

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 112/23



Anschrift	Wolfhager Straße 2 / Holländische Straße 17 34117 Kassel
Objektart	Eigentumswohnung Nr. L 189 mit 1 Zimmer, Kochnische und Bad
Wohnfläche	22,8 m ²
Größe des Miteigentumsanteils	52/10.000
Lage	2. OG in einer Studentenwohnanlage mit 6 Gewerbeeinheiten, 203 Wohnungen und Tiefgarage
Flurbezeichnung	Gemarkung Kassel Flur 15, Flurstück 71/5
Grundstücksgröße	2.676 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	7.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 30.08.2024

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

Wohnung L 189



Objekt	Eigentumswohnung L 189 im 2. OG einer Studentenwohnanlage
Baujahr	1980
Wohnfläche	22,8 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und der Nordstadt von Kassel, direkt gegenüber des Hauptstandortes der Universität Kassel. In der näheren Umgebung befindet sich neben den Gebäuden der Universität eine Mischung aus Wohnnutzung, Büros, Kneipen und einer Vielzahl von kleineren Ladengeschäften mit einem auf studentische Bedürfnisse zugeschnittenem Sortiment oder Dienstleistungsangeboten. Die Straßenbahnhaltestelle ist ~ 50 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Einmündung der Holländischen Straße in die Wolfhager Straße. Beide sind stark befahren, die Holländische Straße zusätzlich auch Straßenbahntrasse Richtung Vellmar, und bilden hier eine verkehrsreiche Kreuzung.

Die von hier ausgehende Lärmbelästigung wertet das Grundstück für eine Wohnnutzung ab.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einerseits zentral und verkehrsgünstig gelegen, andererseits jedoch durch den Verkehrslärm beeinträchtigt ist. Daher ist die Lage als durchschnittlich zu bewerten.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben:

Im Gebäude sind 202 Appartements, eine Hausmeisterwohnung, sechs Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage vorhanden.

Die Wohnung L 189 befindet sich im 2. OG und ist über ein gemeinsames Treppenhaus und einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnung weist folgende Räume auf:

Flur mit Kochnische, Bad, Wohnraum, Abstellraum und Loggia

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Gebäude insgesamt

Das Gebäude wurde 1980 errichtet.

Die wetterfeste Hülle des Gebäudes zeigt keine offensichtlichen Schäden. Die Fassaden sind jedoch stark verschmutzt und äußerst ungepflegt.

Die Dachdeckung konnte nicht begutachtet werden. Die Abdichtung des Flachdaches wurde nach Auskunft durch die Hausverwaltung im Jahr 2018 zuletzt überprüft und instandgesetzt.

Der Hauseingang ist stark verschlissen und sehr ungepflegt, die Klingelanlage und die Briefkastenanlage sind teilweise defekt.

Das Treppenhaus und die Erschließungsflure sind in einem äußerst ungepflegten Zustand und weisen zusätzlich eine Vielzahl von Vandalismusschäden auf.

So sind die PVC-Beläge in den Erschließungsfluren und die Wandverkleidungen stark abgenutzt, an mehreren Stellen sind die Schachtverkleidungen geöffnet oder beschädigt, die Verglasungen von einigen Zwischentüren und Treppenhausfenstern sind beschädigt oder fehlen vollständig, an einigen Flurtüren sind die Rahmen beschädigt, einzelne Türgriffe fehlen, einige Treppenhausfenster hängen schief und

lassen sich nicht mehr schließen, ebenso die Tür vom Treppenhaus zum Hinterhof, einige Fensterbänke sind beschädigt, eine Fensterbank fehlt komplett.

Der Aufzug war zum Besichtigungszeitpunkt defekt.

Die zugänglichen Bereiche im Kellergeschoss sind ebenfalls ungepflegt, im Flur wurde ein nasse Stelle auf dem Fußboden festgestellt, die auf eine Undichtigkeit der an der Decke verlaufenden Installationsleitung schließen lässt.

Wohnung L 189

Die sichtbaren Oberflächen sind stellenweise beschädigt bzw. stark verschlissen. Die Verkittung des Fensters ist defekt und wurde unsachgemäß repariert.

Im Bad sind die Sanitärobjekte stark verschlissen, die Wandfliesen sind stellenweise defekt und die Abdichtung zwischen Dusche und Wand ist schadhaft.

Im Abstellraum wurde Schimmelbefall an einer Wand festgestellt.

Um die Besichtigung zu ermöglichen, wurde Wohnungseingangstür stark beschädigt.

Insgesamt ist die Wohnung im gegenwärtigen Zustand nicht vermietbar.

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.676 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	190,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
2.676. m ² zu 190 €/m ²	508.440,00 €
für den Miteigentumsanteil Wohnung L 189 von 52/10.000	
508.440 € * 0,0052 = 2.643,89 € , das sind rund	2.600,00 €

Ertragswert

In Anbetracht des Gesamtzustandes des Objekts und der nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage wird für den weiteren Bewertungsgang von der nachfolgend dargestellten Hilfsüberlegung ausgegangen:

Vor einer Wiedervermietung der Wohnung müssen das Gebäude kernsaniert und die Wohnung grundlegend instandgesetzt werden.

Hierfür werden die in Kapitel 3 aufgelisteten Kosten angesetzt.

Für diesen Fall kann dann eine fiktive Restnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen werden.

Mietwert nach erfolgter Sanierung	$22,8 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2$	=	250,80 €
Jahresrohertrag	$12 * 250,80 \text{ €}$	=	3.009,60 €
Gebäudeertragswert, rund			37.000,-- €
Bodenwertanteil			2.600,-- €
vorläufiger Ertragswert			39.600,-- €
abzgl. Wertanteil für Baumängel (siehe Baubeschreibung)			32.800,-- €
Summe Ertragswert			6.800,-- €
Der Ertragswert beträgt rund			7.000,-- €
(entsprechend rd. 307 € / m^2)			

Verkehrswert

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 11.07.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Miteigentumsanteils von 52/1000 an dem Grundstück

Wolfhager Straße 2
Holländische Straße 17
34127 Kassel

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Kassel		
	Flur	15		
	Flurstück	71/5	Größe	2.676 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung L 189

auf insgesamt

7.000,-- €

in Worten: siebentausend 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 30.08.2024

Harald Werner



Anlage zum
Verkehrswertgutachten
Wolfhagerstraße 2 / Hol-
ländische Straße 17
34117 Kassel

Wohnung Nr. L 189

Fotodokumentation

Straßenansicht
von Osten



Straßenansicht
von Süd-Osten



Straßenansicht
von Süden





Hofansicht
von Norden



Hofansicht
von Norden



Hofansicht
von Westen