

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 27/20



Anschrift	Ottostraße 3 34117 Kassel
Objektart	Teileigentumseinheit Nr. 11 mit Flur, Küche, WC, zwei Zimmer und Boden
Nutzfläche DG	ca. 57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche KG	ca. 7 m <sup>2</sup>
Größe des Miteigentumsanteils	523/10000
Lage	DG in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und 2 Teileigentumseinheiten
Flurbezeichnung	Gemarkung Kassel Flur 12, Flurstück 636/205
Grundstücksgröße	282 m <sup>2</sup>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>1,-- €</b>



*Harald Werner*

Lohfelden, den 14.01.2021

**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**

Teileigentumseinheit Nr. 11 im DG eines Mehrfamilienhauses verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 11

Baujahr ca. 1900

Nutzfläche DG 57 m<sup>2</sup>

Nutzfläche KG 7 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsobjekt liegt im äußersten Süden des Kasseler Stadtteils Nord (Holland) in einem Gebiet das unmittelbar an das Gelände des Hauptbahnhofes und die Innenstadt angrenzt. Ca. 750 m weiter nord-östlich beginnt die Nordstadt, die hier von den Einrichtungen der Universität geprägt wird. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten, eine Grundschule, verschiedene weiterführende Schulen sowie die Universität. Die Straßenbahnhaltestelle ist ~ 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt im Hauptbahnhof. Zum Zentrum von Kassel sind es ca. 750 m.

Das Grundstück liegt an der Ottostraße, einer Erschließungsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Umfeld ist geprägt von einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Südwesten grenzt das Bewertungsgrundstück direkt an das Gelände des Hauptbahnhofes an.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der durch seine zentrale Lage zwischen Innenstadt und Universität einerseits und der beengten Lage direkt am Bahnhofsgelände andererseits als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

### **Aufteilung des Gebäudes**

Im Gebäude befinden sich 10 Wohnungen und zwei Teileigentumseinheiten. In jeder Etage sind zwei Wohnungen angeordnet, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind.

Die Teileigentumseinheit Nr. 11 befindet sich im DG und weist einen ungeteilten Bodenraum auf. Der zur dieser Einheit gehörige Abstellraum liegt im Kellergeschoss.

### **Baulicher Zustand**

#### **Gebäude insgesamt**

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet. Nach einer Kriegszerstörung wurde es 1948 wieder aufgebaut. Die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 2014. Die vorgefundenen Modernisierungsmaßnahmen lassen sich zeitlich nicht genau bestimmen, da keine Angaben hierüber vorlagen.

**Die Dachdeckung** zeigt von innen eine Vielzahl von Stellen, die nur provisorisch z.B. mit Bauschaum oder Silikon abgedichtet sind, die Übergänge zwischen Steildach und Flachdach und die Anschlüsse an die Schornsteinköpfe sind überwiegend undicht. An der Unterseite des Flachdaches wurden darüber hinaus Feuchtespuren an den Sparren festgestellt. Insgesamt erfüllt die Dachdeckung offensichtlich nicht die Funktion eines zuverlässigen Schutzes gegen eindringenden Niederschlag. Dies hat bereits zu Folgeschäden an der Holzbalkendecke zum darunterliegenden Geschoss geführt. Diese weist an mehreren Stellen Schäden auf, die ihre Ursache typischerweise in einer kontinuierlichen Einwirkung von Feuchtigkeit haben.

**An einer Stelle besteht der dringende Verdacht einer Schädigung durch holzzerstörenden Pilzbefall (z.B. Echter Hausschwamm).**

Mit Ausnahme der Straßenfassade wurden die **Außenwände** ringsum mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Die Ausführung weist allerdings in mehreren Punkten Mängel auf:

Der Sockelanschluss ist nicht fachgerecht ausgebildet, die Oberputz ist äußerst uneben aufgebracht und teilweise beschädigt, an den Fenstern der Westfassade fehlt der fachgerechte Anschluss an die Fensterlaibungen und es sind keine dort Fensterbänke vorhanden.

Die sichtbaren Flächen im **Treppenhaus** sind stark abgenutzt, an mehreren Stellen wurden Feuchtespuren festgestellt. Die Wohnungstüren weisen eine Vielzahl von Beschädigungen auf. Im Bereich der Zugangstüren zu den Teileigentumseinheiten im Dachgeschoss sind starke Putzschäden rings um die Türen vorhanden.

Im **Kellergeschoss** ist der Fußboden stark uneben, die Türen zu den einzelnen Kellerverschlägen sind defekt, die an mehreren Stellen aufgestellten Rattenfallen deuten auf ein Problem in dieser Hinsicht auf, sodass die Räume im Keller in dieser Form nicht benutzbar erscheinen.

### **Teileigentumseinheit Nr. 11**

Bei den Räumen dieser Einheit handelt es sich um den ehemaligen Trockenboden des Mehrfamilienhauses. Abgesehen von den bereits ausgeführten Mängeln an der Dachdeckung und den daraus resultierenden Folgeschäden in dieser Einheit sind folgende Mängel vorhanden:

Der Putz an einem freistehenden Schornstein fällt ab, an der Innenwand zum Lichtschacht wurde ein konstruktiver Riss festgestellt, der Boden ist uneben und weist eine erhebliche Höhendifferenz auf, an einer Stütze des Dachstuhl sind Brandspuren erkennbar, die Holzbalkendecke zum darunterliegenden Geschoss ist stellenweise offen und nur durch eine lose aufgelegte Spanplatte geschlossen. Es ist keine Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation vorhanden.

### **Zusammenfassende Einschätzung des Bewertungsobjekts**

Im derzeitigen Zustand und Ausbaustandard ist das Bewertungsobjekt nicht nutzbar. Eine reine Instandsetzung, d.h. Beseitigung der Baumängel ohne wertverbessernde Maßnahmen, führt für einen potentiellen Erwerber der Einheit ebenfalls nicht zu einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit.

Die einzige Möglichkeit das Objekt einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist die Umnutzung der Flächen zu einer Wohnung.

Allerdings sind hier erhebliche Unwägbarkeiten zu berücksichtigen:

1. Die potentiell hergestellte Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das weder über einen Aufzug noch über eine attraktive Freifläche verfügt. Der potentielle Interessenkreis für eine derartige Wohnung ist vermutlich sehr eingeschränkt.
2. Da es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt, ist ein Dachgeschossausbau mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Hier wurde dem Unterzeichner zwar signalisiert, dass dies grundsätzlich möglich sei, allerdings ist die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens stark entwurfsabhängig. Außerdem erwachsen aus einer derartigen Maßnahme weitere baurechtliche Auflagen - z.B. in Bezug auf den Brandschutz -, die sich auf das Gesamtgebäude erstrecken und die zu zusätzlichen Kosten führen, die von der Eigentümergemeinschaft vermutlich auch nicht anteilig übernommen werden.
3. Die vorhandenen Bauteile der Dachdeckung und des Dachstuhls sind für einen Dachgeschossausbau nicht ohne eine technische Ertüchtigung verwendbar: die Sparrenquerschnitte sind zu gering, die Dachdeckung im Bereich des Steildaches verfügt nicht über einen wirksamen Schutz gegen Schlagregen und Flugschnee, bei den Sparren des Flachdaches muss aufgrund der sichtbaren Feuchtespuren mit verdeckten Schäden auf der Sparrenoberseite gerechnet werden.

Außerdem liegen auch Schäden in der Geschossdecke zum darunterliegenden Geschoss vor, die ebenfalls saniert werden müssen, bevor die Arbeiten für einen Dachgeschossausbau begonnen werden können.

Alle hier beschriebene Maßnahmen beziehen sich auf Bauteile, die gemäß den Regelungen der Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum gehören, d.h. die Kosten für Sanierung der vorhandenen Schäden sind anteilig von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Ob ein derartiges Ansinnen auf einer Eigentümerversammlung eine Mehrheit findet, ist zumindestens äußerst fraglich.

Ungeachtet der vorbeschriebenen Unwägbarkeiten wird für den weiteren Bewertungsgang der folgende fiktive Ansatz gewählt:

- die Holzbalkendecke zum 4. OG und der Dachstuhl werden instand gesetzt, die Sparren so verstärkt, dass die Anforderungen des Wärmeschutzes eingehalten werden können,
- die Dachdeckung des Steildaches ab Oberkante 4. OG sowie des Flachdaches wird erneuert
- der Innenausbau incl. Innenputz, Bodenbeläge, Verkleidung der Dachschrägen und der Decke incl. Wärmedämmung, Fenster, Wohnungseingangstür, Innentüren, Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation werden komplett erneuert

Bei der Ermittlung der Kosten für diese Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass

- eine Gerüststellung aufgrund der beengten Grundstückssituation aufwendig ist,
- der Materialtransport ins 5. OG und der Zugang für die Handwerker zeitaufwendig ist.

### **Bodenwert**

Grundstücksgröße	282 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	170,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
282 m <sup>2</sup> zu 170 €/m <sup>2</sup>	47.940,00 €
für den Miteigentumsanteil von 523/10000	
47.940 € * 0,0523 = 2.507,26 € , das sind rund	<b>2.500,00 €</b>

**Ertragswert**

Das Bewertungsobjekt ist in seinem derzeitigen Zustand nicht vermietbar. Daher wird für die Bewertung folgende Hilfsüberlegung angestellt: Sanierung des Dachstuhls, der Dachdeckung, und der obersten Geschosdecke, Ausbau der Flächen im Dachgeschoss zu einer Wohnung mit mittlerem Standard.

Mietwert Wohnung Nr. 11	57 m <sup>2</sup> * 8,00 €/m <sup>2</sup>	=	456,00 €
Jahresrohertrag	12 * 456,00 €	=	5.472,00 €
Gebäudeertragswert, rund			72.900,-- €
Bodenwertanteil			2.500,-- €
vorläufiger Ertragswert			75.400,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)			122.200,-- €
Summe Ertragswert			-46.800,-- €
<b>Der Ertragswert beträgt somit</b>			<b>1,-- €</b>

**Vergleichswertermittlung**

Sachverständig ermittelterter Vergleichswert			1.360,00 €/m <sup>2</sup>
Damit ergibt sich als Vergleichswert			
1.360,00 €/m <sup>2</sup> * 57 m <sup>2</sup> = 77.520,00 €, das sind rund			77.500 €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)		-	122.200 €
Summe Vergleichswert			-44.700 €
<b>Der Vergleichswert beträgt rund</b>			<b>1,-- €</b>

## Verkehrswert

### Gegenüberstellung der Wertansätze

Ertragswert	1,-- €
Vergleichswert	1,-- €

### Marktanpassung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten und marktgerechter Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

### Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag, dem 16.11.2020, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert

des Miteigentumsanteil von 523/10000 an dem Grundstück

Ottostraße 3  
34117 Kassel

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Kassel
	Flur	12
	Flurstück	636/205
	Gesamtfläche	282 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

### Teileigentumseinheit Nr. 11, Kellerraum Nr. 11 des Aufteilungsplans

auf insgesamt

**1,-- €**

in Worten: ein 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 14.01.2021

*Harald Werner*



Anlage zum Verkehrswertgutachten  
Ottostraße 3 - Teileigentumseinheit Nr. 11  
34117 Kassel

Fotodokumentation



Straßenansicht  
von Norden



Straßenansicht  
von Nordosten



Straßenansicht  
von Südosten



Gartenansicht  
von Süden