

Exposé

zum Gutachten

Aktenzeichen: 06 K 9/25

Ansicht des
ehemalig als Wohn-
und Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von der Kasseler
Straße (Nord-Osten)



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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke in der Kleinstadt Homberg (Efze), die mit einem ehemalig als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäude bebaut sind.

Die Grundstücke werden über die Kasseler Straße erschlossen. Diese verläuft durch das Zentrum von Homberg (Efze) und stellt eine der wesentlichen innerstädtischen Verkehrsachsen dar. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur zentralen Einkaufs- und Dienstleistungszone („Dreh-scheibe“).

Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude besteht gemäß den vorliegenden Bauunterlagen aus einem zweigeschossigen, vollständig unterkellerten architektonisch anspruchsvoll gestalteten Wohngebäude mit wohnlich ausgebautem Mansarddach.

	An den Wohngebäude schließt ein eingeschossiger, ebenfalls vollständig unterkellelter Anbau mit einer nach Süd-Westen ausgerichteten, überdachten Dachterrasse an. Zwei weitere eingeschossige, nicht unterkellerte Erweiterungsbauten mit Flachdach schließen in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung an den Hauptbaukörper an. Im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers ist gemäß den vorliegenden Bauunterlagen eine 4-Zimmer-Wohnung angeordnet. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Hauptbaukörpers befinden sich jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung.
Anschrift	Kasseler Straße 4 34576 Homberg (Efze)
Wirtschaftliche Einheit	Das Bewertungsobjekt umfasst die Grundstücke Flurstück 134/73 und Flurstück 54/20. Aufgrund der funktionalen Nutzungseinheit werden beide Grundstücke im Gutachten als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet und gemeinsam bewertet.
Nutzung	Das ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
Grundbuch-bezeichnung	Amtsgericht Fritzlar, Grundbuch von Homberg Lfd.-Nr. 31: Gemarkung Homberg, Flur 11, Flurstück 134/73, Verkehrsfläche, Kasseler Straße, Größe = 67 m² Lfd.-Nr. 32: Gemarkung Homberg, Flur 31, Flurstück 54/20, Gebäude- und Freifläche, Kasseler Straße 4, Größe = 712 m²
Baujahre	Das genaue Baujahr des ehemals als Wohn- und Geschäftshaus genutzten Gebäudes ist nicht bekannt. In dem Giebel des Zwerchhauses des Hauptbaukörpers ist die Jahreszahl 1902 vermerkt. Nach den vorliegenden Informationen wurde der ursprünglich als Lebensmittelmarkt genutzte Gebäudebereich um das Jahr 1989 zu einem Billardcafé mit Bistro und Spielhalle umgebaut und etwa 1995 sowie 2001 erweitert.
Wohnflächen	<u>Hauptbaukörper und Anbau - laut Bauplänen -</u> • Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Speisekammer, Badezimmer und Flur, rd. 131,35 m² Wohnfläche • Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur und Dachterrasse, rd. 119,38 m² Wohnfläche • Dachgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche, Badezimmer und Flur, rd. 93,19 m² Wohnfläche Die Wohnflächen betragen somit insgesamt rd. 343,92 m².. Dabei wurde die Dachterrassenflächen - nach § 9 Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien - mit rd. 4,13 m² berücksichtigt.
Nutzflächen	<u>Erweiterungen (Billardcafé) - laut Bauplänen -</u> • Erdgeschoss: Windfang, Billardcafé mit Bar, Imbiss mit Kochecke, Aufenthaltsraum, WC-Damen mit Vorraum, WC-Herren mit Vorraum, Angestellten-WC mit Vorraum, Lager- und Putzmittelraum, rd. 187,20 m² Nutzfläche

Erweiterungen (Spielhalle) - laut Bauplänen -

- Erdgeschoss: Windfang, Garderobe, Spielhalle, Aufsichts- und Nebenraum, WC-Damen mit Vorraum, WC-Herren mit Vorraum, Angestellten-WC mit Vorraum, Aufenthaltsraum und Flur, rd. 147,40 m² Nutzfläche

Die Nutzflächen betragen somit insgesamt rd. 334,60 m².

Bauweise

Hauptbaukörper

- zweigeschossige Massivbauweise
- vollständig unterkellert
- Eckkrisalit nach Norden und Zwerchhaus nach Nord-Osten und Süd-Osten
- wohnlich ausgebautes Mansarddach mit - soweit ersichtlich - Schindel-(Unterdach) und Dachziegeleindeckung (Oberdach)
- Dachgaube(n) nach Nord-Osten, Süd-Westen und Nord-Westen
- Fassaden als Putzfassaden mit Natursteinsockel
- Decke über Untergeschoss vermutlich als Hourdisdecke (massive Ziegelemente zwischen Stahlträgern), ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
- Geschosstreppe nicht bekannt

Anbau

- eingeschossige Massivbauweise
- vollständig unterkellert
- Flachdach mit Dachterrasse, Brüstungen aus Holz, Überdachung in Holzkonstruktion, Dacheindeckung nicht bekannt

Erweiterung (Billardcafé)

- eingeschossige Mauerwerks- und Stahlbetonmassivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit - vermutlich - Bitumenbahneindeckung
- vermutlich Stahlbetondecke
- Fassaden als Putzfassaden

Erweiterung (Spielhalle)

- eingeschossige Mauerwerks- und Stahlbetonmassivbauweise
- nicht unterkellert
- Flachdach mit - vermutlich - Bitumenbahneindeckung
- vermutlich Stahlbetondecke
- Fassaden als Putzfassaden

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Hauptbaukörper

- Hauseingangstür aus Holz mit Glasschnitt
- Fenster - soweit ersichtlich - aus Holz mit Einfachverglasung, zum Teil mit Außenrollos aus Kunststoff, Belichtung zum Teil auch über Glasbausteine (Süd-West Fassade)
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Badezimmer nicht bekannt

Anbau

- Fenster nicht bekannt, Außenrollos aus Kunststoff
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt

Erweiterung (Billardcafé)

- großflächige Schaufenster - soweit ersichtlich - aus Aluminium mit Einfachverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitäreinrichtungen - laut Bauplänen -: WC-Damen mit Handwaschbecken und zwei Toiletten, WC-Herren mit Handwaschbecken, drei Urinalen und zwei Toiletten

Erweiterung (Spielhalle)

- großflächige Schaufenster - soweit ersichtlich - aus Aluminium mit Isolierverglasung
- Fußbodenflächen nicht bekannt
- Wand- und Deckenflächen nicht bekannt
- Innentüren nicht bekannt
- Sanitäreinrichtungen - laut Bauplänen -: WC-Damen mit Handwaschbecken und zwei Toiletten, WC-Herren mit zwei Handwaschbecken, drei Urinalen und zwei Toiletten

Heizung und Warmwasseraufbereitung	<u>Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)</u> Die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist nicht bekannt.
---	--

Elektroinstallation	<u>Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)</u> Die Elektroinstallation ist nicht bekannt.
----------------------------	---

Außenanlagen	Das Grundstück Flurstück 134/73 ist als gepflasterter Bürgersteig ausgeführt und das Grundstück Flurstück 54/20 ist nahezu vollständig überbaut. Ein asphaltierter Zuweg zum Eingang des Hauptbaukörpers ist im südöstlichen Grundstücksbereich vorhanden. Ansonsten übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen usw.).
---------------------	---

Parkmöglichkeiten	Auf den Bewertungsgrundstücken sind keine Parkplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.
--------------------------	---

Zustand der baulichen Anlagen	<u>Hauptbaukörper, Anbau und Erweiterungen (Billardcafé und Spielhalle)</u> 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 nur noch provisorisch durchgeführt. 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, Abplatzungen usw.) an den Fassaden und den Sockelbereichen vorhanden. Sämtliche Fassaden und die Sockelbereiche sollten fachgerecht instandgesetzt werden.
- es sind zum Teil 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.
- es sind Feuchtigkeitsschäden (Fäulnis, Farbabplatzungen usw.) an den Holzbauteilen (Fenster, Gauben, Brüstung und Überdachung der Dachterrasse usw.) vorhanden, welche instand zusetzen sind.
- sämtliche Fenster, Schaufensterfronten und Außentüren sowie die Glasbausteine an der Süd-West Fassade sind augenscheinlich „älteren Datums“ und verfügen über einen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz. Eine Modernisierung der Fenster, der Schaufensterfronten, der Außentüren sowie der Glasbausteine wäre sinnvoll.
- die Dacheindeckungen und die Dachentwässerungen (Regenrinnen, Fallrohre usw.) wurden augenscheinlich provisorisch ausgebessert. Die Dacheindeckung, die Anschlüsse sowie die Regenrinnen und Fallrohre müssen überprüft und ggf. fachgerecht instandgesetzt werden.
- die Briefkasten- und Klingelanlage sowie das Vordach des Hauptbaukörpers sind defekt und müssen erneuert werden.
- es sind Aufbruchspuren an der Eingangstür zum Billardcafé vorhanden, welche instand zusetzen sind.
- 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 Instandhaltungs- und Modernisierungskosten nur pauschal, in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung mit einfließen auf insgesamt rd. 766.830 EUR geschätzt und unter *Besondere Grundstücksmerkmale* wertmindernd berücksichtigt.

Grundrissgestaltung und Ausstattungsstandard

Die Häuser der Jahrhundertwende sind die charakteristischste Gruppe der innerstädtischen Altbauten. Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck und ihre großzügigen Raumzuschnitte machen sie besonders begehrt.

Die Zimmer sind überwiegend rechtwinklig geschnitten und zum Teil als gefangene Räume/Durchgangszimmer ausgebildet. Die Badezimmer in den Wohnungen besitzen eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Belichtung der Wohnung im Erdgeschoss ist zum Teil nur über den Innenhof möglich.

Die Grundrissgestaltung ist gekennzeichnet durch die nachträglichen Erweiterungen und wird als „mittel“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut). Über den Ausstattungsstandard können aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussagen getätigt werden.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs	Es bestehen mehrere Wegerechte und ein Wasserversorgungsleitung zu Lasten der Bewertungsgrundstücke die unter <i>Besondere Grundstücksmerkmale</i> wertmindernd berücksichtigt werden (siehe Gutachten).
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt „Kasseler Straße 4“ in Homberg-Efze (Flurstück 134/73 und 54/20) 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	15. Oktober 2025
Bodenwert (Flurstück 134/73 und 54/20)	50.635 EUR
Rohertrag	rd. 4.736 EUR/Monat, rd. 56.832 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 12.101 EUR/Jahr
Besondere Grundstücksmerkmale	-768.439 EUR (Wegerechte, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten)
Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	rd. 460.000 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
ehemalig als Wohn-
und Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von der Kasseler
Straße (Norden)**



**Ansicht des ehemalg
als Wohn- und
Geschäftshaus
genutzten Gebäudes
von Süden**

