichnung

Gemarkung Harleshausen
Flur 3, Flurstück 36/126

Grundstücksgröße

744 m²

Ermittelter Verkehrswert:

210.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 07.07.2023

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

Objekt	freistehendes Einfamilienhaus eingeschossig unterkellert DG ausgebaut	Nebengebäude eingeschossig nicht unterkellert Pultdach
Baujahr	1938	1949
Modernisierung	1982	-
Wohnfläche	97 m ²	-
Nutzfläche	53 m ²	15 m ²
Bruttogrundfläche	219 m ²	34 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet am nördlichen Rand des Kasseler Stadtteils Jungfernkopf, der direkt an die Nachbargemeinde Vellmar angrenzt. In fußläufiger Entfernung befinden sich ein kleines Einkaufszentrum, ein Kindergarten und eine Grundschule. Eine Bushaltestelle ist ~ 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächstgelegene Haltestelle für die Regionalbahn, die zwischen Kassel und Warburg verkehrt, ist in 3 km Entfernung vorhanden.

Das Grundstück liegt an der Waldecker Straße. Es handelt sich hierbei um die Wohnerschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Umfeld ist geprägt von ein- bis dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Planungsrechtlich ist das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 4 NW der Stadt Kassel, rechtskräftig seit 25.02.1982, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen für das betrachtete Grundstück lauten: GRZ: 0,4, GFZ 0,5, offene Bauweise, 2-geschossig.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an ein Versorgungszentrum im Stadtteil angebunden ist, innerhalb des Stadtgebietes jedoch eher als Randlage zu betrachten ist. Dies wird durch eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz teilweise ausgeglichen und bietet darüber hinaus den Vorteil der Nähe zum Erholungsgebiet Reinhardswald. Aufgrund dieser Eigenschaften ist der Standort insgesamt als gut zu bewerten.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Erdgeschoss	Windfang, Bad Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer
Dachgeschoss	Treppenpodest drei Zimmer
Spitzboden	Boden
Kellergeschoss	Flur, Vorratsraum, drei Abstellräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Treppenflur

Baulicher Zustand

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

Das Wohngebäude wurde gemäß den Angaben in der Bauakte 1937 errichtet, das massive Nebengebäude entstand 1949 und der Anbau der Windfangs erfolgte 1982. Über das Baujahr des Unterstandes lagen keine Informationen vor. Die Fenster wurden überwiegend 1979 erneuert, der Heizkessel stammt aus 1989, der Warmwasserbereiter aus dem Jahr 2000. Die Dachdeckung stammt zwar nicht aus dem Baujahr, ist allerdings nach Einschätzung des Unterzeichners älter als 40 Jahre, wobei hierzu keine belastbaren Angaben vorlagen.

Weitere datierbare Hinweise auf bauliche Veränderungen oder Modernisierungen liegen nicht vor.

Die **Dachdeckung** zeigt eine Vielzahl von kleineren Mängeln, verschobene bzw. fehlende Dachsteine bzw. Firststeine, was in der Summe dazu führt, dass ein zuverlässiger Schutz gegen eindringendes Niederschlagswasser augenscheinlich nicht mehr gegeben ist. Aussagen der Mieter bestätigen diesen Eindruck. Die Blechanschlüsse und die Dachrinnen hingegen sind zwar bereits leicht korrodiert, allerdings wurden keine Schäden festgestellt, die die Funktion beeinträchtigen.

Die **Fassade** des Wohnhauses zeigt bis auf kleinere Fehlstellen am Sockel keine Mängel oder Schäden.

Der **Innenausbau** ist überwiegend von geringer Qualität und weist kleinere Mängel auf:

Im Erdgeschoss ist der Anstrich an mehreren Innentüren verschlissen und an der Dekke im Bad sind Spuren von Flugschimmel erkennbar. Außerdem ist der PVC-Boden in der Küche stark verschlissen und stellenweise beschädigt.

Im **Kellergeschoß** wurde an mehreren Stellen Feuchte- bzw. Putzschäden festgestellt.

Die **Elektroinstallationen** sind nicht mehr zeitgemäß abgesichert.

Der vorhandene **Heizkessel** stammt aus 1989. Er war somit zum Besichtigungszeitpunkt 34 Jahre alt und hat somit in wenigen Jahren das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht.

Die Putzfassade des **Nebengebäudes** weist im Sockelbereich stärkere Schäden auf, die auf eine Durchfeuchtung zurückgeführt werden können.

Bodenwert

Grundstücksgröße	744 m ²
davon:	
Bauland	636 m ²
Teilfläche für Zufahrt/Erschließung	108 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	209,00 €/m ²

Als Bodenwert ergibt sich somit	
für das Bauland: 636 m ² zu 209,00 €/m ²	139.924,00 €
für die Zufahrt: 108 m ² zu 209,00 €/m ² * 20 %	4.514,40 €
Zwischensumme	144.438,40 €
Bodenwert, gerundet	144.000,-- €

Sachwert

Wohngebäude	69.000 €	30,9 %
Nebengebäude	4.000 €	1,8 %
Außenanlagen	6.000 €	2,7 %
Bodenwert	144.000 €	64,6 %
Der Sachwert beträgt	223.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes im Verhältnis zum Bodenrichtwert, das heißt: ein hoher Sachwert auf einem Grundstück mit niedrigem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Abschlag bzw. ein niedriger Sachwert auf einem Grundstück mit hohem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Zuschlag.

Daran gemessen ist für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen anzubringen, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 25 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für die Stadt Kassel.

Sachwert	223.000,-- €
----------	--------------

- Marktanpassungszuschlag 25 %	
223.000 € * 25 / 100 = 55.750,-- €, rund	58.000,-- €

- abzüglich Baumängel und - schäden (siehe Baubeschreibung)	- 17.000,-- €
---	---------------

Zwischensumme	262.000,-- €
---------------	--------------

Die oben zitierte Auswertung des Gutachterausschusses ist auf der Grundlage von Verkaufspreisen aus den Jahren 2021 und 2022 erfolgt.

Da zwischen dem Redaktionsschluss dieser Erhebung und dem Stichtag dieser Bewertung eine erhebliche Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmkt der Einfamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 20 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 20 %	
262.000 € * 20 / 100 = 52.400 € , das sind rund	- 52.000,-- €

Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	210.000,-- €
--	---------------------

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 14.06.2023, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Waldecker Straße 36
34128 Kassel

Ifd. Nr. 6	Gemarkung	Harleshausen
	Flur	3
	Flurstück	36/126 Größe
		744 qm

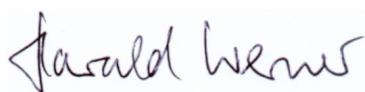
auf insgesamt

210.000,-- €

in Worten: zweihundertundzehntausend 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 07.07.2023



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Waldecker Str. 36
34128 Kassel

Fotodokumentation



Ansicht
von Norden

14-06-23



Ansicht
von Osten

14-06-23



Ansicht
von Süden

14-06-23





Nebengebäude
Ansicht von Norden

14-06-23



Nebengebäude
Außenwand
on Nord-Westen

14-06-23



Nebengebäude
Ansicht von Süd-Westen

14-06-23