

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 55/24

**Ansicht des
Gewerbegebäudes
(ehemaliger Musik-
Club) von der
„Mühlengasse“
(Nord-Westen)**



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Wichtig

Beim stattgefundenen Ortstermin konnte eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht erfolgen. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem bis 2019 als Wohnhaus mit Musik-Club genutzten Gebäude in der Gemeinde Söhrewald im Ortsteil Eiterhagen bebaut ist bzw. war. Das Grundstück hat ein Gefälle von Osten nach Westen und befindet sich im historischen Ortskern in der „Mühlengasse“, welche von der Quenteler Straße in westlicher Richtung verläuft.

Das zweigeschossige Gebäude wurde ursprünglich als Streckhofanlage - ist ein traditioneller, bäuerlicher Bautyp - im späten 18. Jahrhundert errichtet und Ende des 19. Jahrhunderts durch Anbau nach Nordwesten zu einer winkelförmigen Hofanlage in Fachwerkbauweise (Wohnhaus mit Scheunenanbau) ausgebaut.

Laut Bauunterlagen wurde der Scheunenanbau ca. 1973 zu einem Café mit Küchenanbau umgebaut/erweitert und zusammen mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 100/7) betrieben. Bis 2019 wurde das ehemalige Café als Musik-Club genutzt. In 2019 wurde durch einen Brand der südliche Gebäudeteil (Wohnhaus) zerstört und musste abgerissen werden.

Anschrift	Mühlengasse 4 34320 Söhrewald-Eiterhagen
Nutzung	Das Gebäude stand zum Zeitpunkt des Ortstermins leer.
Grundbuch- bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Eiterhagen Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Eiterhagen, Flur 5, Flurstück 100/6, Gebäude- und Freifläche, Mühlengasse 4, Größe = 380 m ²
Denkmalschutz	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt „Mühlengasse 4“ in der Gemeinde Söhrewald im Ortsteil Eiterhagen als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen. Somit bedürfen alle Maßnahmen an diesem Objekt einer Genehmigung nach § 18 HDSchG der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Bei der Wertermittlung werden die durch den Denkmalschutz entstehenden Einschränkungen und Verpflichtungen unter <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> wertmindernd berücksichtigt.</p>
Baujahre	Vermutlich ca. 1790 bis 1890.
Nutzflächen	<p>Laut Bauplan ist die Gewerbeeinheit (ehemaliger Musik-Club) wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erdgeschoss</u>: Gastraum, Küche mit Vorraum/Speisekammer, WC-Damen, WC-Herren, rd. 82 m² Nutzfläche • <u>Ober-/Dachgeschoss</u>: vermutlich Lagerraum, rd. 66 m² Nutzfläche <p>Die Nutzfläche beträgt somit insgesamt rd. 148 m². Sie wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den Baupläne errechnet und auf Plausibilität hin geprüft.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Baupläne keine Bestandspläne sind und eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde. Insofern müssen die hier aufgeführten Grundrisspläne und die Flächenberechnung nicht exakt mit den bestehenden baulichen Anlagen übereinstimmen.</p>
Bauweise	<p><u>Gewerbeeinheit (ehemaliger Musik-Club)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossige Fachwerkbauweise • vermutlich nicht unterkellert • Satteldach mit Ziegeleindeckung • Massivdecke über Erdgeschoss - laut Bauplan - • Treppe nicht vorhanden - laut Bauplan - • Fassaden soweit ersichtlich mit ausgemauerten und verputzten Gefache-füllungen, Fassade im südlichen Gebäudebereich (Anschlusses an den abgerissenen Wohnriegel) provisorisch mit Profilblechen verkleidet, mit Klinker verkleideter Sockel im nördöstlichen Gebäudebereich

Küchenanbau (Nordosten)

- eingeschossige Massivweise
- vermutlich nicht unterkellert
- Pultdach mit Ziegeleindeckung
- Fassaden als Putzfassaden

Sanitäranbau (Südwesten)

- eingeschossige Massivbauweise
- vermutlich nicht unterkellert
- Pultdach mit provisorischer Dacheindeckung aus Profilblechen
- Fassaden - soweit ersichtlich - als Putzfassaden bzw. im Rohbauzustand

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine detaillierten Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen getätigt werden. Folgende Ausstattungsmerkmale konnten nach dem äußeren Anschein festgestellt werden:

Gewerbeinheit (ehemaliger Musik-Club)

- vorgesetzter Eingangsbereich nach Südwesten
- Fenster nicht bekannt, Außenrollos aus Kunststoff
- Belichtung zum Teil über Glasbausteine

Küchenanbau (Nordosten)

- Außentür nach Nordwesten - soweit ersichtlich - aus Stahl
- Fenster - soweit ersichtlich - aus Holz mit Isolierverglasung, Außenrollo aus Kunststoff
- Belichtung zum Teil über Glasbausteine

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Nicht bekannt.

Elektroinstallation

Nicht bekannt.

Außenanlagen

Übliche Außenanlagen, Zuwegung, Vorgarten, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, in einem stark ungenügenden baulichen Unterhaltungszustand mit erheblichen Verschleißerscheinungen, Unterhaltungsrückständen und Brandschäden. Zudem verfügt die Außenhülle, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen unzureichenden Wärmeschutz. Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- im Bereich der Fachwerkfassaden sind zum Teil Feuchtigkeitsschäden an den Holzbauteilen (Verwitterung, Farbabplatzungen usw.) sowie den Gefachefüllungen (Putz- und Farbabplatzungen, Risse usw.) vorhanden.
- im Bereich der verputzten Fassaden sind Feuchtigkeitsschäden (Farb- und Putzabplatzungen, Verfärbungen usw.) vorhanden.
- die Dacheindeckung ist zum Teil stark mit Moos bewachsen und weist Verformungen auf.

	<ul style="list-style-type: none"> • die provisorisch mit Profiblechen verkleideten Bereiche (Fassaden, Dach usw.) müssen fachgerecht wiederhergestellt werden. • eine Innentreppe ist laut Bauplänen nicht vorhanden und muss in Abhängigkeit der geplanten Nutzung eingebaut werden. • die gesamte Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, Abwasser, Lüftung, Brandschutz usw.) sollte geprüft und ggf. erneuert/ modernisiert werden. • die Außenanlagen weisen zum Teil starke Unterhaltungsrückstände (Wege, Einfriedungen usw.) auf. Es sind durchgängig Arbeiten im Bereich der Außenanlagen erforderlich.
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 <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erfolgen.
Lagebeurteilung	Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks zeichnen sich als ländliche Lage mit einer für den ländlichen Raum „einfachen bis mittleren“ Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie der Nähe zu den Städten Kassel und Baunatal aus und wird als „einfach bis mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Wertermittlungstichtag	4. Februar 2025
Bodenwert	18.620 EUR
Herstellungskosten	191.695 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,417
Vorläufiger Sachwert	101.688 EUR
Sachwertfaktor	1,100
Besondere Grundstücksmerkmale	-86.000 EUR
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 26.000 EUR
Anmerkung	Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Kassel eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

**Ansicht des
Küchenanbaus
von Nord-Osten**



**Ansicht ehemaliger
Eingangsbereich
von Westen**

