

## **Exposé**

## **zum Gutachten**

**Aktenzeichen: 640 K 52/22**

### **Ansicht des Einfamilienhauses von der Straße „Fasanenweg“ (Süden)**



### **Auftraggeber**

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

### **Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus und einer Garage in der Stadt Kassel im Stadtteil „Bettenhausen“ bebaut ist. Das Grundstück ist als Eckgrundstück ausgebildet und befindet sich im östlichen Bereich des Fasanenweges Ecke/Welleröder Straße in unmittelbarer Nähe zum Eichwald. Die Straße „Fasanenweg“ verläuft als Sackgasse von der Eichwaldstraße in östlicher Richtung.

Das Wohnhaus besteht aus einem vollständig unterkellerten eingeschossigen Hauptbaukörper mit wohnlich ausgebautem Dachgeschoss, einem nördlich anschließenden vollständig unterkellerten eingeschossigen Anbau mit wohnlich ausgebautem Dachgeschoss und einer nicht unterkellerten zweigeschossigen Erweiterung nach Süden in Holzbauweise.

Das Wohnhaus beinhaltet im Erdgeschoss 3-Zimmer mit Küche, Badezimmer und Flur. Im Ober-/Dachgeschoss sind 2-Zimmer mit Küche, Badezimmer, Abstellraum und Flur vorhanden. Aufgrund der nicht vorhandenen baulichen Trennung der Wohnräume im Erd- und Ober-/Dachgeschoss wird das Wohnhaus als Einfamilienhaus beurteilt. Weiterhin befinden sich eine Fertiggarage mit angebautem Unterstand an der östlichen Grundstücksgrenze.

|  |   |
|--|---|
| <b>Anschrift</b>                               | Fasanenweg 91<br>34123 Kassel-Bettenhausen  |
| <b>Nutzung</b>                                 | Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von dem Eigentümer und seiner Familie bewohnt.   |
| <b>Grundbuch-bezeichnung</b>                   | Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Bettenhausen<br>Lfd.-Nr. 8: Gemarkung Bettenhausen, Flur 18, Flurstück 90/74, Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 91, Größe = 690 m <sup>2</sup>  |
| <b>Baujahre</b>                                | Laut Auskunft des Eigentümers wurde der Hauptbaukörper ca. 1936 errichtet und ca. 1965 mit einem Anbau nach Norden sowie ca. 2000 mit einer Erweiterung nach Süden vergrößert. Die Garage wurde laut den mir vorliegenden Bauunterlagen ca. 1979 errichtet.   |
| <b>Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche</b> | <p>Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Erdgeschoss</u>: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Flur und eine nach Westen ausgerichtete Terrasse, rd. 72,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• <u>Ober-/Dachgeschoss</u>: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und Flur, rd. 57,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul> <p>Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt rd. 130,20 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit anhand der Grundrisspläne errechnet und plausibilisiert hin geprüft. Dabei wurden die Terrassenfläche in Abhängigkeit zu ihrem Wohnwert mit 4,50 m<sup>2</sup> berücksichtigt.</p>   |
| <b>Bauweise</b>                                | <p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschossige Massivbauweise</li> <li>• vollständig unterkellert</li> <li>• wohnlich ausgebaute Satteldächer mit Bieberschwanzendeckung</li> <li>• vermutlich Massivdecke über Keller- und Holzbalkendecke über Erdgeschoss</li> <li>• Geschosstreppe aus Holz</li> <li>• Fassaden überwiegend als Putzfassaden</li> <li>• zweigeschossige Erweiterung nach Süden in Holzbauweise, nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach vermutlich mit Tonziegeleindeckung, Fassaden überwiegend mit Nut- und Federbrettern verkleidet</li> <li>• massive Kelleraußentreppe</li> <li>• massive Hauseingangstreppe mit Setz- und Trittstufen aus Werkstein und Stahltreppengeländer</li> <li>• Terrasse nach Westen</li> </ul> <p><u>Garage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonfertigteilbauweise</li> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• Flachdach aus Betonfertigteilen, vermutlich mit Bitumeneindeckung</li> <li>• Fassade in Sichtbetonelementen mit strukturierter Oberfläche</li> <li>• Überdachung als Anbau in Holzbauweise nach Westen, mit Dach-eindeckung aus Wellplatten aus Kunststoff</li> </ul> |

**Wesentliche  
Ausstattungs-  
merkmale**Wohnhaus

- Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten
- Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr laut Auskunft des Eigentümers ca. 2017), zum Teil auch als Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr soweit ersichtlich 2000), zum Teil mit Außenrolläden aus Kunststoff
- Fußbodenfläche in den Wohnräumen überwiegend in Laminat- zum Teil auch in PVC-Belag
- Fußbodenflächen in den Badezimmern (KG, EG, DG) in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Küchen (EG, DG) in Laminat-Belag
- Wandflächen in den Badezimmern überwiegend in keramischen Wandfliesen
- Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, Deckenflächen zum Teil auch mit Nut- und Federbrettern verkleidet
- Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoffen
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, Urinal, Toilette und Handwaschbecken
- Badezimmer im Ober-/Dachgeschoss mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppelhandwaschbecken
- Badezimmer im Kellergeschoss mit Badewanne, Toilette und Handwaschbecken

Garage

- Schwingtor aus Stahl
- Fußbodenfläche in Estrich
- Wand-/Deckenfläche in Sichtbeton

**Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Bj. laut Auskunft des Eigentümers ca. 2000) mit Warmwasserspeicher und doppelwandigen Kunststofftanks (laut Auskunft des Eigentümers 4 x 1.000 l, Bj. 2008) im Kellergeschoss.

**Elektroinstallation**

Laut Auskunft des Eigentümers wurde die Elektroinstallation überwiegend ca. 2000 erneuert.

**Außenanlagen**

Übliche Außenanlagen, gepflasterte Zuwegung und Zufahrt, Garten zum Teil mit Strauch- und Baumbestand, gepflasterte Terrasse, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

**Stellplätze**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Garagen- und ein Außenstellplatz. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

**Zustand der  
baulichen Anlagen**

Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, in einem dem Baujahr entsprechenden guten bis befriedigenden Unterhaltungszustand mit überwiegend normalen Verschleißerscheinungen. Laut Auskunft des Eigentümers wurden folgende Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren ausgeführt:

- die Elektroinstallation wurde überwiegend ca. 2000 modernisiert
- das Badezimmer im Erd- und im Ober-/Dachgeschoss wurde ca. 2000 modernisiert

- die Fußboden-, Wand- und Deckenflächen wurde überwiegend ca. 2000 erneuert
- die Küche im Ober-/Dachgeschoss wurden ca. 2004 modernisiert

Insbesondere folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- es ist noch ein „altes Fenster“ vorhanden sowie eine Fensteröffnung, die mit Glasbausteinen (Westfassade) verschlossen ist. Das Fenster und die Glasbausteinen verfügen über einen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz und sollten ausgetauscht werden.
- im Kellergeschoss sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden (Putz- und Anstrichabplatzungen sowie Verfärbungen) im Bereich der Wände vorhanden, die auf eine fehlende Feuchtigkeitssperre/Isolierung hindeuten und Sanierungsarbeiten erfordert.
- im Badezimmer im Ober-/Dachgeschoss sind Risse im Bereich der keramischen Bodenfliesen - aufgrund einer fehlende Setzungsfuge vorhanden - welche zu erneuern sind.
- im Schlafzimmer im Ober-/Dachgeschoss sind Feuchtigkeitsschäden (Stockflecken) im Wandbereich vorhanden, die auf ein Nutzerfehlerverhalten (zu hohe Luftfeuchtigkeit, unbeheizte Räume, ungenügendes Lüften usw.) hindeuten aber auch durch Kältebrücken entstehen können. Es wird empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen und die betroffenen Bereiche fachgerecht zu sanieren.

**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 rechteckig geschnitten. Die Badezimmer im Erd- und im Ober-/Dachgeschoss verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung ist gekennzeichnet durch An- und Umbaumaßnahmen, dadurch entstanden zum Teil Durchgangszimmer und schlecht proportionierte Räume.

Der Ausstattungsstandard und die Grundrissgestaltung wird als „mittel“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.

**Lagebeurteilung**

Die Wohnlage „Fasanenweg 91“ zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A 7, eine mittlere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Nähe zu dem Eichwald aus und wird als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

|   |  |
|---|--|
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>              | 6. Juli 2023   |
| <b>Bodenwert (abgabenbeitragspflichtig)</b> | 93.150 EUR   |
| <b>Herstellungskosten Wohnhaus</b>          | 360.564 EUR  |
| <b>Alterswertminderung Wohnhaus</b>         | 225.352 EUR  |
| <b>Herstellungskosten Garage</b>            | 6.978 EUR  |
| <b>Alterswertminderung Garage</b>           | 5.117 EUR  |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                 | 230.222 EUR  |
| <b>Sachwertfaktor</b>                       | 1,360  |
| <b>Besondere Grundstücksmerkmale</b>        | -20.000 EUR  |
| <b>Verkehrswert</b>                         | <b>rd. 293.000 EUR</b>   |
| <b>Anmerkung</b>                            | <b>Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.</b> |

**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
von Süd-Osten**



**Ansicht des  
Einfamilienhauses  
von Nord-Westen**

