



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11
Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini

M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Offenbach am Main
Versteigerungsgericht
Postfach 100101
63001 Offenbach am Main



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

AZ: 25-G-01015
AZ Amtsgericht: 7 K 60/20

Darmstadt, 08.04.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz: Grundbuch von Lämmerspiel, Blatt 1920
Gemarkung Lämmerspiel
Flur 7, Flurstück 3/10, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025
Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Verkehrswert: 340.000 €

Information: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte
Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte
 in Bürgermeister-Beheim-Straße 3, 63165 Mühlheim am Main
 Flurstück 3/10

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um ein Wohngrundstück, welches mit einer abrisssreifen Doppelhaushälfte bebaut ist.

1.2 Bodenwert

Bodenrichtwert (01.01.2024)	725 €/m ² (baureifes Land, ebf, Wohnbaufläche)
Grundstücksgröße	515 m ²
Bodenwert	rd. 373.000 €

1.3 Objektdaten

BGF	Wohnfläche	Baujahr(e)
Wohnhaus: rd. 180 m ²	rd. 45 m ²	ca. 1946

1.4 Wesentliche Daten

Liquidationswert

Bodenwert rd.	373.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten)	- 33.000 €
Liquidationswert rd.	340.000 €

Ergebnisse

Bodenwert rd.	373.000 €
Liquidationswert rd.	340.000 €
Verkehrswert rd.	340.000 €

Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Mühlheimer Ortsteil Lämmerspiel.

Entfernung zu:

- Kindergarten in km: 0,4
- Grundschule in km: 0,7
- weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,0
- weiterführenden Schule (Realschule) in km: 5,0
- weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 5,0
- Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8
- größerem Einkaufszentrum in km: 9,0
- Medizinischer Nahversorgung in km: 0,5
- Klinikum in km: 7,0
- ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,5
- Stadtzentrum in km: 5,0
- Autobahnanschluss in km: 6,0
- ICE - Bahnhof in km: 25,0
- Flughafen in km: 24,0

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Bauplanungsrecht: Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Beeinträchtigungen: Keine wertrelevanten Immissionen

Topografie: Weitgehend ebenerdig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m	<u>Grundstücksgröße:</u> 515 m ²
	<u>Mittlere Tiefe:</u> ca. 43 m	<u>Grundstücksform:</u> rechteckig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Mietverträge: Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte Kellergeschoss, Erdgeschoss, Spitzboden
Wohneinheiten:	1
Baujahr:	Ca. 1946 (gemäß Auskunft aus dem Ortstermin)
Fassade:	Keine Angabe
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Wände:	Außenwände: keine Angabe Innenwände: keine Angabe
Geschossdecken / Deckenhöhen:	Keine Angabe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme einfach), schätzungsweise aus dem Baujahr keine Rollläden vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe (Annahme: einfache Ausstattung)
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe (Annahme: einfache Ausstattung)
Innentreppe:	Keine Angabe
Heizung:	Keine Angabe
Energieeffizienz:	Energieausweis nicht vorliegend; schlechte Energieeffizienz gemäß Eindrücken im Rahmen des Ortstermins
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	Folgende Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nach äußerem Anschein ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> - Stark verwitterte Holzverkleidung an der Fassade des Gebäudes - Stark verwucherte Gartenfläche - Diverse horizontale sowie vertikale Risse in der Fassade des Gebäudes mit bis zu 1 cm Rissbreite - Verwitterung der Fensterbänke - Fehlende abschließbare Tür zum UG - Tlw. nachträgliche Verschließung / Abdeckung der Fenster - Tlw. Verwitterung der Fensterrahmen - Verwitterung der Klappläden - Abrissreifer Geräteschuppen - Tlw. fehlende Fenster zum UG - Fehlende Wegbefestigung zu dem Hauseingang - Beschädigtes Treppenpodest zu dem Hauseingang - Beschädigter Zaun (Einfriedung straßenseitig) - Beschädigtes Hoftor (straßenseitig)

3.2 Außenanlagen

Außenanlagen:	Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: Ver- und Entsorgungsleitungen Zugang, Zufahrt nicht befestigt Einfriedung straßenseitig: Holzzaun Einfriedung rückseitig: Holzzaun
	Wesentliche sonstige Anlagen sind: Gartenanlage mit Rasenfläche Baum-/Strauchbewuchs in erhöhtem Umfang

3.3 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen sehr schlechten Zustand sowie einen schlechten Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen – als schlecht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt sehr unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Liquidationswert

Bei den aufstehenden Gebäuden handelt es sich i. S. d. § 8 (3) Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV um bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. In Anbetracht der regionalen Baulandknappheit und der Verhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erscheint eine alsbaldige Freilegung des Objekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich. Dies wird durch den während des Ortstermins festgestellten sehr schlechten Zustand des Gebäudes unterstützt, der möglicherweise statische Risiken birgt und Gefahren für Leib und Leben darstellen könnte. Zudem wird aus Sicht des Marktes / eines potenziellen Erwerbers eine Eigennutzung des Gebäudes in der Ist-Situation, als weniger wahrscheinlich angesehen.

Folglich ergibt sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert vermindert um Freilegungskosten und wird dahingehend mittels des Liquidationsverfahrens ermittelt.

Freilegungskosten bestehen dabei aus Abrisskosten einschließlich damit einhergehender Nebenkosten wie Genehmigungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Kosten für Umverlegung von Leitungen / Kabeln, Kosten der Entleerung / Entgasung von Öltanks, Kosten der Sperrmüllentsorgung, Folgekosten auf Nachbargrundstücken (z.B. bei gemeinsamer Giebelwand) und Kosten für Baustrom / Bauwasser / Bauleitung.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Anlage 2: Liegenschaftskarte

