

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 119/23



Anschrift	Frankfurter Straße 364 34134 Kassel
Objektart	freistehendes Zweifamilienhaus, zweigeschossig mit Satteldach, unterkellert sowie Garage
Wohnfläche	164 m ²
Nutzfläche	58 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Niederrzwehren Flur 16, Flurstück 9/9
Grundstücksgröße	495 m ²
Ermittelter Verkehrswert:	104.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 04.10.2024

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

Objekt	Zweifamilienhaus zweigeschossig mit Satteldach, unterkellert	Garage mit Pultdach
Baujahr	ca. 1900	ca. 1970
Anbau	1960	
Wohnfläche	164 m ²	-
Nutzfläche	58 m ²	17 m ²
Bruttogrundfläche	451 m ²	22 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in Niederrhede, einem Stadtteil im Süden von Kassel. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Bankfilialen sowie weitere Versorgungseinrichtungen des erweiterten täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten ist ca. 700 m, die Grundschule ca. 1,2 km und eine weiterführende Schule in ca. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Alle anderen Infrastruktureinrichtungen sind über das öffentliche Nahverkehrsnetz gut angebunden, die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück liegt an der Einmündung der Straße "Im Ährenfeld" in die Frankfurter Straße. Bei dieser handelt es sich um eine der Hauptausfallstraßen von Kassel in Richtung Süden und zur Autobahn A 49, die ca. 300 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt verläuft. Das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierende Lärmbelastung für das Grundstück ist nahezu ganzjährig erheblich.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es handelt sich somit um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der gut an die Infrastruktureinrichtungen von Kassel angebunden ist. Durch seine Lage an einer stark befahrenen Straße ist der Standort insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben, soweit in der Bauakte dargestellt:

Erdgeschoss	Treppenhaus vom Etagenpodest ein Zimmer und WC zugänglich abgeschlossene Wohnung mit Flur, Diele, Küche, Dusche, drei Zimmer
Obergeschoss	Treppenhaus vom Etagenpodest ein Zimmer zugänglich abgeschlossene Wohnung mit Küche, Bad, drei Zimmer
Dachgeschoss	Bodenraum, ein Zimmer
Kellergeschoss	Treppenhaus Flur, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Heizungsraum, drei Abstellräume, ein Kellerraum nicht zugänglich Garage

Baulicher Zustand

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

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der verwendeten Materialien und Detaillösungen wird das Baujahr vom Unterzeichner auf ca. 1900 geschätzt. Im Oktober 1957 wurde die Errichtung des unterkellerten Anbau an der Südseite des Gebäudes beantragt. Die Garage an der Nordseite stammt nach Einschätzung des Unterzeichners aus den 1970er Jahren.

Mit Ausnahme der Erneuerung des Heizkessels und der Fenster (jeweils 2014) wurden keine Hinweise auf bauliche Maßnahmen (Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen) festgestellt, die in der Folgezeit durchgeführt wurden.

Aufgrund der unterlassenen Instandhaltung weist das Gebäude eine Vielzahl von Schäden auf:

Die **Dachdeckung** zeigt starke Spuren von Verwitterung sowie Hinweise auf Undichtigkeiten: so fehlen einzelne Ziegel, der First wurde nur provisorisch repariert, einzelne Ziegel sind verschoben und beschädigt. Zudem sind sämtliche Blechanschlüsse an Dachgauben, Dachflächenfenster und Schornstein stark korrodiert, teilweise gerissen oder stark verformt. Die PVC-Dachrinnen sind stark durchlöchert.

Insgesamt führen diese Schäden dazu, dass das Gebäude unzureichend gegen eindringendes Niederschlagswasser geschützt ist mit der Folge, dass es im Inneren bereits zu Feuchteschäden am Deckenputz im Obergeschoss gekommen ist.

Die **Putzfassaden** sind überwiegend intakt, an einigen Stellen sind jedoch Beschädigungen bzw. Putzabplatzungen vorhanden und die Nordfassade ist stark veralgt.

Die **Kunststofffenster und -fenstertüren** weisen keine über den alterstypischen Verschleiß hinausgehende Mängel oder Schäden auf.

Der **Innenausbau** ist insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand: die Bodenbeläge sind stark verschlissen, die Deckenverkleidungen teilweise abgefallen, Türschlösser sind ausgerissen, Wandfliesen sind beschädigt, Tapeten lösen sich ab.

Außerdem ist die Decke zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss durch einen Wasserschaden stark beschädigt. Zum Besichtigungszeitpunkt war hier nur eine äußerst provisorische Reparatur durch Auflegen von Spanplatten durchgeführt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass hier nach wie vor ein Standsicherheitsproblem vorliegt.

Die **Sanitär- und Elektroinstallationen** sind ebenfalls stark veraltet und nur noch in Teilen funktionsfähig. Insbesondere die Sanitärobjekte sind in einem hygienisch nicht mehr akzeptablen Zustand.

Der **Heizkessel** stammt aus dem Jahr 2014. Hinweise auf Funktionsmängel wurden nicht festgestellt. Allerdings ist die Gasuhr verplombt, sodass die Heizungsanlage derzeit außer Betrieb gesetzt ist. Eine Überprüfung durch den zuständigen Schornsteinfeger fand infolgedessen in den vergangenen drei Jahren nicht statt.

Die **Garage** konnte nicht von Innen besichtigt werden, da das Tor sich nicht öffnen ließ. Von außen fällt auf, dass die Dachfläche komplett mit einer Plane abgedeckt ist. Nach Aussage durch den Eigentümer ist die Dachdeckung komplett undicht. Inwieweit es dadurch zu Folgeschäden im Inneren gekommen ist, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Insgesamt ist der Zustand des Innenausbaus, der Sanitär- und Elektroinstallationen stark veraltet bzw. verschlissen, sodass hier eine einfache Reparatur nicht zu einem zufriedenstellenden Ergebnis führt.

Andererseits ist der Zustand der Fenster, des Rohbaus und des Heizungskessels insgesamt noch so gut, dass auch ein Abriss nicht angemessen wäre.

Daher wird für den weiteren Bewertungsgang folgende Hilfsüberlegung an-
gestellt:

Das Gebäude wird grundlegend renoviert, Heizung, Bäder und Elektroinstal-
lationen werden auf einen einfachen aber zeitgemäßen Zustand gebracht
und die oben aufgelisteten Schäden werden repariert. Dies führt dann zu ei-
ner Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre.

Bodenwert

Grundstücksgröße	495 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	180,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
495 m ² zu 180,00 €/m ²	= 89.100,00 €
Bodenwert, gerundet	89.000,-- €

Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen)
sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus	258.000 €	72,5 %
Garage	5.000 €	1,4 %
Außenanlagen	4.000 €	1,1 %
Bodenwert	89.000 €	25,0 %
Der Sachwert beträgt	356.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten vorrangig aus dem Sachwert ab.

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf den Grundstücksteilmarkt:

Im allgemeinen steigt die Anpassungsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes im Verhältnis zum Bodenrichtwert, das heißt: ein hoher Sachwert auf einem Grundstück mit niedrigem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Abschlag bzw. ein niedriger Sachwert auf einem Grundstück mit hohem Bodenwert führt zu einem hohen prozentualen Zuschlag.

Daran gemessen ist für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen anzubringen, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 7 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Kassel von 2024.

vorläufiger Sachwert	356.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 7 %	
356.000 € * 7 / 100 = 24.920,-- €, rund	+ 25.000,-- €
abzüglich Baumängel und -schäden (siehe Baubeschreibung)	- 265.000,-- €
Zwischensumme	116.000,-- €

Die oben zitierte Auswertung des Gutachterausschusses ist auf der Grundlage von Verkaufspreisen aus den Jahren 2022 und 2023 erfolgt.

Da zwischen dem Redaktionsschluss dieser Erhebung und dem Stichtag dieser Bewertung eine erhebliche Veränderung des Marktgeschehens festzustellen ist, wird eine Anpassung aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Teilmarkt der Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Höhe von - 10 % vorgenommen

- konjunkturelle Anpassung - 10 %	
116.000 € * 10 / 100 = 11.600 €, das sind rund	- 12.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert zum Stichtag	104.000,-- €

Verkehrswertermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zum Bewertungsstichtag, dem 10.09.2024, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Frankfurter Straße 364
34134 Kassel

lfd. Nr. 2	Gemarkung	Niederzwehren		
	Flur	16		
	Flurstück	9/9	Größe	495 qm

auf insgesamt

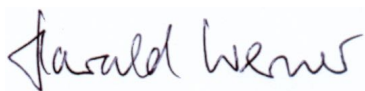
104.000,-- €

in Worten: einhundertundviertausend 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 04.10.2024



Anlage zum Verkehrswertgutachten
Frankfurter Straße 364
34134 Kassel



Straßenansicht
von Osten



Straßenansicht
von Süd-Osten



Ansicht Anbau Südseite
von Westen



Ansicht Nordgiebel
von Nord-Osten



Ansicht
von Norden

Garagengebäude
Ansicht von Osten



Garagengebäude
Ansicht von Nord-Westen



Garagengebäude
Dachaufsicht

