

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 06 K 20/21

Ansicht des Wohnhauses mit dem Garagenanbau von der Straße „Hausbrunnenweg“ (Süden)



Auftraggeber

Amtsgericht Fritzlar, Abteilung für Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke in der Kleinstadt Homberg (Efze), die mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut sind. Die Grundstücke befinden sich am nördlichen Rand der Kernstadt, werden von der Straße „Hausbrunnenweg“ erschlossen und haben ein Gefälle von Süden nach Norden. Die Straße „Hausbrunnenweg“ verläuft von der Straße „Erlebrunnenweg“ in westlicher Richtung am Fuß des Schlossbergs.

Das eingeschossige Wohnhaus beinhaltet zwei abgeschlossene Wohneinheiten, ist vollständig unterkellert - wobei das Untergeschoss aufgrund des Geländeverlaufs im nördlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise) - und hat ein wohnlich ausgebautes Walmdach. Im westlichen Gebäudebereich befindet sich ein vollständig unterkellertes, in Hangbauweise errichteter Garagenanbau mit wohnlich ausgebautem Walmdach.

Das Wohnhaus beinhaltet im Erdgeschoss 3 Zimmer mit Küche, Speisekammer, Badezimmer, Gäste-WC, Flur und zwei Balkone. Im Dachgeschoss sind weitere 5 Zimmer mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Dachloggia und Flur vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich neben einem Kellerraum eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, offene Dusche, Flur und zwei Terrassen.

Der Garagenanbau beinhaltet im Erdgeschoss einen Stellplatz, welcher mit zwei Stellplätzen errichtet wurde, aber als Einzelgarage bewertet wird. Im Untergeschoss ist der Heizungsraum sowie ein Geräteraum mit Gäste-WC und offener Dusche vorhanden. Das Dachgeschoss wird über das Wohnhaus erschlossen und beinhaltet einen wohnlich ausgebauten Dachraum, der allerdings aufgrund seiner lichten Höhe (Dachschrägen) und seiner nicht ausreichenden Belichtung (Fensteröffnung) nicht als Wohnraum beurteilt wird.

Anschrift	Hausbrunnenweg 14, 34576 Homberg (Efze)
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortstermine unbewohnt, wurde aber von einem ehemaligen Eigentümer genutzt.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Homberg Lfd.-Nr. 3: Gemarkung Homberg, Flur 2, Flurstück 30/3, Gebäude- und Freifläche, Hausbrunnenweg 14, Größe = 978 m ² Lfd.-Nr. 4: Gemarkung Homberg, Flur 2, Flurstück 30/4, Gebäude- und Freifläche, Hausbrunnenweg, Größe = 252 m ²
Wirtschaftliche Einheit	Das Bewertungsobjekt besteht aus den Grundstücken Flurstück 30/3 und 30/4. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke werden diese im Gutachten als eine wirtschaftliche Einheit gesehen und bewertet.
Baujahr	Laut den mir vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus ca. 1984 errichtet.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt: • <u>Untergeschoss</u>: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Flur und zwei Terrassen, rd. 88,65 m² Wohnfläche • <u>Erdgeschoss</u>: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche mit Speisekammer, Badezimmer, Gäste-WC, Flur, zwei Balkone und zwei französische Balkone, rd. 112,44 m² Wohnfläche • <u>Dachgeschoss</u>: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Flur und Loggia, rd. 79,48 m² Wohnfläche Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt somit insgesamt rd. 280,57 m². Die Wohnflächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus der Wohnflächenberechnungen des Architekten übernommen und anhand der Baupläne auf Plausibilität hin geprüft. Dabei wurde die Terrassenflächen im Untergeschoss - nach § 9 Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien - mit rd. 3,17 m² und die Balkonflächen im Erd- und Dachgeschoss mit insgesamt rd. 6,94 m² berücksichtigt.

Bauweise

Wohnhaus

- eingeschossige Massivbauweise
- vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Gelände- verlaufs im nördlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise)
- wohnlich ausgebautes Walmdach mit Ziegeleindeckung, Dachgauben nach Norden und Süden, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Decken über Unter- und Erdgeschoss als Stahlbetondecken, Decke über Dachgeschoss als Kehlbalkendecke
- Fassaden als Putzfassaden
- massive Geschosstreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplatten (Marmor), Holztreppengeländer
- ein nach Norden und ein nach Westen und Norden ausgerichteter Balkon auf Stützen im Erdgeschoss
- zwei nach Norden ausgerichtete französische Balkone im Erdgeschoss
- nach Westen ausgerichtete Loggia im Dachgeschoss
- ein nach Norden und ein nach Westen und Norden ausgerichtete Terrasse im Untergeschoss

Garagenanbau

- eingeschossige Massivbauweise mit einem Garagen-Stellplatze
- vollständig unterkellert, wobei das Untergeschoss aufgrund des Ge- ländeverlaufs im nördlichen Gebäudebereich auf der gleichen Höhe wie die anstehende Geländeoberfläche liegt (Hangbauweise)
- wohnlich ausgebautes Walmdach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Decken vermutlich als Stahlbetondecken
- Fassaden als Putzfassaden
- ein nach Norden und ein nach Westen und Norden ausgerichtete Terrasse im Untergeschoss im Untergeschoss

Wesentliche Aus- stattungsmerkmale

Wohnhaus

- Hauseingangstür aus Holz
- Sprossenfenster und Türen aus Holz mit Isolierverglasung, zum Teil mit Rundbögen und mit Außenrollos aus Kunststoff (teilweise mit elektrischem Antrieb)
- Fußbodenflächen in den Wohnräumen überwiegend in Natursteinfliesen (Marmor) oder keramischen Bodenfliesen (Dachgeschoss)
- Fußbodenfläche in den Küchen in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenflächen in den Sanitärräumen in Natursteinfliesen (Marmor) oder keramischen Bodenfliesen (Unter- und Dachgeschoss)
- Wandflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz
- Wandflächen in den Sanitärräumen überwiegend in Natursteinfliesen (Marmor) oder keramischen Wandfliesen (Unter- und Dachgeschoss)
- Deckenflächen überwiegend in Innenputz, teilweisen mit Stuckarbeiten, zum Teil mit Nut- und Federbrettern verkleidet (Dachgeschoss)
- Innentüren überwiegend aus Holzwerkstoffen mit Holzumfassungszargen
- Fußbodenflächen im Bereich der Balkone in Natursteinfliesen (Marmor) oder keramischen Bodenfliesen, Geländer aus Eisen oder als Steingeländer/Balustrade
- Fußbodenfläche im Bereich des Dachloggia in Natursteinfliesen (Marmor), gemauerte Brüstung mit Natursteinfliesen (Marmor) verkleidet
- Fußbodenflächen im Bereich der Terrassen in Natursteinfliesen (Marmor)

Garagenanbau

- Garagentor als Schwingtor aus Stahl mit Holzverkleidung, elektromotorischer Antrieb
- Sprossentür aus Holz mit Isolierverglasung zum Balkon (Erdgeschoss)
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
- Fußbodenfläche im Bereich des Garagenstellplatzes in Estrich
- Fußbodenfläche im Bereich des wohnlich ausgebauten Dachgeschosses in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenfläche im Bereich des WC-Raums und der offenen Dusche (Untergeschoss) in keramischen Bodenfliesen
- Fußbodenfläche im Bereich des Heizungs- und Kellerraums in keramischen Bodenfliesen
- Wandflächen überwiegend tapeziert bzw. Innenputz, zum Teil auch in keramischen Wandfliesen
- Wandflächen im Bereich des WC-Raums und der offenen Dusche (Untergeschoss) überwiegend in keramischen Wandfliesen
- Deckenflächen überwiegend in Innenputz

Sanitärausstattungen

Wohnhaus Erdgeschoss:

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette, Urinal und Handwaschbecken
- Gäste-WC mit Toilette und Handwaschbecken

Wohnhaus Dachgeschoss

- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- Gäste-WC mit Toilette und abgerissenem Handwaschbecken

Wohnhaus Untergeschoss

- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken
- WC-Raum mit Toilette und Handwaschbecken
- offene Dusche
- zusätzliches Handwaschbecken im Kellerraum

Garagenanbau Untergeschoss:

- WC-Raum mit Toilette und Handwaschbecken
- offene Dusche

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt laut den mir vorliegenden Informationen über eine Gas-Zentralheizung (Bj. des Kessels - soweit bekannt - 2002) mit Warmwasserspeicher (Bj. - soweit bekannt - 1984). Überwiegend Fußbodenheizung in den Wohnräumen im Erd- und Untergeschoss mit zentraler Temperaturregelung. Die Heizkörper sind als Plattenheizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet.

Elektroinstallation

Der Sicherungs- und Zählerkasten für zwei Stromzähler ist im Treppenhaus des Untergeschosses vorhanden. Ein weiterer Sicherungskasten befindet sich im Flur des Dachgeschosses. Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) sind nicht vorhanden.

Außenanlagen

Übliche Außenanlagen, Garten, zum Teil mit Baum- und Strauchbestand, gepflasterte Zuwegung/Zufahrt, Außentreppen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen.

Parkmöglichkeiten	Eine Garage ist vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.
Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen befinden sich 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. Es sind Instandsetzungsarbeiten in nahezu sämtlichen Gewerken des Bauhandwerks erforderlich. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwammbefall. Insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden: • die Außenhaut des Gebäudes verfügt, gemessen an heutigen Vorgaben für Neubauten, nach äußerem Anschein über einen geringen Wärmeschutz. Eine Verbesserung der Wärmedämmung wäre sinnvoll. • es sind Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Putzrisse usw.) an den Fassaden und den Dachgauben vorhanden. Die Fassaden und die Dachgauben sollten fachgerecht instandgesetzt werden. • es sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Farbabplatzungen usw.) an den Untersichten der aufgeständerten Balkone vorhanden, welche vermutlich durch defekte Anschlüsse der Balkone zu den Außenwänden hervorgerufen wurden und fachgerecht instand zu setzen sind. • die Dachentwässerung (Regenrinnen, Fallrohre usw.) sind augenscheinlich in Teilbereichen defekt. Die Dacheindeckung, die Anschlüsse sowie die Regenrinnen und Fallrohre müssen fachgerecht instandgesetzt werden. • die Balkonbeläge weisen Risse und abgelöste Beläge auf, die Balustraden weisen Risse auf und die Entwässerungen (Regenrinnen, Fallrohre usw.) sind augenscheinlich defekt. Die betroffenen Bereiche müssen überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden. • die Schornsteinköpfe weisen nach dem äußeren Anschein Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, defekte Fugen usw.) auf und sollten überprüft und ggf. instand gesetzt werden. • die mit Nut- und Federbrettern verkleideten Dachüberstände weisen in Teilbereichen Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Verformungen usw.) und sollten fachgerecht instand gesetzt werden. • die Außentüren, die Fenster und das Garagentor weisen Feuchtigkeitsschäden und zum Teil Einbruchspuren auf. Zudem sind die Fenster und Außentüren augenscheinlich „älteren Datums“, verfügen über einen unzureichenden Wärmeschutz und sind in Teilbereichen defekt. Die Außentüren, die Fenster und das Garagentor sollten instand gesetzt bzw. erneuert werden. • es sind Frostschäden im Heizungskeller an den Wasserleitungen zu erkennen. Sämtliche wasserführenden Leitungen sollte überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden. • während der Ortsbesichtigungen standen zum Teil die Fenster offen. Es wird vermutet, dass das Gebäude auch im Inneren Witterungseinflüssen ausgesetzt war. • es sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden (Stockflecken, Verfärbungen, Putz- und Farbabplatzungen usw.) im gesamten Innenbereich des Untergeschosses an den Wand- und Deckenflächen sowie zum Teil an den Fußbodenflächen vorhanden, die durch defekte Bauwerksabdichtungen der erdberührenden Bauteile, eine defekte Drainage und/oder Frost-

schäden der wasserführenden Leitungen hervorgerufen werden können. Die erdberührenden Bauteile, die Drainage und die wasserführenden Leitungen müssen überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden.

- es sind Beschädigungen im Bereich der Fußbodenflächen, der Fußleisten und der Wand- und Deckenflächen (Rissbildung, Ablösungen, Bohrlöcher usw.) vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind.
- es sind Feuchtigkeitsschäden (Stockflecken, Verfärbungen, Putz- und Farbabplatzungen usw.) im Innenbereich des Erd- und Dachgeschosses an den Wand- und Deckenflächen vorhanden, die durch defekte im Bereich der Dacheindeckungen und Anschlüsse und/oder durch Frostschäden der wasserführenden Leitungen hervorgerufen werden können. Die Dacheindeckungen und Anschlüsse sowie die wasserführenden Leitungen müssen überprüft und fachgerecht instandgesetzt werden.
- es sind zum Teil Rissbildungen an den Wände 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.
- im Dachgeschoss und Spitzboden sowie des Dachüberstandes im Bereich des Balkons sind Beschädigungen (abgerissene Nut- und Federbretter, herausgerissene Dämmung und Verunreinigungen (Exkrememente) vorhanden, die vermutlich auf einen Waschbärbefall hindeuten und grundlegende Instandsetzung- und Reinigungsarbeiten sowie das Anbringen von Schutzvorrichtungen erforderlich machen.
- im Innenbereich der Garage sind zum Teil erhebliche Putzabplatzungen vorhanden, welche fachgerecht instand zu setzen sind.
- sämtliche Ausstattungsmerkmale (z. B. Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Bäder) stammen größtenteils aus dem Baujahr und sind damit bereits ca. 40 Jahre alt. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen modernen Vorstellungen. Hier werden weitere Kosten anfallen. Zudem sind Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Innenräume (Aufarbeiten-/Wechsel der Fußbodenbeläge, Maler- und Tapezierarbeiten, Ausbesserungsarbeiten usw.), erforderlich.
- die Gartentür zum Vorgarten, die zwei gemauerten Pfeiler und die Zuwegung zum Haus weisen erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf und müssen fachgerecht instand gesetzt werden.
- ein allgemeiner Pflegerückstand ist auch im Bereich der Außenanlagen vorhanden. Das Gebäude sind stark in die Vegetation eingewachsen und es befinden sich noch zahlreiche Materialien (Verpackungsmaterialien, Möbel, Kleidung usw.) in dem Gebäude und auf dem Grundstück, welche zu entsorgen sind.

Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden

Im vorliegenden Fall werden die Beseitigungskosten der Unterhaltungsrückstände auf den Verkehrswert nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen berücksichtigt und wertmindernd unter *Besondere Grundstücksmerkmale* berücksichtigt.

Beurteilung und Ausstattungsstandard

Die Zimmer sind rechtwinklig geschnitten. Die Badezimmer im Unter-, Erd- und Dachgeschoss besitzen eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrissgestaltung ist gekennzeichnet durch einen großen Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit offener Raumaufteilung und direktem Zugang zu den Balkonen.

	Der Ausstattungsstandard und die Grundrissgestaltung werden als „gut“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Lagebeurteilung	Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks zeichnen sich durch eine ländliche Gegend mit einer für den ländlichen Raum guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), einer guten Anbindung an die Bundesautobahn A 7 sowie die Nähe zum Naherholungsgebiet Erdersee und des Nationalparks Kellerwald-Edersee mit zahlreichen Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten aus.
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt „Hausbrunnenweg 14“ in Homberg-Efze (Flurstück 30/3 und 30/4) als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen. Somit bedürfen alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
Wertermittlungstichtag	27. August 2024
Bodenwert	98.400 EUR
Herstellungskosten bauliche Anlagen	768.647 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,643
Vorläufiger Sachwert	622.178 EUR
Sachwertfaktor	0,740
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	460.412 EUR
Besondere Grundstücksmerkmale	rd. -380.000 EUR
Verkehrswert	rd. 80.000 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
Wohnhauses mit
dem Garagenanbau
von der Straße
„Hausbrunnenweg“
(Süd-Osten)**



**Ansicht des
Wohnhauses mit
dem Garagenanbau
von der Straße
„Am Schloßberg“
(Norden)**

