

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 66/23



Anschrift	Kirchweg 31 34121 Kassel
Objektart	Eigentumswohnung Nr. 1301 mit 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Loggia
Wohnfläche	75,78 m ²
Nutzfläche	ca. 6,00 m ²
Lage	13. OG in einem Wohn- und Geschäftshaus
Flurbezeichnung	Gemarkung Wehlheiden Flur 3, Flurstück 98/26
Grundstücksgröße	2.893 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 153.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 22.08.2024

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.

Objektangaben



Objekt	Eigentumswohnung Nr. 1301 im 13. OG eines Wohn- und Geschäftshauses
Baujahr	1974
Wohnfläche	75,78 m ²
Nutzfläche	6,00 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in Wehlheiden, einem beliebten Stadtteil nahe dem Zentrum von Kassel. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke und Bankfilialen, eine Straßenbahnhaltestelle sowie Kindergarten und Grundschule. Das Stadtzentrum ist mit der Straßenbahn im 7 - 8 Minuten-Takt in ca. 10 min erreichbar.

Das Grundstück liegt am Wehlheider Platz, an dem der Kirchweg und die Wittrockstraße in die Wilhelmshöher Alle einmünden.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits sehr gut an die Infrastruktureinrichtungen von Wehlheiden und Kassel angebunden ist, andererseits liegt das Objekt an einer stark befahrenen innerörtlichen Verbindungsachse, somit ist der Standort insgesamt dennoch als gut anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Im Bewertungsobjekt besteht aus einem aus einem 6-geschossigen Apartmenthaus mit zwei Eigentumseinheiten und 40 Appartments sowie einem 14-geschossigen Hochhaus mit zehn Teileigentumseinheiten, 44 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Die Wohnung Nr. 1301 befindet sich im 13. OG des Hochhauses und weist folgende Räume auf: Diele, Abstellkammer, WC, Bad, Küche, drei Zimmer und Loggia.

Im Kellergeschoss sind eine Waschküche mit Trockenraum, Heizungsraum und die Abstellräume vorhanden.

Baulicher Zustand

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

Gebäude insgesamt

Das Gebäude wurde 1974 errichtet. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte zeitgleich mit der Errichtung. Die Sanitärinstallation in Bad und WC wurde 2017 erneuert. Weitere Hinweise auf Modernisierungen innerhalb der Wohnung sind nicht erkennbar. Im Gesamtgebäude wurde ein Fahrstuhl erneuert.

Die in Rede stehende Wohnung steht seit 10 Jahren leer.

Die **Dachdeckung** konnte im Zuge des Ortstermin nicht begutachtet werden. Einzelne Feuchtespuren an der Decke im Flur deuten auf gelegentliche Undichtigkeiten hin, die nach Aussage der Hausverwaltung jeweils umgehend repariert wurden.

Die **Fassaden** sind in einem ordentlich gepflegten Zustand und weisen keine Risse oder Farb- bzw. Putzabplatzungen auf.

Im **Treppenhaus** weisen die Wand- und Deckenflächen sowie die Treppenstufen bis auf alterstypische Verschleißspuren sowie kleinere Putzrisse keine stärkeren Beschädigungen auf.

Dies trifft sinngemäß auch für die zugänglichen Teile des **Kellergeschosses** zu.

Wohnung 1301

Der Innenausbau der Wohnung weist einige Mängel auf:

So sind an mehreren Stellen an den Innenwänden im Sockelbereich Putzausblühungen erkennbar, deren Ursache im Zuge des Ortstermin nicht geklärt werden konnte. Ebenso sind an einem Rolladenkasten sowie hinter einem Heizkörper kleinere Putzschäden feststellbar.

Die Alurahmen der Isolierglasfenster weisen an mehreren Stellen signifikanten Schimmelbefall auf, der vermutlich auf einen bauphysikalischen Mangel hindeutet.

An der Balkonbrüstung blättert der innenseitige Anstrich großflächig ab.

Darüberhinaus wurden keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden festgestellt.

Bodenwert

Grundstücksgröße		2.893 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		410,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt		
2.893 m ² zu 410 €/m ²		1.186.130,00 €
für den Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 1301 von 140/10000		
1.186.130 € * 0,014 = 16.605,82 € , das sind rund		16.600,00 €

Ertragswert

Mietwert Wohnung 1301	75,78 m ² * 8,25 €/m ²	=	625,19 €
Jahresrohertrag	12 * 625,19 €	=	7.502,22 €
Jahresrohertrag, rund			7.502,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten, rund			- 1.587,-- €
Jahresreinertrag des Miteigentumsanteils			5.915,-- €
Gebäudeertragswert, rund			140.100,-- €
Bodenwertanteil			16.600,-- €
Zwischensumme			156.700,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel innerhalb der Wohnung (siehe Baubeschreibung)			- 4.000,-- €
Summe Ertragswert			152.700,-- €
Der Ertragswert beträgt rund			153.000,-- €

(entsprechend rd. 2.019 € / m²)

Vergleichswertermittlung

Im Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Diese sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung der Wohnung.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Kassel von 2024 wird Objekte in dieser Größe ein Durchschnittskaufpreis von 2.340 €/m² angegeben.

Aufgrund der dominierenden Eigenschaften des Objekts wird der Mittelwert aus den beiden Kategorien als Ausgangswert für die Wertanpassung angesetzt.

Ausgangswert		2.340,00 €/m ²
- Wertanpassung für Wohnlage	± 0 %	± 0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Art des Objekts	- 7 %	- 163,80 €/m ²
- Wertanpassung für Baujahr	- 4 %	- 93,60 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	± 0 %	± 0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausstattung	± 0 %	± 0,00 €/m ²
Wertangepasster Vergleichswert je m ²		2.082,60 €/m ²

Damit ergibt sich als Vergleichswert für die Wohnung

2.082,60 €/m² * 75,78 m² = 157.819,43 €, das sind rund **157.800 €**

abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung) - 4.000 €

Summe Vergleichswert 153.800 €

Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 1301 beträgt rund 154.000,-- €

Verkehrswert**Gegenüberstellung der Wertansätze**

Ertragswert Wohnung Nr. 1301	153.000,-- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 1301	154.000,-- €

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 19.06.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteils von 140/10000 an dem Grundstück

Kirchweg 31
34121 Kassel

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Wehlheiden		
	Flur	3		
	Flurstück	98/26	Größe	2.893 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

**Wohnung Nr. 1301 sowie Abstellraum Nr. 1301,
des Aufteilungsplans**

auf insgesamt

153.000,-- €

in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend 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 22.08.2024

Harald Werner



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Kirchweg 31 - Wohnung Nr. 1301
34121 Kassel

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Nord-Osten



Straßenansicht
von Norden



Ansicht
von Süd-Westen