

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 640 K 69/22

Ansicht des Einfamilienhauses mit dem Garagenanbau von der Straße „Rote Erde“ (Westen)



Auftraggeber

Amtsgericht Kassel, Abteilung für Zwangsversteigerung.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in der Gemeinde Schauenburg im Ortsteil Martinhagen, welches mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaut ist.

Das Bewertungsgrundstück hat ein Gefälle von Westen nach Osten, liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Martinhagen und wird von der Straße „Rote Erde“ erschlossen. Die Straße „Rote Erde“ ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Stichstraße ausgebildet und verläuft von der Straße „Maierhof“ in nördlicher Richtung.

Das eingeschossige Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert und hat ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss. Aufgrund des Geländeverlaufs befindet sich das Untergeschoss im östlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche (Hangbauweise).

Das Wohnhaus beinhaltet im Erd- und Dachgeschoss insgesamt 4-Zimmer mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Flur und einen nach Osten ausgerichteten Balkon. Das Untergeschoss ist mit einem weiteren Zimmer sowie einem Badezimmer mit Sauna teilweise wohnlich ausgebaut.

Anschrift	Rote Erde 2 34270 Schauenburg-Martinshagen
Nutzung	Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von dem Eigentümer zu ½ bewohnt.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Martinshagen Lfd.-Nr. 3: Gemarkung Martinshagen, Flur 6, Flurstück 50/13, Gebäude- und Freifläche, Rote Erde 2, Größe = 562 m ²
Baujahr	Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus ca. 2002 errichtet.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	<p>Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Erdgeschoss</u>: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Flur und Balkon, rd. 76,91 m² Wohnfläche • <u>Dachgeschoss</u>: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer und Flur, rd. 47,81 m² Wohnfläche <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt insgesamt rd. 124,72 m². Dabei wurde die Balkonfläche mit rd. 4,50 m² berücksichtigt.</p>
Bauweise	<p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • eingeschossige Massivbauweise • vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Gelände-verlaufs im östlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) und in diesem Bereich wohnlich ausgebaut ist • wohnlich ausgebautes Satteldach mit Dachsteineindeckung und Dachgaube nach Osten • Stahlbetondecken • Geschosstreppe als freitragende Bolzentreppe mit Setzstufen aus Werkstein und Treppengeländer aus Edelstahl • Fassaden als Putzfassaden, laut Auskunft des Eigentümers zu ½ mit Wärmeverbundsystem • nach Osten ausgerichteter Balkone im Erdgeschoss in Stahlkonstruktion auf zwei Edelstahlstützen (Anbaubalkon) • gemauerte Eingangstreppe nach Westen • Briefkasten aus Edelstahl <p><u>Garage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • eingeschossige Massivbauweise als Anbau • nicht unterkellert • Flachdach in sichtbarer Holzkonstruktion mit Grobspanplatten-Platten und vermutlich Teerpappeneindeckung • Fassaden als Putzfassaden
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	<p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten (Bj. vermutlich dem Wohnhaus entsprechend) • Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. vermutlich dem Wohnhaus entsprechend) mit Außenrollos aus Kunststoff

- Fußbodenflächen überwiegend in keramischen Bodenfliesen (Unter- und Erdgeschoss) und Laminat-Belag (Dachgeschoss)
- Fußbodenflächen in dem Badezimmer (Dachgeschoss) und Gäste-WC (Erdgeschoss) sowie in dem Sanitärraum (Untergeschoss) in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenfläche in der Küche (Erdgeschoss) in keramischen Bodenfliesen
- Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, Deckenflächen zum Teil auch mit Nut- und Federbrettern verkleidet
- Wandflächen im Badezimmer (Dachgeschoss) und Gäste-WC (Erdgeschoss) sowie in dem Sanitärraum (Untergeschoss) überwiegend in keramischen Wandfliesen
- Innentüren aus Holzwerkstoffen mit Holzumfassungszargen, zum Teil mit Glasausschnitt
- Badezimmer (Dachgeschoss) mit Eckbadewanne, Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Urinal, Toilette und Handwaschbecken,
- Sanitärraum (Untergeschoss) mit Sauna, Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Balkon mit Fußbodenbelag - nach dem äußeren Anschein - in Massivdielen aus Kunststoff in Holzoptik, Geländer aus Edelstahl mit Glas-elementen
- Lichtschalter und Steckdosen - soweit feststellbar - in ausreichender Anzahl vorhanden

Garage

- Verbindungstür zum Haus aus Stahl und Tür aus Kunststoff zum Garten
- Gepflasterte Fußbodenfläche
- Wandflächen in Innenputz mit Anstrich
- Offene - nicht verkleidete - Deckenuntersicht

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Bj. vermutlich dem Wohnhaus entsprechend) mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss. Das Erd- und Dachgeschoss werden über eine Fußbodenheizung und das Untergeschoss über Heizkörper beheizt. Die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet. Ein zusätzlicher Kamin-Ofen zur Verfeuerung von Festbrennstoffen befindet sich im Wohnzimmer (Erdgeschoss).

Außenanlagen

Gepflasterte Zuwegung, Freiflächen mit Rasen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Stellplätze

Ein Garagen- und ein Außenstellplatz sind auf dem Grundstück vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit beim Ortstermin feststellbar, überwiegend in einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Unterhaltungszustand mit geringen Verschleißerscheinungen, weisen in Teilbereichen aber auch nicht fertig gestellte Bereiche auf. Laut Auskunft des Eigentümers zu 1/2 wurden der Anbaubalkon ca. 2017 errichtet und die Räume im Untergeschoss ca. 2018 wohnlich ausgebaut und die Sauna ca. 2019 eingebaut. Folgende Rückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- im Innenraum (Untergeschoss) fehlt eine Tür, welche einzubauen ist.
- es sind noch Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Garage (fehlendes Garagentor, fehlende Deckenverkleidung usw.) erforderlich.
- es sind noch Fertigstellungsarbeiten im Außenbereich unter dem Balkon (Terrassenbelag, Zuwegung zum Garten usw.) erforderlich.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden Im vorliegenden Fall werden die Auswirkungen der Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände (Fertigstellungsarbeiten) 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* angerechnet.

Beurteilung und Ausstattungsstandard Die Zimmer sind überwiegend rechtwinklig geschnitten. Das Badezimmer, das Gäste-WC und der Sanitärraum verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Die Grundrissgestaltung und die Ausstattung sind überwiegend dem Baujahr entsprechend und werden als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Der Balkon wird aufgrund seiner Ausrichtung und Einsehbarkeit als „mittel bis gut“ eingestuft.

Lagebeurteilung Die Wohnlage „Rote Erde“ in Schauenburg-Martinshagen zeichnet sich durch die Nähe zu den Städten Kassel und Baunatal aus, hat eine für den ländlichen Raum mittlere Infrastruktur mit einer guten Anbindung an die Bundesautobahnen A 44 und einer mittleren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die Wohnlage wird aufgrund der oben aufgeführten Lagemerkmale als „mittel bis gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wertermittlungstichtag 25. Mai 2023

Bodenwert 44.960 EUR

Herstellungskosten 453.758 EUR

Alterswertminderung 119.112 EUR

Sachwertfaktor 1,110

Besondere Grundstücksmerkmale -12.000 EUR

Verkehrswert rd. 428.000 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 Ein-
familienhauses mit
dem Garagenanbau
von der Straße
„Rote Erde“
(Westen)**



**Ansicht des
Einfamilienhauses
mit dem Garagen-
anbau vom Garten
(Süd-Osten)**

