

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 21/22
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einer Gewerbehalle bebaute Grundstück
in 34233 Ihringshausen, Arwed-Hahn-Straße 3



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 27.09.2022
mit rd. **1.140.000 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellerte eingeschossige Gewerbehalle mit zweigeschossigem Sozialtrakt

Objektadresse: Arwed-Hahn-Straße 3, 34233 Ihringshausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ihringshausen Blatt 4117, laufende Nr. 4 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Ihringshausen, Flur 11, Flurstück 102/56, Betriebsfläche, Arwed-Hahn-Straße 3, Größe 4.500 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Ihringshausen – direkt an das Oberzentrum Kassel angrenzender Ortsteil der Gemeinde Fulda im nordhessischen Landkreis Kassel mit rd. 6.300 Einwohnern; Kindertagesstätten, Grund- und Gesamtschulen sind im Ort vorhanden; weiterführende Schulen und Universität befinden sich in Kassel; gute städtische Infrastruktur

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 3 mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49; ca. 6 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; ca. 13 km Entfernung zum Flughafen Kassel-Calden; insgesamt gute öffentliche Verkehrsverbindungen

innerörtliche Lage: am westlichen Stadtrand von Ihringshausen innerhalb eines noch jung erschlossenen Mischgebietes mit angrenzendem Gewerbegebiet, überwiegend gewerbliche- und ganz vereinzelt wohnbauliche Bebauung

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: kleine Gewerbebetriebe und Betriebshöfe im unmittelbaren Umfeld sowie westwärts angrenzende freie Feldflur

Beeinträchtigungen: mäßige Immissionen aus den angrenzenden Gewerbebetrieben

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung

Größe/ Gestalt/ Profil: 4.500 m²; in etwa rechteckige Grundstücksform; eben

Straßenart/-ausbau: *Arwed-Hahn-Straße* – schmal asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehweg; gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Erdgas, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Lasten: keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal; das betroffene Objekt unterliegt nicht den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbindungs-gesetzes; keine Erschließungskosten offen; dennoch sind Außenstände Grundsteuer, Wasser-/ Abwasser- und Müllgebühren des Eigentümers bei der Gemeinde Fulda in Höhe von 3.800,84 € offen; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Ihringshausen West“

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	nicht unterkellerte ein-/ zweigeschossige Produktionshalle und Lagerhalle (Kalthalle) mit Sozialtrakt
Baujahr:	2017
Modernisierungen:	Anbau Kalthalle, sonst keine
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre (gemäß linearer Abschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	dunkelgraue und rote Sandwich-/ Trapezblechplatten



Bruttogrundfläche:	2.166 m ³
Nutzfläche:	Produktionshalle: 1.256 m ² ; Produktion, Werkstatt, Meisterbüro Kalthalle: 235 m ² ; Lager Sozialbereiche: Erdgeschoss: 257 m ² ; Büros, Umkleide- und Pausenräume, WC- und Duschanlagen Obergeschoss: 73 m ² ; Büro, Besprechungsraum, WC, Heizung Überdachung: 197 m ² ; Eingangsbereich, Stellplatzfläche
Konstruktionsart:	Stahlskelett-/ Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	ein-/ zweigeschossig, Erdgeschoss, Sozialtrakt innerhalb der Halle mit Obergeschoss
Fundamente:	Beton-Streifen- und Einzelfundamente
Umfassungswände:	Stahlskelettkonstruktion mit gedämmten Sandwichplatten; 24 cm Mauerwerk mit gedämmten Sandwichplatten
Innenwände:	24 cm Mauerwerk, Leichtbau-Systemwände
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke
Treppen:	offene gerade Stahltreppe
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit gedämmten Sandwichplatten und Lichtband im Firstbereich
Dachform:	flaches Satteldach

Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	eigene Trafostation (500 KVA) inkl. Netz-Mittelspannungs-sicherung mit Schaltanlagen und Verteiler
Heizung:	sieben energieeffiziente Decken-Dunkelstrahler in den Hallen (außer Kalt-/ Lagerhalle), Plattenheizkörper im Sozialtrakt über Gas-Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung
Bodenbeläge:	im Produktions- und Werkstattbereich Estrichfußboden; sonst Fliesen
Wandbekleidung:	Mauerwerk teils mit weißem Anstrich; Sanitäranlagen gefliest
Deckenbekleidung:	im Produktions- und Werkstattbereich gedämmte Sandwichelemente; sonst geputzt und tapeziert
Fenster:	dreifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren und Kunststoff-Glastüren innerhalb des Sozialtraktes, sonst Stahltüren und Stahl-Sektionaltore
Sanitäre Einrichtungen:	Umkleideräume mit WC- und Duschanlagen
Küchenausstattung:	Teeküchen in technisch einfacher Ausstattung innerhalb der Pausenräume
Ausstattung:	insgesamt neuwertiger Ausstattungsstandard dem jungen Baujahr 2017 entsprechend
Bes. Bauteile/ Anlagen:	fünf Krananlagen, ein Ölabscheider, ein Transformatorenhaus ⇒ der gesamte Maschinen- und Anlagenpark sowie diverse technische Gebäudeeinrichtungen befinden sich im Eigentum Dritter und sind somit nicht Bestandteil dieser Zwangsversteigerung; sie dienen dennoch der Sache und sind Bestandteil der Hallennutzung, sodass sie bei einer Veräußerung de facto neu angeschafft werden müssten; diese Kosten gehen negativ in die Berechnungen ein
Besonnung/ Belichtung:	zweckentsprechende natürliche Belichtung durch üblich große Fenster sowie Lichtband im Firstbereich der Produktionshalle
Bauschäden/ Baumängel:	keine augenscheinlich erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlichen
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; neuwertiger zweckmäßiger Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Außenstände Gemeinde Fuldata (-3.800,84 €); Abzug technische Betriebseinrichtungen (-335.000 €) sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	asphaltierte Hoffläche mit acht Pkw-Stellplätzen (laut freiflächenplan) und Lagerfläche; asphaltierte Umfahrung; asphaltierte überdachte Fläche im Eingangsbereich; sehr geringer unbedeutender Grünflächenanteil

4. Verkehrswert

1.140.000 € zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2022