

Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus mit 2 Einzelgaragen Knosbergstraße 19, Mümling-Grumbach 64739 Höchst im Odenwald
Wertermittlungstichtag:	03.07.2024
Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 23 K 33/23
Report-Nr.	2024-07-03
Erstelldatum:	31.07.2024



Verkehrswert 346.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen
Aktenzeichen	23 K 33/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64739 Höchst im Odenwald, Knosbergstraße 19
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch Mümling-Grumbach, Blatt 577
Gemarkung Mümling-Grumbach	Lfd. Nr. 4, Flur 3, Flurstück 261
Tag der Ortsbesichtigung	03.07.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.07.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	757 m ²
Baujahr (ca.)	1973
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.473 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	57,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	594 m ²
Wohnfläche ges. rd.	264 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.730 €/Monat (Wohnhaus gesamt)
Mietvertrag	Einliegerwohnung vermietet (der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt); Wohnhaus Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,85
Berücksichtigung der allgemeine Wertverhältnisse nach § 7 (2) ImmoWertV - Faktor	0,85
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung und Vermietung
Ergebnisse	
Sachwert	348.000,- €
Ertragswert	340.000,- €
Verkehrswert	346.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im Odenwald handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen in ländlicher Wohnlage. Das Wohnhaus steht in Hang- und Aussichtslage im südlichen Ortbereich des kleinen Ortsteils Mümling-Grumbach, von Höchst im Odenwald. Auf der Grundlage der Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus und 2 Garagen.

Weitere Feststellungen:

Ein Mieter (Einliegerwohnung im Hanggeschoss) konnte festgestellt werden. Das Wohnhaus wird sonst eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen
 Kreis: Odenwaldkreis
 Ort und Einwohnerzahl: Höchst im Odenwald mit 9 weiteren Ortsteilen, gesamt rd. 10.300 Einwohner. Davon im Ortsteil Mümling-Grumbach, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ca. 1.300 Einwohner.
 Höchst liegt im nördlichen Odenwald im Mümlingtal, die dörflich strukturierte Gemeinde Mümling-Grumbach ca. 4,5 km südlich von Höchs

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Höchst i. Odw. (ca. 4,5 km entfernt)
 Michelstadt (ca. 13 km entfernt)
 Darmstadt (ca. 38 km entfernt)
 Frankfurt / Main (ca. 60 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 83 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5 (Anschlussstelle Pfungstadt) ca. 37 km entfernt
 Bundesstraße B 45 ca. 1,0 km entfernt
 Flughafen in Frankfurt am Main ca. 59 km
 Bahnhof Mümling-Grumbach ca. 500 m entfernt (Verbindungen nach Eberbach, Frankfurt, Darmstadt, Hanau -direkte Verbindung ab Höchst), Bushaltestelle am Ort

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt in südlicher Ortslage an einem nach Osten ausgerichteten Hang.

Wohnlage: Gute dörfliche Wohnlage; Hang- und Aussichtslage nach Osten. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn verläuft talseitig rd. 50 m östlich.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch zeitweise Immissionen durch Schienen- und Straßenverkehr (Bundesstraße 45 rd. 600 m Luftlinie entfernt).

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Süd mit Gara-
gen

Foto 3

Ansicht Südwest mit
Garten



Foto 4

Ansicht West

