

W E R T G U T A C H T E N

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 23.01.2024

Exposé

Bewertungsobjekt: lfd. Nr. 2 Gebäude - u. Freifläche - 1081 qm

Geschäfts-Nr. : 06 K 6/23

Wertermittlungsstichtag: 27 Februar 2024

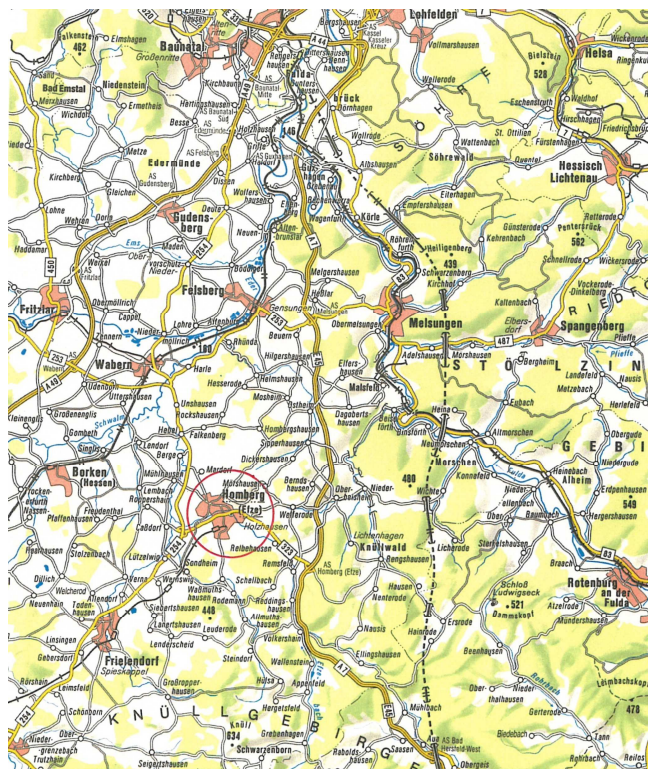


Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 27.02.2024 ermittelt mit:

**Verkehrswert lfd. Nr. 2 = 282.000,00 EUR
in Worten: ----zweihundertzweiundachtzigtausend----EUR**

Lage- und weitere Merkmale

Die Kreisstadt Homberg (siehe Markierung Regionaler Übersichtsplan) liegt geographisch betrachtet im Zentrum des Schwalm-Eder-Kreises, ca. 40 km südlich von Kassel. Die Autobahn A7 (Kassel-Frankfurt) ist über die Anschlussstelle Knüllwald in ca. 7 km Entfernung, die A 49 über die Anschlussstelle Wabern in ca. 15 km verkehrsgünstig zu erreichen. Busverbindungen bestehen an Wochentagen nach Wabern und Fritzlar.



Regionaler Übersichtsplan

Am Wertermittlungsstichtag hat die Kreisstadt Homberg 15.453 Einwohner (Stand 31.12.2023), einschließlich der 20 Stadtteile. Homberg verfügt über eine gute Infrastruktur, ist als Mittelzentrum vor allem ein Verwaltungs- u. Dienstleistungszentrum, mit öffentlichen und kirchlichen Behörden, Banken, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Größter Arbeitsgeber ist die Kreisverwaltung. Dazu kommen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie eine Vielzahl von Versorgungsgeschäften jeglicher Art. Im kulturellen, sozialen, sportlichen und geschichtlichen Bereich gibt es ein breit gefächertes Angebot von verschiedenen Vereinen und Verbänden. An Freizeiteinrichtungen stehen ein Freibad, Sporthallen, Fitnesscenter, Tennis- und Sportplätze zur Verfügung.

Das Bewertungsobjekt lfd. Nr.2 befindet sich am östlichen Stadtrand von Homberg in einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, die Geländetopographie ist von Westen nach Osten hin ansteigend (Hanggrundstück). Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage. Bergseitig ist das Wohngebäude eingeschossig, talseitig zweigeschossig. Erschließung, Zugang u. Zufahrt erfolgen über die westlich

angrenzende Anliegerstraße. Bedingt durch die Hanglage führen 16 Geländestufen und eine Treppenanlage mit 5 Steigungen auf der Gebäudenordseite zum Hauseingang im Erdgeschoss. Ein Zugang zum teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Untergeschoss ist auf der Gebäudewestseite angeordnet. Die privaten Verkehrswege sind befestigt, die Freiflächen sind als Rasen- und Gartenfläche angelegt. Ein nachträglich angebauter überdachter Freisitz auf der Südseite, ist in der Liegenschaftskarte nicht dargestellt. Das Bewertungsobjekt ist mit Heckenpflanzen eingefriedet.

Zur Bodenbeschaffenheit können am Qualitätsstichtag keine Angaben gemacht werden, es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Über die Existenz eines Bodengutachtens ist der Unterzeichner nicht informiert. Visuell besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Belastungen und Beschränkungen

Es besteht keine Eintragung im Baulastverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises. Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises kein Einzeldenkmal bzw. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Bau- und Planungsrecht

Nach Angabe des Stadtbauamts Homberg liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 15 von Homberg. Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß dem Bebauungsplan zu beurteilen.

Der Geltungsbereich ist als Allgemeine Wohngebiet (WA I) ausgewiesen

Zulässige Bebauung: Eingeschossige offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 – Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3

Zulässige Dachform: Keine Festsetzungen

Die Bebauung im Baufeld ist einzuhalten.

Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Wohnhaus

Art des Gebäudes:

Massivbauweise

Gebäudealter:

Baujahr 1963

Gründung:

augenscheinlich nicht erkennbar,

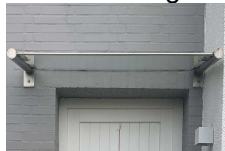
Abdichtung, Drainage:

augenscheinlich nicht erkennbar

Außenwände:

Mauerwerk mit Putzfassade

Dachausführung:	Satteldach mit Tonziegeleindeckung
Geschossdecke:	Stahlbeton
Ausstattung der Wände:	verputzt und tapeziert
Fenster und Außentüren:	ein- u. zweiflüglige Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung,
Bodenbeläge:	Fliesen, Kork, Laminat
Ausstattung der Decken:	überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation:	Bad: Dusch/Sitzwanne, WC- u. Waschbecken
Elektroinstallation:	1 Lichtauslass, mehrere Steckdosen je Raum
Heizungsanlage:	Zentralölheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 2007, Fabrikat Buderus, Typ Logano G125, 21 KW, Stahlrippenheizkörper u. Stahlplatten Radiatoren, Einzelofen Festbrennstoffe, Öllager: 3 Batterie Kunststofftanks je 1500 L.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss
Außenanlage:	Grünfläche, Bäume, Hecken und Sträucher
Besondere Bauteile:	Überdachung Nebeneingangstür



Gartenpool



Gartenhaus



Baubeschreibung

Garage

Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Gebäudealter:	Baujahr 1963
Gründung:	augenscheinlich nicht erkennbar,
Abdichtung, Drainage:	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenwände:	Mauerwerk mit Putzfassade
Dachausführung:	Flachdach mit Folienabdichtung

Bau- und Instandhaltung

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass keine Bauwerksöffnenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Hinweise auf pflanzliche oder tierische Schädlinge waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag bewohnt.

An der Gebäudehülle besteht ein Instandhaltungsstau. Der Ausstattungsstandard ist in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäß. Baumängel und Bauschäden werden im Gutachten exemplarisch mit Fotos dokumentiert.

An der Fassade sind Putzschäden erkennbar. Im Untergeschoss des Wohnhauses sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Auf der Nordseite des Wohngebäudes wächst der Fassadenbewuchs unkontrolliert in die Dacheindeckung.

Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Westansicht Wohnhaus u. Garage



Südansicht Wohnhaus