

Datum: 01.08.2024

Az.: 7 K 21/22

Exposee zum

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 63150 Heusenstamm, Im Vogelseen 14**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rembrücken	405	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rembrücken	5	4/8

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.07.2024 ermittelt mit rd.

624.000 €.

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens.
Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Sprechzeiten montags bis freitags von
9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

1

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 5 Flurstücksnummer 4/8in **Heusenstamm, Im Vogelseen 14**
Wertermittlungstichtag: **18.07.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	807,94	630,00	509.000,00	
Summe:			807,94	630,00	509.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		458,00	126,00	1969	80	39	
Gesamtfläche	Garage		23,00		1969	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	19.620,00	2.632,20 € (13,42 %)	2,00	0,89	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	4.039,68 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-741,27 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.952,38 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,80
Verkehrswert/Reinertrag:	36,73

Ergebnisse	
Ertragswert:	599.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	624.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	624.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.07.2024

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage, das Objekt ist unbewohnt
Objektadresse:	Im Vogelseen 14 63150 Heusenstamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rembrücken, Blatt 405, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rembrücken, Flur 5, Flurstück 4/8, zu bewertende Fläche 630 m ²

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Wohngebiet östliche Ortslage von Rembrücken; Die Entfernung zum Stadtzentrum Heusenstamm beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in Heusenstamm; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/ Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; sowohl aufgelockerte als auch geschlossene 2-geschossige Bauweise; dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegend nach Südosten Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar
Topografie:	eben

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Einfamilienhaus

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss (Walmdach); freistehend
Baujahr:	1969
Modernisierungen:	ca. 2000- Teilflächen der Wohnung mit zusätzlich Fußbodenheizung nachgerüstet, Fußbodenerneuerung, ca. 2006- Außenvollwärmeschutz, ca. 2016 überwiegend Fenstererneuerung, elektr. Rollläden, 2014- Badausstattung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 126 m² ; die Wohnflächenberechnung wurde aus vorliegenden Grundrissen entnommen und geprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 458 m² ;

	die BGF-Berechnung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	Putzfassade, Sockel m. Verputz tlw. mit Natursteinriemchen verkleidet

4.1.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Zisternennutzung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau:	Weitestgehend sämtliche Kellerräume mit Nässe- und Putzschäden an den Außenwänden im Bereich über dem Fußboden aber auch raumhoch. Es ist von einer fachgerechten äußeren vertikalen Abdichtung aller Wandflächen auszugehen mit den erforderlichen Nebenleistungen wie freilegen und wiederverfüllen. Innenflächen mit Beiputz oder Verputz und Anstrich instand zu setzen. Ebenso Brüstung der Außentreppe mit Nässeschaden. Nachbesserung der Terrasse und Instandsetzung von Schäden am Riemchensockel.
Energetische und wirtschaftliche Besonderheiten:	Kältebrücken Hauseingangsbereich, ungedämmte Kellerdecke, keine Abgeschlossenheit zwischen Kellerraum und Erdgeschoss. Mangelnde Stufenbreite (55cm) der Kellertreppe, Einschubtreppe zu DG, tlw. überalterte Holzeinfachfenster, Alter des Heizkessels, keine FI-Schalter,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Baukonstruktion und Ausführung entsprechend der Bauzeit. Durchgeführte Modernisierungen. Mittlerer Ausstattungsstandard entspricht 2,8 der SW-RL. Es bestehen die o. beschr. Bauschäden und die sonstigen Besonderheiten. Gebäude als Einfamilienhaus normal nutzbar.

4.2 Garage

Einzelgarage; 2-seitig Grenzbebauung, gemeinsame Trennwand (24cm) mit der Nachbargarage;
Baujahr: 1969;
Bauart: massiv;
Außen- Innenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Pappe;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Sonstiges: Entwässerungsrinne an der Einfahrt;
Zustand: überwiegend normal, Putzschaden an der Gebäudeecke

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Regenwasserzisterne, Terrasse, Wegebefestigung und Hofbefestigung mit Betonplatten, Pflanzrabatten, Hecken und Solitärgehölze, vorhandenes Höhenniveau ist mit Erdreich aufgefülltes Gelände und 2-seitig an der Grenze mit Betonstützmauern zu den tiefer liegenden Nachbargrundstücken, die ganzheitlich befestigte Hoffläche zwischen Haus Nr. 12 und 14 ist im Grenzverlauf ohne Zaunabgrenzung und dient der einfacheren Zufahrt zur Garage. Einfahrtstor von der Straße und Tor mit Pfeiler am Fußweg
Zustand: normal, Schäden an Riemchenverkleidungen am Sockel,

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Fotos

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63150

Ort: Heusenstamm

Straße: Im Vogelseen

Hausnummer: 14

Transaktionsnummer: 20240730-8809-174300 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 30.07.2024

Maßstab: 1:7.500

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63150

Ort: Heusenstamm

Straße: Im Vogelseen

Hausnummer: 14

Transaktionsnummer: 20240730-8809-174300 - 1 -



1 Quellennachweis

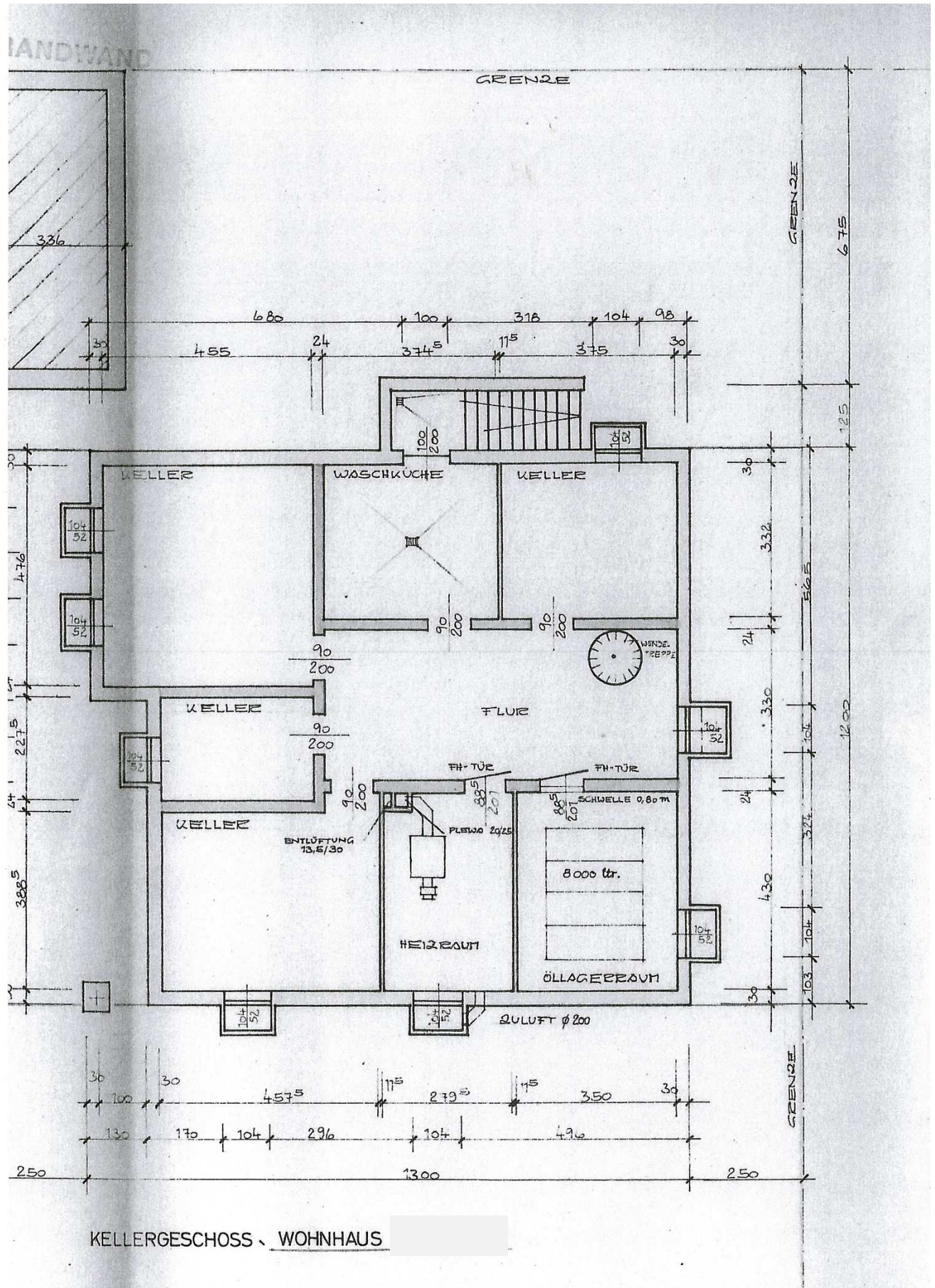
Quelle: WMS ALKIS

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Aktualität: 30.07.2024

Maßstab: 1:500



KELLERGESCHOSS, WOHNHAUS

