

## **Exposé zum Verkehrswertgutachten** (gem. Baugesetzbuch § 194)

**Objektart und Adresse:** Einfamilienwohnhaus, Anbau, Garage, Schuppen  
Hausener Straße 7  
63165 Mühlheim am Main

**Wertermittlungstichtag:** 03.05.2021  
**Ortsbesichtigung:** 03.05.2021     **- AUSSEN BESICHTIGUNG -**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Offenbach am Main  
**Gerichtszeichen:** Az.: 7 K 46/20

**Report-Nr.** 2021-05-03

**Erstelldatum:** 26.05.2021



**Verkehrswert Flurstück 135/5: 402.000,- €**

**Verkehrswert Flurstück 135/6: 20.000,- €**

### Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Aktenzeichen	7 K 46/20
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63165 Mühlheim am Main, Hausener Straße 7
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Lämmerspiel, Blatt 2959
Gemarkung Lämmerspiel	Flur 2 Flurstück 135/5 (lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) Flurstück 135/6 (lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis)
Tag der Ortsbesichtigung	03.05.2021
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.05.2021 <b>- AUSSEN BESICHTIGUNG -</b>
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 135/5 = 276 m <sup>2</sup> Flurstück 135/6 = 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr ca. 1920
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Normalherstellungskosten Wohnhaus	986 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung	64,3 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	312 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.300 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz	1,4 %
Sachwertfaktor	1,35
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Ergebnisse	
Sachwert	420.000,- €
Ertragswert	393.000,- €
Verkehrswert Flurstück 135/5: (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung in Höhe von 18.000 €).	402.000,- €
Verkehrswert Flurstück 135/6:	20.000,- €

## Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich wahrscheinlich um ein eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Das Gebäude ist einseitig zum nördlichen Nachbarn grenzbebaut. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Gebäude steht grenzständig, an der Ortsdurchgangsstraße. Ein seitlicher Wohnweg erschließt eine Hinterliegerbebauung auf dem Nachbargrundstück und die Garage auf dem Bewertungsgrundstück, so dass der gesamte Grundstücksfreibereich einsehbar ist. Es handelt sich aufgrund der verdichteten Bauweise und der weiteren Lagemerkmale um eine einfache bis mittlere Wohnlage. Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und Lageeigenschaften genügt das Wohnhaus von außen beurteilt überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt befriedigend.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Garage, Gartenschuppen.

**Besonderheit:** **Das Grundstück konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

## Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen  
 Kreis: Landkreis Offenbach  
 Einwohnerzahl: Mühlheim am Main rd. 28.652 Einwohner (31.12.2019; inkl. Ortsteile).

Die Stadt liegt im Osten der Rhein-Main Metropolregion und verfügt über mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen, sowie eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden und fußläufig erreichbar.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Hanau: 8 km  
 Offenbach am Main: 9 km  
 Frankfurt am Main: 17 km  
 Flughafen Rhein Main: 30 km  
 Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 55 km entfernt)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Lämmerspiel, in mittlerer Ortslage im Bereich der Ortsdurchgangsstraße.

Wohnlage und Immissionen: Einfache bis mittlere Wohnlage, mit gebietstypischen Immissionsbelastungen durch Flugzeuge (Einflugschneise Frankfurter Flughafen) und Fahrzeugverkehr.

Foto 1: Ansicht Nordost von der Hausener Straße



Foto 2: Ansicht Süd



Foto 3 Ansicht Garage



Foto 4 Ansicht Flurstück 135/6 mit Abstellschuppen (im Hintergrund das Nachbargrundstück)

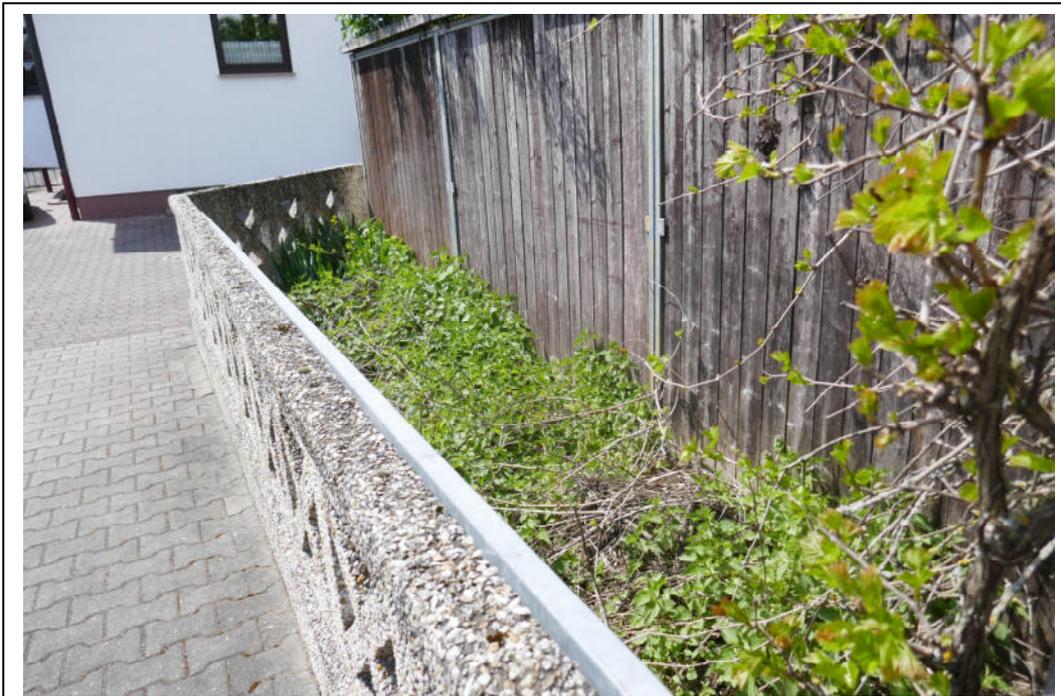


Foto 5: Zufahrtsituation über den seitlichen Wohnweg

