

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 - 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

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

gem. Beschluss des Amtsgericht Fritzlar vom 15.09.2023

Exposé

Bewertungsobjekte: lfd. Nr. 8 Betriebsfläche - 1210 qm
lfd. Nr. 9 Gebäude - u. Freifläche - 1220 qm

Geschäfts-Nr. : 06 K 16/23

Wertermittlungsstichtag: 06 Oktober 2023



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 8



Bewertungsobjekt lfd. Nr. 9

Die Bewertungsobjekte werden auf Grund der Grundrisszuschnitte und bauordnungsrechtlicher Kriterien als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und zum Stichtag 06.10.2023 ermittelt mit:

Verkehrswert lfd. Nr. 8 u. 9 = 1,00 EUR
in Worten: ----ein----EUR

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/23

Seite 2

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 31.12.2021), 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 befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage von Homberg. Laut Angabe des Vertreters der Verfahrensbevollmächtigten Behörde wird das Bewertungsobjekt seit dem Jahr 2016 nicht mehr genutzt. Beide Grundstücke sind durch den unkontrollierten Bewuchs (s. Fotodokumentation) nur sehr eingeschränkt einsehbar. Der Zuschnitt der Grundstücke ist unregelmäßig, die Geländetopographie ist relativ eben. Gemäß Liegenschaftskarte ist

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/23

Seite 3

Flurstück 27 unbebaut, Flurstück 28 mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Das Baujahr ist nicht bekannt. Nach Angabe der Stadt Homberg wurde im Jahr 1962 eine Nutzungsänderung als Betriebsgebäude mit Wohnräumen für einen Schrotthandel Gewerbe genehmigt. Der Zugang zum Gebäude ist auf der Westseite angeordnet. Bei der Ortsbesichtigung wurden zwei kaum erkennbare Nebengebäude gesichtet, die nicht in der Liegenschaftskarte dargestellt sind. Vermutlich handelt es sich um einen überdachten Stellplatz u. einen Hundezwinger. Es ist nicht zweifelsfrei erkennbar, auf welchem der Grundstücke diese angeordnet sind. Die Grundstücke sind nicht vollständig erschlossen. Es ist kein Abwasserkanal vorhanden.

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 bez. Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Bau- und Planungsrecht

Nach Angabe des Stadtbauamts Homberg liegen die zu bewertenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.17-2 Änderung. Art u. Maß der baulichen Nutzung sind gemäß dem Bebauungsplan zu beurteilen. Der Geltungsbereich ist zweckgebunden als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Richtigkeit dieser Auskünfte wird ohne Überprüfung vorausgesetzt.

Baubeschreibung

Betriebsgebäude

Art des Gebäudes:	Massivbauweise, zweigeschossig
Gebäudealter:	Baujahr unbekannt
Gründung:	augenscheinlich nicht erkennbar,
Abdichtung, Drainage:	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenwände:	Mauerwerk mit Faserzementplattenverkleidung
Dachausführung:	Satteldachdach mit Wellfaserzementplatten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/23

Seite 4

Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkenlage
Ausstattung der Wände:	verputzt und tapeziert
Fenster und Außentüren:	einflügelige Kunststoff- und Holzfenster mit Zweischeibenverglasung,
Bodenbeläge:	tlw. Fliesenbelag, überwiegend keine
Ausstattung der Decken:	überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation:	Bad: Dusch-,Wasch- und WC-Becken
Elektroinstallation:	1 Lichtauslass, 1-2 Steckdosen je Raum
Heizungsanlage:	Einzelöfen für Festbrennstoffe, Elektrischer Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Schornsteinkopf mit Fugenglattstrich
Versorgungsleitungen:	Wasser- und Stromanschluss
Außenanlage:	Bäume, Hecken und Sträucher

Bau- und Instandhaltung

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

Das Betriebsgebäude wird seit dem Jahr 2016 nicht mehr genutzt. Am Bewertungsobjekt besteht ein massiver Instandhaltungsstau, der keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer rechtfertigt. Im Betriebsgebäude werden im Erd- und Obergeschoss Hausrat- und Sperrmüll gelagert. Im Gutachten werden die vorhandenen Bauschäden, Instandhaltungszustand u. sonstige wertbeeinflussende Umstände exemplarisch mit Fotos dokumentiert. Es handelt sich um zerstörte Fenster, Türen, Wandbehänge und fehlende Bodenbeläge.

Auch im Bereich der Außenanlage ist die Lagerung von Altreifen und Sperrmüll erkennbar. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht dem Standard des Herstellungsjahres. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAUER

Immobilienwertermittlung - Beratung bei An- u. Verkauf von Immobilien

Dipl.-Ing. Jürgen Bauer - Mitglied Gutachterausschuss d. Schwalm-Eder Kreises

Steinweg 42 - 34587 Felsberg - Fon: 05662-2124 - Fax: 05662 – 5526 - Mail: archhjbauer@aol.com

06 K 16/23

Seite 5



Hundezwinger



Überdachter Stellplatz



Lagerung von Sperrmüll