

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 64/24

Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von der Wilhelmshöher Allee (Norden); die zu bewertende Wohnung W 4 befindet sich im 1. Obergeschoss



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung

Wichtig

Bei dem stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht ermöglicht. Es erfolgte eine Außenbesichtigung. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.

Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Kassel im Stadtteil „Wehlheiden“ in der Wilhelmshöher Allee.

Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet insgesamt 12 Wohnungen und 2 Ladeneinheiten. Weiterhin befinden sich 5 Garagenstellplätze, 2 Abstell-/Lagerräumen und 4 Außenstellplätze auf dem Bewertungsgrundstück (Hinterhof).

Die zu bewertende Wohnung W 4 befindet sich im 1. Obergeschoss, ist nach Norden und Süden ausgerichtet und besteht - laut Aufteilungsplan - aus 3-Zimmern mit Küche, Badezimmer, Flur und einem nach Süden ausgerichteten Balkon.

Anschrift

Wilhelmshöher Allee 177, 34121 Kassel-Wehlheiden

Nutzung	Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Wehlheiden, Wohnungsgrundbuch; Miteigentumsanteil von 67/1.000 an dem Grundstück, Gemarkung Wehlheiden, Flur 2, Flurstück 58/2, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshöher Allee 177, Grundstücksgröße = 693 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 4, des Aufteilungsplans ... Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SNK 2 zugeordnet ...
Stellplätze	Laut Grundbuch und Teilungserklärung ist der Bewertungswohnung kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet.
Baujahr	Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist laut Auskunft der Hausverwaltung 1960.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	Die Wohnung W 4 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist wie folgt aufgeteilt: • Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Flur und Balkon, rd. 67,69 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem Aufteilungsplan berechnet und auf Plausibilität geprüft. Dabei wurde die Balkonfläche in Abhängigkeit von ihrem Wohnwert zu 25 % mit 1,59 m² berücksichtigt.
Kellerraum	Der Kellerraum SNK 2 hat laut Aufteilungsplan eine Nutzfläche von rd. 6,80 m ² .
Bauweise und Ausstattungsmerkmale des Gebäudes	• viergeschossige - als Dreispänner ausgebildete - Massivbauweise • vollständig - bis auf die Durchfahrt - unterkellert • wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung • Fassade als Putzfassaden • Decken vermutlich als Stahlbetondecken • massive Geschosstreppe mit Tritt- und Setzstufen in Betonwerksteinbelag und Stahltreppengeländer • nach Süden (Hinterhof) ausgerichtete Balkone • Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten • Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlagen sind vorhanden
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Bewertungswohnung	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Bewertungswohnung können keine detaillierten Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen getätigt werden. In diesem Gutachten wird von einem „mittleren“ Ausstattungsstandard ausgegangen.
Heizung und Warmwasseraufbereitung	Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt laut Auskunft der Hausverwaltung über eine Gas-Zentralheizung (Bj. - laut Energieausweis -2006).
Außenanlagen	Übliche Außenanlagen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen (Gemeinschaftseigentum) befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, nach dem äußeren Anschein überwiegend in einem dem Alter entsprechenden ausreichenden baulichen Unterhaltungszustand mit geringen bis mittleren Verschleißerscheinungen. Laut Auskunft der Hausverwaltung wurden 2024 Ausbesserungs- und Reinigungsarbeiten am Dach durchgeführt, die Grenzmarkierung der Toreinfahrt zum Hinterhof erneuert, Reparaturen an der Heizung durchgeführt, Malerarbeiten im Keller ausgeführt, eine Ladentür neu verglast und Ausbesserungsarbeiten an den Fassaden vorgenommen. In 2025 sollen laut dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung die Balkonverkleidungen erneuert werden, die Dachrinnen gereinigt und Reparaturarbeiten sowie Malerarbeiten im Treppenhaus ausgeführt werden. Weiterhin sollen Angebote für die Erneuerung der Gas-Zentralheizung eingeholt werden. Laut Auskunft der Hausverwaltung liegt das Angebot für die Erneuerung der Gas-Zentralheizung noch nicht vor. Die Finanzierung soll durch eine Sonderumlage erfolgen.
Zustand der Bewertungswohnung	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Zustand der Bewertungswohnung (Sondereigentum) getätigt werden.
Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden	Die Instandsetzungsinvestitionen im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden anteilig für die Bewertungswohnung, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung einfließen pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, auf rd. -5.000 EUR geschätzt und wertmindernd unter <i>Besondere e Grundstücksmerkmale</i> berücksichtigt.
Beurteilung und Ausstattungsstandard	Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur anhand der Baupläne erfolgen. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer verfügt über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist oft ein stark konstruktivistisch geprägtes Design mit „modernen Raumzuschnitte“, großen Fensteröffnungen, minimale Außenwandquerschnitte mit nahezu keinem konstruktiven Wärmeschutz. Aussagen und eine Beurteilung über den Ausstattungsstandard können im vorliegenden Fall nicht erfolgen. Die Grundrissgestaltung ist dem Baujahr entsprechend und wird als „mittel“ und der nach Süden ausgerichtete Balkon als „mittel bis gut“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.
Lagebeurteilung	Die Wohnlage „Wilhelmshöher Allee 177“ ist gekennzeichnet durch eine „sehr gute“ Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), eine „mittlere bis gute“ Infrastruktur sowie erhebliche Immissionsbelastungen und wird als „mittel bis gut“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft.

Wertermittlungs- stichtag	15. November 2024
Bodenwertanteil der Wohnung	19.222 EUR
Rohertrag	525 EUR/Monat, 6.300 EUR/Jahr
Bewirtschaftungs- kosten	1.494 EUR/Jahr
Besondere Grund- stücksmerkmale	-5.000 EUR
Verkehrswert nach dem äußeren An- schein	rd. 156.000 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 Wohn- und Geschäftshauses von der Wilhelmshöher Allee (Nord-Osten); die zu bewertende Wohnung W 4 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts



Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses vom Hinterhof des Nachbargrundstücks (Süd-Westen); die zu bewertende Wohnung W 4 befindet sich im 1. Obergeschoss

