

Auftraggeber
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 16. Januar 2025
Mein Az.: 2024 33 482 22

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 34576 Homberg (Efze), Untergasse 34

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	12.01.2025
Verkehrswert	24.900 €
Aktenzeichen	06 K 13/24



<p>Exposé 06 K 13/24</p>	<p>Auftraggeber Amtsgericht Fritzlar</p>
<p>Vorbemerkung</p>	<p>Das Objekt Untergasse 34 wurde zum Ortstermin in einem notleidenden Zustand vorgefunden. Da seitens der Eigentümerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, fand die Ortsbesichtigung von außen statt.</p> <p>Aufgrund eines offenen Dachfensters sowie fehlender Dachziegel, defekter Fensterscheiben und defekter Außenwandbekleidung ist nicht ausgeschlossen, dass das Gebäude erheblichen Feuchteschaden erlitten hat, sodass Minderung der Standfestigkeit und echter Hausschwamm nicht auszuschließen ist.</p> <p>Es ist möglicherweise mit einer Kernsanierung zu rechnen, d.h. Dachsanierung, incl. Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung der Fassaden und ggf. des Dachtragwerkes, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Wasser, Abwasser etc., Einbau einer Heizungsanlage, Modernisierung von Sanitärräumen und sämtliche Innenausbauarbeiten incl. der Geschosstreppe sowie Schädlings- Feuchtigkeits- und Schimmel Bekämpfung (u. U. auch die sehr aufwändige Bekämpfung von echtem Hausschwamm). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass asbesthaltiges Material verbaut wurde, welches sach- und fachgerecht zu entsorgen ist.</p> <p>Das Objekt steht seit vielen Jahren leer und hat wahrscheinlich keine Heizungsanlage, evtl. Einzelöfen.</p> <p>Da lt. telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises „das Objekt/Grundstück Homberg (Efze), Untergasse 34 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Arbeitslisten zur Denkmaltopographie verzeichnet ist, (historischer Ortskern) ...“. Sind „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungs-pflichtige von Kulturdenkmälern ...verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“. Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen der Zustimmung nach § 18 HDSchG.</p> <p>Die Unterzeichnerin weist an dieser Stelle darauf hin, dass bei dem vorab erläuterten, geringen Kenntnisstand von innen lediglich eine Annäherung des Verkehrswertes erfolgen kann. Sollten vertiefende Untersuchungen z.B. eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden oder eines Statikers weitere Kenntnisse von Gebäude und Zustand mit sich bringen, ist ggf. eine Überarbeitung der Verkehrswertermittlung angezeigt.</p>

Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Wohngebäude mit Laden in der Erdgeschosszone.
Unterstellte Folgenutzung	Laden in der Erdgeschosszone, Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss, ggf. auch im Dachgeschoss.
Objektadresse	Untergasse 34 in 34576 Homberg (Efze).
Katasterangaben	Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 31 (59 m ²) sowie Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 32/2 (14 m ²).
Grundstücksgröße Flurstück Nr. 31	59 m ²
Grundstücksgröße Flurstück Nr. 32/2	14 m ²
Ursprungsbaujahr	Ca. 1850
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	In der Erdgeschosszone Laden, in den oberen Geschossen Wohnen. Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer und ist mit Sicht von außen derzeit wsl. nicht bewohnbar/nutzbar.
Hausverwaltung	Ist, soweit bekannt, nicht beauftragt.
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Homberg, Lfd. Nr. 1 und 2, Blatt 6040.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Homberg mit Stand vom 30.20.2024 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 6040 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
Abt. III	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Denkmalschutz	<p>Lt. telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises ist „das Objekt/Grundstück Homberg (Efze), Untergasse 34 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Arbeitslisten zur Denkmaltopographie verzeichnet (historischer Ortskern) ...“.</p> <p>Nach § 13 Absatz 1 HDSchG sind „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern ...verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“.</p> <p>Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen der Zustimmung nach § 18 HDSchG.</p> <p>Einer Liquidation des Gebäudes kann unter Umständen zugestimmt werden, wenn durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der Aufwand der Sanierung wirtschaftlich unzumutbar ist und wenn durch die Sanierung der ursprüngliche Charakter des Gebäudes nicht mehr erkennbar ist.</p> <p>Bei jeder diesbezüglichen, genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung erlischt der Bestandsschutz und es greifen aktuell gültige Vorschriften der Hessischen Bauordnung. Aus Brandschutzgründen ist es z.B. sehr schwer, die westlich vorhandenen, schmalen Häusergasse genehmigen zu lassen. Es gelten dann Abstandsflächenregelungen der HBO.</p>
Kommunale Förderprogramme	<p>Laut Internetreche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Stadt Homberg (Efze) noch seitens des Schwalm-Eder-Kreises aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.</p>
Landesförderprogramme	<p>https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/zuwendungen</p>
Steuerliche Vorteile	<p>https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/steuererleichterungen</p>
Baulastenverzeichnis	<p>Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.</p>
Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.</p>

Altflächen und Grundwasserschadensfälle	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 13.01.2025 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 31 keine relevanten Eintragungen“.</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Wasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, unterkellert, evtl. mit ausgebautem Dachgeschoss.
Ursprungsbaujahr	Ca. 1850.
Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)	Sind nicht bekannt. An der Fassade, dem Dach, den Fenstern sowie in dem erdgeschossigen Laden wurden mit Sicht von außen - in den letzten 15 bis 20 Jahren keine werterheblichen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
<u>Nutzflächen (nach Grundrissplan)</u> Erdgeschoss	Ca. 39 m ²
<u>Wohnflächen (Pauschal aus BGF)</u> 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Gesamtwohnfläche	Ca. 30 <u>Ca. 30 m²</u> <i>Ca. 60 m²</i> Insgesamt weist das Gesamtobjekt eine unterdurchschnittliche Wohnfläche aus, hat weder Terrasse noch Garten oder andere Außenflächen. Der Balkon im 1. Obergeschoss der Ostseite ist scheinbar baufällig und nicht nutzbar.
<u>Grundrissgestaltung</u> Kellergeschoss Erdgeschoss / Laden (nach Grundriss) 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss	Nicht bekannt. Kleiner Geschäftsraum mit WC und WC- Vorraum. Nicht bekannt. Planunterlagen dieser Geschosse liegen bei den entsprechenden Ämtern nicht vor.
Raumhöhen	Sind nicht bekannt. Mit Sicht von außen erscheinen die Raumhöhen nicht zu unterdurchschnittlich.
Belichtung / Besonnung / Querlüften	Ist nicht bekannt. Aufgrund der Außensicht mit unterdurchschnittlich wenigen Fenstern sowie der westlich direkt angrenzenden Bebauung wird mäßige Besonnung und Belichtung und eingeschränktes Querlüften angenommen.

<u>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und</u>	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefonanschluss sind wsl. vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Heizung	Eine Zentralheizung ist laut Aussage des zuständigen Schornsteinfegers nicht vorhanden. Möglicherweise sind Einzelöfen vorhanden.
Warmwasserversorgung	Ist nicht bekannt.
<u>Sanitäre Installationen</u> Erdgeschoss	Laut Planunterlagen ist ein WC mit Vorraum vorhanden.
Obergeschoss bis Dachgeschoss	Nicht bekannt. Planunterlagen dieser Geschosse liegen bei den entsprechenden Ämtern nicht vor.
Energieausweis	Ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zwingend erforderlich.
Besondere Einrichtungen z.B. Kamin, Küchenausstattung	Ist nicht bekannt.
<u>Nebengebäude / Garagen / Stellplätze</u> Nebengebäude Garage / Carport Kfz-Stellplätze	Sind nicht vorhanden. Ist nicht vorhanden. Sind nicht vorhanden. Unbegrenzt parken im öffentlichen Raum direkt vor Ort nicht möglich, zeitlich eingeschränktes Parken auf dem östlichen Parkplatz, bzw. kostenpflichtig in der Tiefgarage möglich.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen, Beleuchtung, Einfriedungen, Bepflanzungen	Sind nicht vorhanden.
Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungsanforderungen (die Aufzählung bezieht sich auf die von außen sichtbaren Maßnahmen des Hauses sowie üblich notwendige Maßnahmen im Innenbereich vergleichbarer Objekte. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erhebt die Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit)	<ul style="list-style-type: none"> - Demontage Fassadenbekleidung - Instandsetzung des Fachwerkes, ggf. auch des Dachtragwerkes - Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung des Schornsteinkopfes - Erneuerung der Fenster und Außentüren - Erneuerung von Regenrinne und Fallrohren - Balkonsanierung - Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)

	<ul style="list-style-type: none"> - Einbau einer Heizungsanlage - Modernisierung des/der Bäder - Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - Beseitigung von Schäden (Feuchteschäden, ggf. Hausschwamm etc.)
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung	Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem mäßigen Zustand, der u.U. auch Rückschlüsse über den Zustand im Inneren zulassen könnte. Es ist auch denkbar, dass das Objekt nicht in Gänze geräumt ist. Die Grundstücke sind sehr klein, Außenflächen wie Terrasse, Garten oder Stellplätze sind nicht vorhanden. Sowohl die Gewerbefläche als auch die Wohnfläche sind unterdurchschnittlich groß
Bodenwert	5.420 €
Ertragswert	24.500 € (incl. Bodenwert)
Sachwert	25.300 € (incl. Bodenwert)
Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[25.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 24.500,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{24.900,00 \text{ €}}$.	
Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2025 mit rd.	
<p>24.900 € geschätzt.</p> <p>In der Berechnung sind ca. 222.000 € für notwendige Sanierungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.</p>	
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos von außen
<i>Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.</i>	

Kassel, den 16. Januar 2025



Simone Mäckler

.....
Simone Mäckler
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht von Süden | aus Sicht des Parkplatzes



Bild 2 | Ansicht von Osten | aus Sicht des Parkplatzes



Bild 3 | Ansicht von Norden | aus Sicht der Straße Untergasse