

**Exposee**  
zum Verkehrswertgutachten 141-04-2024 vom 18.06.2024

Aktenzeichen	Typ	Lage
Amtsgericht Kassel 640 K 96/23	Reihenhaus (Reihenendhaus)	Wißmannstraße 85 34123 Kassel-Forstfeld



Bild 1, Reihenendhaus Wißmannstraße 85, Kassel-Forstfeld. Ansicht von Osten

Grundbuch: Kassel, Blatt 24734  
Grundstücke: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1  
Gemarkung: Kassel  
Flur: 25 Flurstück: 5/211

**Wertermittlungstichtag: 22.04.2024**  
**Verkehrswert (Marktwert): 236.000 €**

**Keine Berücksichtigung von Wege- und Leitungsrechten!**

**Der Verkehrswert ist mit Unsicherheiten belastet! Es erfolgte keine Innenbesichtigung von Obergeschoss und Dachgeschoss, da Zutritt verweigert wurde. Es lagen keine Bauakten vor, weder vom Eigentümer noch vom Stadtbauamt Kassel.**

**Hinweis:**

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Kassel eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht Kassel zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung		
Objektart	Reihenendhaus		
<b>Grundstück, Lage</b>	Wißmannstraße 85, 34123 Kassel; Großstadt in Nordhessen		
Gebiet / Quartier	Stadtteil Forstfeld südöstlich der Stadtmitte gelegen, altes Wohngebiet, Schule, Kindergärten, Kirche		
Verkehrslage	Straßen gut; öffentlicher Nahverkehr gut, Busanschluss		
Infrastruktur	gut: Läden des täglichen Bedarfs, Grundschule, Kindergärten fußläufig erreichbar, Übrige in der Stadt		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch Kassel	Gemarkung Kassel	
	Blatt 24734	Flur 25	Größe
	BV lfd. Nr. 1	Flurstück 5/211	360 m <sup>2</sup>
Grundbuch Abteilung II	Zwangsversteigerung angeordnet ... 640 K 96/23		
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer zu ½		
Wegerecht im Grundbuch eingetragen	Hauszugang mit Wegerecht über die vorderen drei Grundstücke Wißmannstraße 79, 81 und 83 in deren Grundbuch eingetragen zum Grundstück Wißmannstraße 85		
Wege- und Leitungsrechte <b>nicht</b> im Grundbuch eingetragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gemeinsamer Kellerabgang für Häuser 83 und 85 über das Grundstück Wißmannstraße 85</li> <li>b) Zuweg von den Häusern Wißmannstraße 79, 81 und 83 über das Grundstück Wißmannstraße 85 zu dem Garagenhof in der Steinigstraße</li> <li>c) Kabelanschluss für Fernsehen im Haus Nr. 85 auch für die vorderen Reihenhäuser Nr. 79, 81 und 83</li> </ul>		
Erschließungsleitungen	Wasser- und Gasleitungen führen durch Keller der Häuser Nr. 79, 81 und 83 zu Haus Nr. 85; Stromleitung führt vor den Häusern über Grundstücke Häuser Nr. 79, 81 und 83 zum Haus Nr. 85; Lage der Kanalleitung ist unbekannt; es gibt keine vereinbarte Regelung zu den Ver- und Entsorgungsleitungen!		
Bebauungsmöglichkeit	kein Bebauungsplan aufgestellt; künftige Bebauung nach § 34 BauGB, Flächennutzungsplan = Wohngebiet		
Baulasten	keine		
Denkmalschutz Wohnhaus	keiner		
Kunstwerk, Gartendenkmal	ja, zwei große Laubbäume auf Grundstück, Esche vor Haus und Linde hinter Haus sind Bestandteil des Kunstwerks und Gartendenkmals 7000 Eichen von Joseph Beuys und als solche denkmalgeschützt und dürfen weder beseitigt noch beschädigt werden; zum Kunstwerk gehört neben dem Baum auch die Basalt-Stele		
Altlasten	nicht untersucht		
Kampfmittel	nicht bekannt, können aber im gesamten Stadtgebiet Kassels vorkommen		
Immissionen	ruhige Anliegerstraße; keine durch Gewerbe oder Industrie		
Parkmöglichkeiten	keine auf Grundstück; sonst nur im öffentlichen Straßenraum		
Topographie	ebenes Grundstück, rechtwinklig geschnitten mit ca. 13 m Breite und 28 m Tiefe, Höhe über NN ca. 158 m		
Besonderheiten	Reihenendhausgrundstück ohne direkten Zugang, Zufahrt von Wißmannstraße; Hauszugang mit Wegerecht über die vorderen drei Grundstücke		

	Wißmannstraße 79, 81 und 83
<b>Gebäude, Wohnhaus</b>	Reihenendhaus als Einfamilienwohnhaus genutzt
Baujahr	1939
Modernisierungen, Sanierungen	überwiegend unbekannt und geschätzt: um 1985, Fassadenanstrich, Kunststofffenster Eingangstreppe mit Vordach, Dacheindeckung, Dachentwässerung, Schornsteinköpfe, Dachgaubenverkleidung, Dachflächenfenster, Kelleraußentreppe, Heizung, Wasserrohre, Kellerfenster, Malerarbeiten; um 1995, Dusche, Bad, Fliesen; 2012, Fassadenanstrich, Heizkessel, Elektrik, Isolierung Kellerdecke, Wanddurchbrüche, Verbesserung der Grundrissgestaltung, Malerarbeiten, Gartenzaun; 2015, Laminatfußböden, Glasschiebetür EG; vor Kurzem; 2 Heizungspumpen, Druckausgleichsbehälter; Bauschäden-Sanierung nach Versteigerung wird angenommen
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses	durch Sanierungen verlängerte Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren, fiktives Baujahr = 1974
Baubeschreibung, Wohnhaus	<b>Innenbesichtigung nur von Erdgeschoss und Keller möglich, Zugang zu Ober- und Dachgeschoss wurde verweigert! Räume im Ober- und Dachgeschoss ähnlich der Räume im EG, mündliche Angabe Eigentümerin, keine Bauakten vorhanden!</b>  massiv, 12 cm und 25 cm Vollziegelstein, zweigeschossig, unterkellert, Satteldach mit Aufbauten, ausgebautes Dachgeschoss, Holzsparrendach, rot gefärbte Betondachziegel, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech; Fassaden mit Rauputz, keine zusätzliche Außendämmung, Klinkersockel, vier Schornsteine, im Dachgeschoss gezogen zu 2 Kaminen; Holzdecken; Betontreppe zu Keller, Holztreppe zu OG; weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden nur teilweise im Erdgeschoss, Fensterbänke: außen Klinker, innen Marmor; weiße Holzeingangstür mit Lichtausschnitt, weiße, glatte Holztüren oder Füllungstüren mit Holzzargen im EG, Glasschiebetür im EG, glatte Türen in Stahlzargen im OG, Holztüren im Keller; Fußböden: Keller, Beton, Estrich, Ziegelsteinpacklage, Flure, Zimmer, Küche, Laminat, Bäder, WC, Fliesen; Innenwandflächen: Keller, verputzt und weiß gestrichen, Treppenhaus, Zimmer, Küche, Raufasertapete, Küche, Fliesenspiegel an Objektwänden, Bäder, WC, Fliesen, ca. 2 m hoch; Deckenuntersichten: Keller, gestrichen, teils Styroporplatten untergeklebt, Zimmer, Küche, Raufasertapete,

besondere Bauteile	<p>Bäder, WC, nicht untersucht;  Haustechnik:  Elektroinstallation erneuert, Kippsicherungen,  Fehlerstromschutzschalter, ein Stromzähler, aber Unterverteilung je  Geschoss, Trennung für 4 Zähler möglich, Kabelfernsehanschluss  für Häuser Nr. 79-85, Telefonanschluss,  2 x Videoüberwachung des Grundstücks;  Sanitär, Warm- und Kaltwasseranschlüsse:  Keller, Handwaschbecken, Waschmaschinenstellplatz,  Küche EG mit Warm-, Kaltwasseranschluss,  Duschbad EG mit Dusche, stehendem WC, Waschbecken,  Einhebelmischer,  Wannenbad OG mit Wanne, WC, Waschbecken,  WC DG mit WC, Waschbecken;</p> <p>zwei kleine Dachgauben mit Satteldach,  Schneefanggitter über Dachrinne,  Laufsteg über Dach zu Kaminen für Schornsteinfeger,  Hauseingangstreppe mit Überdachung  Kelleraußentreppe für Häuser Nr. 83 und 85</p>
Beheizung	Gas-Zentralheizung mit Flachheizkörper, Gas-Brennwert-Heizkessel, Baujahr 2012
Warmwasser	zentral über Gasheizkessel mit Boiler unter Kessel
Energieausweis, Energieverbrauchskennwert	liegt nicht vor; geringe Wärmedämmung mit 25 cm Vollziegelmauerwerk aus 1939, keine zusätzliche Fassadendämmung, Dämmung Dachschrägen und oberste Geschossdecke unbekannt
Betriebseinrichtungen / Küchen	nicht vorhanden; nicht in Wertermittlung enthalten
Ausstattungsstandard	mittel, Stufe 2,3 von 5 Stufen bei angenommenen Sanierungen nach Versteigerung
Lage der Wohnungen / Zimmer	Reihenendhaus, Zimmer, Bäder, WC auf drei Etagen
derzeitige Nutzung	Einfamilienwohnhaus
Nachfolgenutzung	Einfamilienwohnhaus, evtl. auch Aufteilung in 2 Wohnungen
Miet-/Pachtstatus	Eigennutzung durch Eigentümerfamilie mit 3 Personen, keine Vermietung
Wohnfläche	EG: ca. 56 m <sup>2</sup> , OG: ca. 56 m <sup>2</sup> , DG: ca. 30 m <sup>2</sup> ,     Summe ca. 143 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	KG: ähnlich EG
Anzahl Zimmer/Räume	<p>KG: 3 Abstellräume, Waschküche mit Heizkessel,  EG: 1 großes Zimmer, Küche mit Esszimmer, Dusche/WC,  OG: 2 Zimmer, größeres Bad,  DG: 2 Zimmer, WC</p> <p>Orientierung der Wohnräume nach Nordwesten, Nordosten,  Südosten zu Garten und nachbarlichen Grünflächen,</p> <p>Raumhöhen:  KG, ca. 1,8 m – 2,0 m,  EG, ca. 2,5 m,  OG, geschätzt wie EG,  DG, unbekannt und mit Dachschrägen</p>
Belüftung der Zimmer, Bäder	gut, natürliche Fensterlüftung

<b>Nebengebäude:</b>	keine
<b>Außenanlagen:</b>	Ver- u. Entsorgungsleitungen, Eingangsfußweg mit Betonpflaster, Grenzeinrichtung mit Drahtmaschenzaun, Hecken, Büschen, Vorgarten mit Blumenrabatte, kleinem befestigtem Freisitz, hintere Gartenanlage mit Rasen, Hecken, Büschen Bäumen, Freisitz mit Waschbetonplatten, Standplatz für Wäschespinnne, Kunstwerk, Gartendeckmal, 2 Beuys-Bäume
<b>Unterhaltungszustand:</b>	
Grund und Boden:	Geologische Unterlagen liegen nicht vor, Altlasten und Kampfmittel sind nicht zu vermuten, standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten wird unterstellt, Kunstwerk und Gartendenkmal 7000 Eichen von Joseph Beuys, hier 2 Beuys-Bäume, Esche, Linde, sind denkmalgeschützt und zu erhalten, Grundstück und Garten sind gepflegt, keine Zufahrt zum Grundstück, Pkw-Stellplätze nur im öffentlichen Straßenraum, Freisitz mit Waschbetonplatten im Garten vermoost
Wohnhaus	Sanierungen zwischenzeitlich, Zeitpunkte überwiegend unbekannt, geschätzt um 1985, um 1995, 2012, 2015, nach Versteigerung angenommen;
Bauschäden und Mängel:	Fassaden leicht verwittert, Wärmedämmung gering, Dämmung der obersten Geschossdecke Pflicht, Haustür, Klinkersockel, Holztreppe, Kellertreppe, Estrichboden im Keller mit Farbschäden, Kelleraußenwände mit Farbabplatzungen und Ausblühungen, teils fehlende Deckenisolierung im Keller, Kellerräume teils nicht einsehbar, Glasscheibe der Kelleraußentür gebrochen, Dachziegel mit starkem Moosansatz und kleinen Ästen von Laubbäumen
<b>Besichtigung</b>	Außenbesichtigung von Grundstück und Wohnhaus, Innenbesichtigung von Keller und Erdgeschoss, keine Innenbesichtigung von Ober- und Dachgeschoss, da Zugang verweigert!

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	<p>In Abzug wurden wertmindernd gebracht:</p> <p>8.500 € Behebung des Sanierungsstaus, Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand</p> <p>3.000 € Sicherheitsabschlag, da Ober- und Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnten;</p> <p>5.534 € Kunstwerk, Gartendenkmal, 2 Beuys-Bäume, Pflege und Nebenarbeiten</p>
<b>Wertermittlungstichtag</b> gleich Qualitätstichtag	<b>22.04.2024</b>
Bodenwert	50.000 €
Sachwert, marktangepasst	239.000 €
Ertragswert	229.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>236.000 €</b>
Anmerkung zum Verkehrswert	<p>siehe oben: „Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände“;</p> <p><b>Wege- und Leitungsrechte wurden nicht berücksichtigt!</b></p>
Fotos	2 Außenfotos
Hinweis	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposee keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.



**Bild 2, Reihenendhaus Wißmannstraße 85, Kassel-Forstfeld, Ansicht von Norden, hoher Baumbewuchs auf Grundstück und nachbarlichem Grundstück, mehrere denkmalgeschützte Beuys Bäume**