

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 06 K 11/25

Ansicht des Mehrfamilienhauses von der „Neue Straße“ (Süden)



Auftraggeber

Amtsgericht Fritzlar, Abteilung für Zwangsversteigerung

Wichtig

Beim stattgefundenen Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem äußeren Anschein.

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Bad Wildungen in der „Neue Straße“. Die „Neue Straße“ liegt im innerstädtischen Bereich von Bad Wildungen und verläuft nördlich des historischen Stadtkerns von der Lindenstraße in östlicher Richtung bis zur Bahnhofstraße.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, bestehend aus einem dreigeschossigen südlichen Gebäudeteil in Fachwerkbauweise mit wohnlich ausgebautem Satteldach und einem vermutlich später errichteten dreigeschossigen nördlichen Gebäudeteil mit Dachterrasse. Ergänzt wird die Bebauung durch einen eingeschossigen östlichen Anbau mit Flachdach und Durchgang zum Hauseingang sowie einem nördlich anschließenden weiteren eingeschossigen Anbau in Holzkonstruktion.

Der dreigeschossige Hauptbaukörper ist in offener Bauweise errichtet, jedoch grenznah zur Westgrenze positioniert; eine Einstufung als freistehendes Mehrfamilienhaus erfolgt daher nicht. Laut den mir vorliegenden Bauunterlagen beinhaltet das Mehrfamilienhaus mit den Anbauten insgesamt fünf Wohnungen.

Anschrift	Neue Straße 17 34537 Bad Wildungen
Nutzung	Nach dem äußeren Anschein war das Mehrfamilienhaus zum Zeitpunkt des Ortstermins unbewohnt.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Bad Wildungen Lfd.-Nr. 1: Gemarkung Bad Wildungen, Flur 1, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Neue Straße 17, Größe = 365 m²
Baujahre	Das Baujahr des Mehrfamilienhauses und der Anbauten sind nicht bekannt.

Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Das Mehrfamilienhaus (südlicher und nördlicher Gebäudebereich) mit dem östlichen Anbau sind laut Bauplänen wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Wohnung 1: Wohn-/Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Flur und Abstellraum, rd. 48,76 m² Wohnfläche
- Wohnung 2: Wohn-/Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Badezimmer und Abstellraum, rd. 36,48 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss:

- Wohnung 3: Wohn-/Schlafzimmer, Küche und Badezimmer, rd. 26,23 m² Wohnfläche
- Wohnung 4: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Balkon, rd. 53,02 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss:

- Wohnung 5: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer und Flur, rd. 87,91 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

- Wohnung 5: zwei Zimmer, Flur und Dachterrasse, rd. 46,67 m² Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt rd. 299,07 m². Sie wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus der Flächenberechnung des Architekten übernommen und auf Plausibilität hin geprüft. Dabei wurden die Terrassen- und Balkonfläche zu 25 % mit insgesamt rd. 7,69 m² berücksichtigt.

Nutzflächen	Die Nutzflächen im und Erd- (Heizungsraum) und Kellergeschoss (Kellerräume) betragen insgesamt ca. 26,74 m².
--------------------	--

Bauweise	<u>Mehrfamilienhaus (südlicher Gebäudebereich)</u> • dreigeschossige Fachwerkbauweise • teilunterkellert • wohnlich ausgebautes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zwerchgiebel nach Osten • Decken vermutlich als Holzbalkendecken • Geschosstreppe aus Holz
-----------------	---

- Fassaden überwiegend als Putzfassaden, Westfassade - soweit ersichtlich - in Teilbereichen mit Schiefer und mit Wellblech-Elementen verkleidet
- Eingangsbereich nach Osten, Klingel-, Gegensprech- sowie die Briefkastenanlage sind vorhanden

Mehrfamilienhaus (nördlicher Gebäudebereich)

- dreigeschossige - vermutlich - Massivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit Dachterrasse
- Decken vermutlich als Stahlbetondecken
- Fassaden als Putzfassaden, Westfassade - soweit ersichtlich - zum Teil mit Wellblech-Elementen verkleidet
- kleiner vorgesetzter Balkon im 1. Obergeschoss in Stahlkonstruktion nach Osten

Östlicher Anbau

- eingeschossige - vermutlich - Massivbauweise mit offenem Durchgang
- nicht unterkellert
- Flachdach vermutlich mit Bitumeneindeckung
- Decke vermutlich als Holzbalkendecke
- Fassaden als Putzfassaden

Nördlicher Anbau

- eingeschossige - vermutlich - Holzkonstruktion
- nicht unterkellert
- Flachdach vermutlich mit Trapezblecheindeckung
- Decke vermutlich als Holzbalkendecken
- Fassaden in Grobspanplatten

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Mehrfamilienhaus (südlichen Gebäudebereich)

- Hauseingangstür aus Holz
- Fenster – soweit ersichtlich – überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitärausstattung nicht bekannt

Mehrfamilienhaus (nördlichen Gebäudebereich)

- Fenster – soweit ersichtlich – überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Balkongeländer - soweit ersichtlich - aus Stahl mit Holzelementen
- Dachterrassengeländer - soweit ersichtlich - aus Stahl mit Holzelementen

Östlicher Anbau

- Fenster – soweit ersichtlich – aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

Nördlicher Anbau

- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Nicht bekannt.

Elektroinstallation

Nicht bekannt.

Außenanlagen

Übliche Außenanlagen, gepflasterte Zuwegung, Stahltor im Durchgangsbereich, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.

Parkmöglichkeiten

Laut den Bauunterlagen waren ursprünglich drei Pkw-Stellplätze im Hofbereich des Bewertungsgrundstücks vorgesehen. Aufgrund der lediglich ca. 2,15 m betragenden lichten Durchfahrtsbreite wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass auf dem Bewertungsgrundstück faktisch keine nutzbaren Parkmöglichkeiten bestehen. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich - nach dem äußeren Anschein - in einem stark mangelhaften Unterhaltungszustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden. Zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die für den Erhalt der baulichen Anlagen notwendig sind, wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht mehr durchgeführt. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung - nach dem äußeren Anschein - festgestellt werden:

- die Außenhülle des Gebäudes weist gemessen an den heutigen Anforderungen an Neubauten - nach äußerem Anschein - lediglich einen geringen Wärmeschutz auf.
- es sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen, offen liegende Fachwerkbalken, Verfärbungen usw.) an den verputzten Fassaden und Sockelbereichen vorhanden. An der mit Schiefer verkleideten Westfassade sind ebenfalls erhebliche Schäden (u. a. fehlende und gebrochene Schieferelemente) vorhanden. Die Fassaden und die Sockelbereiche müssen fachgerecht instandgesetzt werden.
- es sind zum Teil erhebliche Rissbildungen an den Außenwänden vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rissbildungen um optische Mängel handelt. Eine genaue Ursachen- und Schadenanalyse kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Statiker, Baugrundgutachter) erfolgen. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
- ein Hausschwammbefall konnte nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt werden. Allerdings besteht bei langjährigem Leerstand ohne Beheizung mit einer erhöhten Durchfeuchtung der Holzkonstruktion in Verbindung mit der typischen Einbindung der Fachwerkhölzer in das Mauerwerk ein erhebliches latentes Risiko für holzzerstörende Pilze, insbesondere für *Serpula lacrymans* (Echter Hausschwamm) dar, das sich insbesondere im Zuge einer Wiederbeheizung manifestieren kann. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

- die Fenster wurden laut Auskunft laut den mir vorliegenden Informationen vor ca. 7 Jahren neu eingebaut. Allerdings sind die Anschlüsse zur Fassade nur mit Montageschaum ausgefüllt. Die Anschlüsse müssen fachgerecht hergestellt werden.
- die Dacheindeckungen, die Dachanschlüsse, die Dachwässerungen sowie sämtliche Holzbauteile (Ortgangverkleidungen, Regenrinnen, Fallrohre, Sparren, Dachuntersichten usw.) müssen überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden.
- der Balkon, das Balkongeländer sowie das Dachterrassengeländer weisen augenscheinlich einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf und sollten fachgerecht überprüft und instandgesetzt werden.
- die Hauseingangstür, die Klingel- und Gegensprech- sowie die Briefkastenanlage sollten überprüft und instandgesetzt werden.
- ein allgemeiner Pflegerückstand ist auch im Bereich der Außenanlagen vorhanden, welche aufzuarbeiten sind.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände

Im Rahmen der Wertermittlung von einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen, der erforderlich ist, um das Gebäude in einen zeitgemäßen und marktgängigen Zustand zu versetzen.

Somit werden die Beseitigungskosten der oben aufgeführten Rückstände, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen auf rd. 418.698 EUR geschätzt und wertmindernd unter 3.3.2 *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Grundrissgestaltung und Ausstattungsstandard

Fachwerkbauweise ist eine bautechnisch schwierige Mischkonstruktion aus tragenden Holzrahmen mit Ausfachungen aus Steinen, Ziegeln oder Lehm und kann bei den heutigen komplett beheizten Gebäuden zu einer Reihe konstruktiver schwer erkennbarer Probleme führen.

Die Beurteilung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur anhand der Baupläne erfolgen. Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Die Badezimmer verfügen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Typisch für Gebäude dieser Baujahresklasse ist häufig ein unzureichender Schall- und Wärmeschutz sowie kleine Fensterflächen.

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen den jeweiligen Baujahren und ist durch die nachträglichen Anbauten geprägt. Infolge dessen sind teilweise Durchgangszimmer sowie gefangene Räume entstanden. Die Grundrissgestaltung wird als „einfach bis mittel“ (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut) eingestuft. Der Ausstattungsstandard kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

Es bestehen einem Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer des östlichen Nachbargrundstück (s. Gutachten).

Baulasten

Es bestehen Vereinigungsbaukasten mit dem östlichen Nachbargrundstück (s. Gutachten).

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt „Neue Straße 35“ in Bad Wildungen als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landes für Denkmalpflege Hessen erfasst. Alle Maßnahmen

an dem Gebäude bedürfen nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde (siehe Gutachten).

Wertermittlungs- stichtag	28. Januar 2026
Bodenwert	31.025 EUR
Rohertrag	rd. 1.866 EUR/Monat, rd. 22.396 EUR/Jahr
Bewirtschaftungs- kosten	rd. 7.965 EUR/Jahr
Besondere Grund- stücksmerkmale	-425.774 EUR (Wegerecht, Vereinigungsbaulast, Instandsetzungskosten)
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 45.000 EUR
Anmerkung	Hinsichtlich der Angaben wird auf das Gutachten verwiesen - welches beim Amtsgericht Fritzlar eingesehen werden kann - und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Ansicht des Mehrfamilienhauses von der „Neue Straße“ (Süden) als Fotomontage



Ansicht des Mehrfamilienhauses vom Innenhof (Nord-Osten)

