

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 60/23



Anschrift

Am untersten Süsterweg
34134 Kassel

Objektart

Freizeitgarten

Flurbezeichnung

Gemarkung Niederzwehren
Flur 22
Flurstück 1/9

Grundstücksgröße

1.166 m²

Ermittelter Verkehrswert:

25.000,-- €



A handwritten signature in black ink that reads "Harald Werner".

Lohfelden, den 05.06.2024

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.

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Kasseler Stadtteils Niederzwehren. In fußläufiger Entfernung befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist ca. 1,5 km vom Grundstück entfernt. Das Zentrum von Kassel liegt ca. 3,5 km entfernt.

Das Grundstück liegt an der Leuschner Straße, unmittelbar in der Nähe der Bahntrasse. Die Leuschner Straße ist eine innerörtlichen Verbindungsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Das Umfeld ist geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einigen Einzelhandelsgeschäften älteren Baujahres.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durchschnittlich gut an die Infrastruktureinrichtungen von Kirchditmold und Kassel angebunden ist und der aufgrund seiner Nähe zu einer Bahntrasse als Erholungsfläche lediglich als durchschnittlich zu bewerten ist.

Beschreibung der Bepflanzung des Grundstückes

Das Flurstück wird als Freizeitgarten genutzt. Die Bepflanzung besteht aus Rasen und Sträuchern.

Beurteilung der Bebaubarkeit

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für das Grundstück "Grünfläche", "Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche" aus. Die Flächenanteile für die einzelnen Nutzungsarten belaufen sich auf:

Grünfläche	ca. 786 m ²
Wohnbaufläche	ca. 310 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Kirche)	ca. 70 m ²

Betrachten man darüber hinaus den Zuschnitt der Wohnbaufläche, der sich als ein lang gezogenes Dreieck mit einer Länge von ca. 40 m und einer maximalen Breite von ca. 12 m darstellt, die zudem im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegen ist, so folgt daraus, dass das Grundstück insgesamt als nicht bebaubar zu bewerten ist.

Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Richtwertzone mit vergleichbaren Lagermerkmalen. Daher wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Kassel Kaufpreise für vergleichbare, unbebaute Grundstücke abgefragt, die ebenfalls nicht bebaubar sind.

In der Kaufpreissammlung für 2023 sind sechs vergleichbare Grundstücke aufgeführt. Die erzielten Verkaufspreise liegen zwischen 9,15 €/m² und 37,14 €/m², der Mittelwert liegt bei 21,78 €/m².

Unter Würdigung der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks wird dieser Mittelwert als zutreffender Bodenwert angesetzt.

Grundstücksgröße	1.166 m ²
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	21,78 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
1.166 m ² zu 21,78 €/m ²	25.395,48 €
Bodenwert, gerundet	25.000,-- €

Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Am untersten Süsterweg
34134 Kassel

Fotodokumentation

Luftbild
Blick in Richtung Norden



Luftbild
Blick in Richtung Süden



Luftbild
Blick in Richtung Nord-Osten

