
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 81/22
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
Wohnungseigentum Nr. 11, K 11
34123 Kassel, Wohnstraße 16-20



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023 mit
rd. **126.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum, Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur sowie ein Kellerraum im zweigeschossigem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 abgeschlossenen Wohnungen verteilt auf zwei Hauseingänge (Nr. 19 und Nr. 20)
Objektadresse:	Wohnstraße 20, 34123 Kassel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kassel Blatt 16096, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, mit einem Miteigentumsanteil 677/10.000 an dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 24, Flurstück 5/26, Gebäude- und Freifläche, Wohnstraße 16, 17, 18, 19, 20, Größe 5.089 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 11, K11 Haus Nr. 20 des Aufteilungsplanes ⇒ <i>anteilige Grundstücksfläche von 345 m²</i>

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Kassel - kreisfreie Großstadt; drittgrößte Stadt und eines von zehn Oberzentren Hessens; documenta-Stadt; insgesamt ca. 204.000 Einwohner; großstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	sehr gute Verkehrslage mit geringer Entfernung zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum von Kassel und ca. 3 km Entfernung zum ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe; insgesamt sehr gut ausgebautes öffentliches regionales als auch Fernverkehrsnetz
innerörtliche Lage:	im südöstlichen Stadtteil Bettenhausen befindliches Wohnquartier als Art Enklave innerhalb des historisch bedeutsamen Industriegebietes <i>Unternehmenspark Kassel</i> , in dem etwa 70 Unternehmen (u. a. der Volkswagen-Konzern) angesiedelt sind; in relativ geringer Entfernung zum Stadtkern mit Einkaufsstraße von Kassel
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	ehemaliges Munitionsfabrikgelände mit noch vorhandenen Werks-, Verwaltungs- und Wohngebäuden stellt heute noch eine architekturgeschichtliche Gesamtanlage, umgeben von Industrie- und Produktionsgebäuden dar; untypischer Wohncharakter innerhalb eines Industriparks
Beeinträchtigungen:	starke Immissionen aus dem angrenzenden Industriegebiet, insbesondere durch ständig tangierenden Lkw- Be- und Entladeverkehr
geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßenanbindung und südostseitigem Gartenteil; die Wohnung selbst ist günstigerweise nord- und südseits ausgerichtet
Gestalt/ Profil:	rechteckige Grundstücksform; ebenes Gelände
anteilige Grundstücksgröße:	Miteigentumsanteil 677/10.000 Grundstücksgröße: 5.089 m ² anteilige Grundstücksgröße: 345 m ²
Straßenart/-ausbau:	<i>Wohnstraße</i> – Privatstraße im Eigentum des dort ansässigen Unternehmens Unternehmenspark Kassel; die Straße endet, für die Anwohner als Sackgasse, an einer Werksschranke

Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: - Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) ⇒ für das zu bewertende Wohnungseigentum nicht wertrelevant - Zwangsversteigerung
Lasten/ Vorschriften:	keine Baulasten eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; die Gebäude- und Freiflächen Wohnstraße 16, 17, 18, 19 und 20 sind laut Schreiben der Stadt Kassel als Kulturdenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen; alle Veränderungen sowie Bau- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude sind über die zuständige Behörde genehmigungspflichtig; unterliegt nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes; laut Schreiben der Stadt Kassel handelt es sich bei der Wohnstraße um eine Privatstraße; Erschließungsbeiträge kommen nicht zur Erhebung
Bebauungsplan:	das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen verteilt auf zwei Treppenhäuser
-------------	--



Baujahr:	ca. 1915
Modernisierungen:	Fenster; laut Aussage des Nachbarn: Bad komplett, Gastherme, Fußbodenbeläge
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer:	24 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	innerhalb des zu bewertenden Wohnungseigentums keine
Außenansicht:	Strukturputz mit gelbem Anstrich
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	2-geschossig, Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	38 cm bis 50 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke über Kellergeschoss; über Erd- und Obergeschoss Holzbalkendecken
Treppen:	zwei separate Treppenhäuser mit Holztreppen aus dem Baujahr; Stahlbetontreppen ins Kellergeschoss
Fahrstuhl:	keiner vorhanden
Dachkonstruktion:	solide Pfettenkonstruktion mit überalterter Ton-Biberschwanz-Deckung
Dachform:	Mansarddach mit Sattel- und Pultdachdauben sowie kleinen Fledermausgauben
Balkon/Terrasse:	weder Balkone noch Terrassen vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	innerhalb der Wohnungen individuell modernisiertes Schalter- und Leitungssystem
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung und Gasthermen mit Warmwasseraufbereitung
Besondere Bauteile:	in den Bauunterlagen keine ersichtlichen besonderen Bauteile sowie vor Ort keine festgestellt
Besonnung/ Belichtung:	normale Besonnung
Bauschäden/ Baumängel:	augenscheinlich keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr mit diversem Unterhaltungsstau in den Gewerken Fenster (nur Flur-/ Treppenhäuserfenster), Dachdeckung, Heizungsanlage (betrifft nicht die zu bewertende Wohnung, hier eigene Gastherme); gemeinsame Einrichtungen in leicht überaltertem Ausstattungsstandard; Wohnungen in überwiegend gutem Ausstattungsstandard durch die Mieter oder Eigentümer individuell modernisiert

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: keine; dennoch ist anzumerken, dass zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023 ein Rückstand der Hausnebenkosten in Höhe von 3.974,68 € besteht, der sich monatlich um 193,22 € erhöht; weiterhin soll zukünftig eine Sonderumlage in Höhe von rd. 53.000 € für die Erneuerung der überalterten Dachdeckung anteilig auf die zu bewertende Wohnung umgelegt werden

Außenanlagen: Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegungen zu den Eingangsbereichen und zu den Kellernebeneingängen; gepflegte Rasenfläche mit Wäschetrockenplatz und diversen Baum- und Buschbestand; teils mit Stahlmattenzaun eingefriedet

4. Beschreibung der Wohneinheit

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Abstellraum sowie einem Kellerraum

Lage der Wohnung im Haus: im Erdgeschoss rechts der Haus Nr. 20

Wohnfläche: 91 m²; Flur, 3 Wohnräume, Küche, Bad, Abstellraum

Nutzfläche (Lagerraum): 1 Kellerraum K11 gehört zum Sondereigentum

Raumaufteilung: zweckmäßig

Es konnte keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung stattfinden. Dennoch wurde seitens der Nachbarn eine in etwa vergleichbare Wohnung vorgestellt, die besichtigt werden konnte. Über jene Nachbarn konnten Informationen über den Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung eingeholt werden. Diesbezüglich wurden relativ konkrete Angaben seitens verschiedener Nachbarn gemacht

Bodenbeläge: die Bodenbeläge wurden überwiegend erneuert

Wandbekleidung: geputzt und tapeziert; Bad gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Deckenbekleidung: geputzt und tapeziert

Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster; im Treppenhaus noch einfachverglaste Holzfenster

Türen: holzverleimte Innentüren; einfache Holz-Eingangstür

Sanitäre Einrichtungen: modernisiertes Bad

Küchenausstattung: in technisch normaler Ausstattung

Ausstattung: modernisierter Ausstattungsstandard

5. Verkehrswert

126.000 € zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023