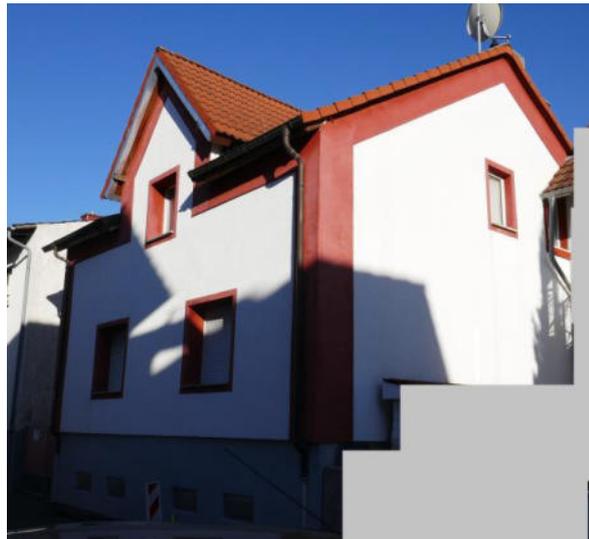


## Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Einfamilienwohnhaus Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8 63150 Heusenstamm und separates (Hinterlieger)Flurstück
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	09.01.2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	09.01.2024     - <b>AUSSEN BESICHTIGUNG</b> -
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Offenbach
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 7 K 10/23
<b>Report-Nr.</b>	2024-01-09
<b>Erstelldatum:</b>	26.02.2024



Von einem Nießbrauch unbelasteter

**Verkehrswert (Flurstück 380/4): 374.000,- €**

und

**Verkehrswert (Flurstück 380/3): 91.000,- €**

## Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus (Flurstück 380/4) und ein separates Hinterliegerflurstück (380/3)
Aktenzeichen	7 K 10/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63150 Heusenstamm, Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch Heusenstamm, Blatt 4330
Gemarkung Heusenstamm	Lfd. Nr. 1, Flur. 7, Flurstück 380/4 (Wohnhausflurstück) Lfd. Nr. 2, Flur 7, Flurstück 380/3 (Hinterliegerflurstück)
Tag der Ortsbesichtigung	09.01.2024 <b>- Außenbesichtigung -</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.01.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 380/4: 253 m <sup>2</sup> Flurstück 380/3: 121 m <sup>2</sup>
Baujahr	Ca. 1910
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.397 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	57,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	244 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges. rd.	120,4 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.385 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,3
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV (Faktor)	0,8
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert (Flurstück 380/4)	394.000,- €
Ertragswert (Flurstück 380/4)	361.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Flurstück 380/4 unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 20.000 €)	374.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Flurstück 380/3 unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 10.000 €)	91.000,- €

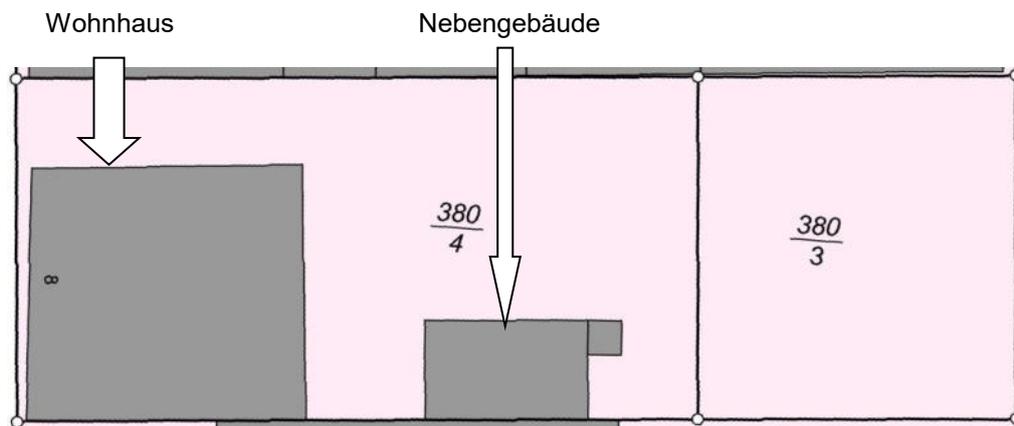
## Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus steht im Ortskernbereich von Heusenstamm in guter, jedoch sehr verdichteter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen von außen genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt befriedigend.

Baubestand auf dem Grundstück:

Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude. Des Weiteren konnte beim Ortstermin festgestellt werden, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich baulichen (Neben)Anlagen erstellt wurden (wahrscheinlich Abstellräume). Eine ehemals im Grundrissplan dargestellte Garage konnte beim Ortstermin auf dem Grundstück nicht mehr festgestellt werden. Ggf. wurde diese abgerissen oder mit weiteren (nicht genehmigten) baulichen Anlagen überbaut. Weiteres ist nicht bekannt.

Anmerkung: Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage rechtlich zulässiger Nutzungen gem. § 31 (2) ImmoWertV. Die baulichen Anlagen im hinteren Grundstücksbereich sind nicht im Liegenschaftskataster dargestellt, auch liegen den eingesehenen Bauakten für diese Baulichkeiten keine Baupläne vor. Nachfolgend ein vergrößerter Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.02.2024 mit Darstellung des beim Vermessungsamt bekannten Baubestands:



Der hintere Grundstücksbereich ist, soweit von außen feststellbar großflächig überbaut. Diese baulichen Anlagen sind jedoch nicht im Liegenschaftskataster dargestellt (einsehbar im Internet unter: ‚google earth‘ auf eine Darstellung wird aus urheberrechtlichen Gründen an dieser Stelle verzichtet).

Besonderheit:

**Das Wohnhaus und Grundstück konnte nicht begangen werden. Beim Ortstermin war Leerstand feststellbar. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand im Gebäude sind dem Unterzeichner daher im Detail nicht bekannt. Aufgrund des teilmodernisierten Zustands von außen (Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmung, Einbau Isolierglasfenster, Erneuerung Dacheindeckung) wird auch ein entsprechender Modernisierungsgrad im Gebäude unterstellt, so dass für die Wertermittlung ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen wird. Die Wertermittlung stützt sich insgesamt auf die greifbaren Unterlagen und die Feststellungen beim Ortstermin und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus steht zum Besichtigungszeitpunkt leer. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen oder Verdacht auf Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden vom Bauamt mitgeteilt (nicht genehmigte bauliche Anlagen im hinteren Grundstücksbereich). Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen  
 Kreis: Landkreis Offenbach  
 Einwohnerzahl: Heusenstamm rd. 19.306 Einwohner (inkl. Stadtteil Rembrücken) gem. IHK Gemeindesteckbrief (Stand 31.12.2022).

Heusenstamm liegt südlich von Frankfurt- und Offenbach am Main in der Metropolregion. Es sind sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, ein Dialysezentrum und Apotheken vorhanden, ebenso 3 Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium sowie Kindergärten und eine Sonderschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Offenbach (ca. 6 km entfernt)  
 Frankfurt / Main (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)

### *Verkehrsinfrastruktur*

Autobahnanschluss A3 in rd. 3,5 km Entfernung  
 S-Bahn Anschluss S2, Haltestelle in rd. 400 m Entfernung  
 Flughafen in Frankfurt am Main in rd. 20 km Entfernung

Innerörtliche Lage: Nordöstliche Innenstadtlage.

Wohnlage: In der Innenstadt handelt es sich um eine gute Wohnlage. Durch die verdichtete Bebauung sind jedoch wenig Freiraumflächen vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der Straße überwiegend Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser), in der Nähe typische innerörtliche Mischnutzungen mit Geschäften und Gewerbe.

Immissionen: Beim Ortstermin keine besonderen Immissionen feststellbar. Üblich sind Immissionen durch Straßenverkehr sowie den Flugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen).

Ausrichtung: Ausrichtung Wohnhaus zum Hofraum (Norden und Osten sowie zur Straße nach Westen).

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht Nordwest

