

Datum: 27.11.2023

**Az.: 7 K 38/23**

Exposé zum

## GUTACHTEN

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

**Dreifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 63165 Mühlheim, Krummstraße 16**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mühlheim	8034	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mühlheim	1	1266/2

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
31.10.2023 ermittelt mit rd.

**620.000 €.**

Bei diesem Exposé 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 **Dreifamilienwohnhausgrundstück**  
Flur 1 Flurstücksnummer **1266/2**in **Mühlheim, Krummstraße 16**  
Wertermittlungstichtag: **31.10.2023**

<b>Bodenwert</b>							
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	705,26	475,00	335.000,00		
Summe:			705,26	475,00	335.000,00		
<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Dreifamilienwohnhaus		397,00	207,00	1971	80	36
Gesamtfläche	Garage		33,00		1961	60	11
<b>Wesentliche Daten</b>							
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
Gesamtfläche	27.258,00	4.665,66 € (17,12 %)	2,50	1,10			
<b>Relative Werte</b>							
relativer Bodenwert:		1.618,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF					
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-261,45 €/m <sup>2</sup> WF/NF					
<b>relativer Verkehrswert:</b>		<b>2.995,17 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>					
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>		<b>22,75</b>					
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>		<b>27,44</b>					
<b>Ergebnisse</b>							
Ertragswert:		616.000,00 € (99 % vom Sachwert)					
Sachwert:		623.000,00 €					
Vergleichswert:		---					
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>		<b>620.000,00 €</b>					
Wertermittlungstichtag		31.10.2023					

Bemerkungen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nordwestliche Stadtlage; im Wohngebiet zwischen Rumpenheimer Straße und Offenbacher Straße Ecke Albertstraße gelegen; Fußläufige Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs; Schulen und Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3 geschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Ein-Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Südwestausrichtung

### 2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);  
Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die ermittelte Wohnfläche beträgt für die EG- Wohnung rd. 74m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Terrasse, für die Wohnung im 1.OG rd. 70m<sup>2</sup> inkl. Balkon und für die DG-Wohnung rd. 63m<sup>2</sup>. Die Wohnung im DG wird von einer Miteigentümerin bewohnt. Die Wohnungen im EG und OG sind leer stehend. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze in der Garage.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Dreifamilienwohnhaus

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss m. Kniestock; freistehend
Gebäudedaten:	Bruttogrundfläche rd. 397 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche s. 2.8; gesamt rd. 207 m <sup>2</sup>
Baujahr/Erweiterung:	1971 modifiziert aus ursprünglich 1961 und Aufstockung Dachgeschoss 2000
Modernisierung:	2003 Renovierung, Modernisierung der Wohnung im 1.OG, Gas-therme von 2005, 2008 u.a. teils Kunststofffenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Kaminköpfe, Dachgauben und Treppenhaus mit Eternit-schiefervkldg.

### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Waschküche, 2 Abstellräume, Hausarb.r., Dusche/WC, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Whg. (1): 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus, Whg. (2): Aufteilung wie EG, 1 Balkon

Dachgeschoss:

Vorplatz, Whg. (3): Wohn- Essraum m. Küche, Diele, 2 Zimmer, Bad, oberer Spitzboden

### 3.1.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Balkon, 2 Dachgauben, Kellertreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau:	KG- Instandsetzung/ Schimmelsanierung nach Wasserschaden, Nässe- und Putzschäden an den Kellerwänden, Sanierung Terrasse m. Treppe, Balkonsanierung, Sockelschäden, Fassadenrisse, Verwitterung der Holzrollläden und des Dachüberstands, Renovierungserfordernisse der EG-Whg., Sanitärausbau, Bodenbeläge, Tapezierung, Anstrich, Gebrauchsspuren an Zimmertüren, OG- teils Teppichboden, DG- Nässeschaden an den Deckenpaneelen im Bad
Energetische und sonstige Besonderheiten:	Flex-Bodenbeläge im EG und OG asbesthaltig (vgl. Internet-Recherche, Verarbeitung in den 50er bis 70er Jahren), keine ganzheitlich getrennten Verbrauchszähler der Wohnungen, Kältebrücken- Balkon, Heizkörpernischen, nicht gedämmte Kellerdecke, außen übermäßige Sperrmülllagerung vor dem Kellereingang
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Baukonstruktion entsprechend den Bauzeiten 1961 und 2000. Ausstattungsniveau einfach bis mittel, geringfügig gehobene Ausstattung. Es bestehen o.g. Bauschäden, Baumängel, die sonstigen Besonderheiten und allgemeiner Renovierungstau der EG-Wohnung.

### 3.2 Garage (ohne Innenbesichtigung)

Garage, 2 Stellplätze; 2-seitig Grenzbebauung,

Baujahr: 1961;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton mit Pappe;

Tor: 2 Stahlschwingtore, elektr. Antrieb;

Besonderheiten: Solarpaneelen auf der Dachfläche (zur Schwimmbadnutzung, jedoch derzeit außer Betrieb, Funktion fraglich);

Zustand: Gebäude der Bauzeit entsprechend, tlw. Wandrisse, Tore ggf. erneuert

### **3.3 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, eingefriedeter Vorgarten, Gitterzaun, Holz-Jägerzaun, Sockel, Heckenbepflanzung, Pfeiler, Eingangstor, Rasenflächen, gepflasterte Wegeführung, am Haus angebauter Holzschuppen einfacher Konstruktion, einfache offene Überdachung, Garagenvorplatz einfacher Ausführung, verwitterte Oberfläche, ungenutztes Schwimmbecken fragwürdig, in der Wertermittlung nicht berücksichtigt,  
Zustand: einfach bis durchschnittlich, teils schadhafte und überalterte bauliche Anlagen









