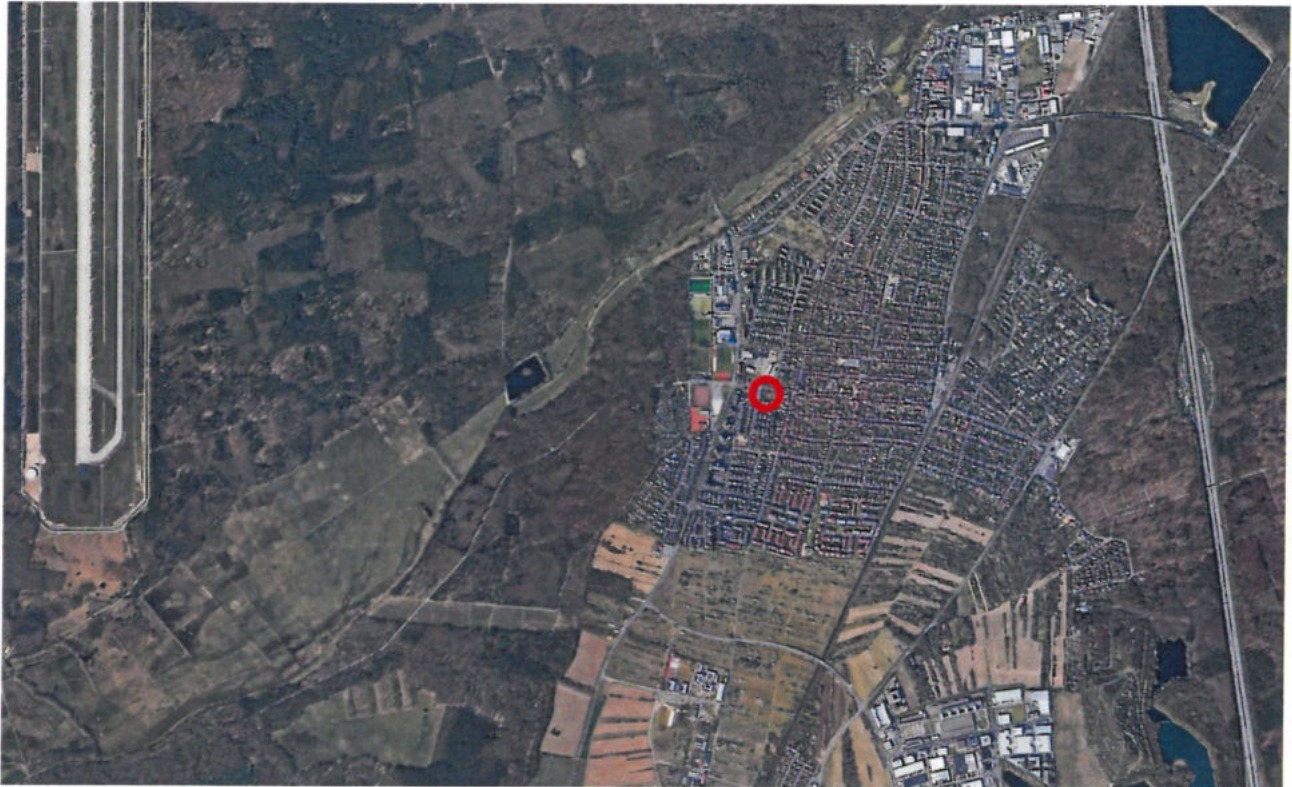


GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 1

Luftbild o. Maßstab



GAP: Michael Röhrich

Anlage 2

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 353/2
Flur: 1
Gemarkung: Walldorf

Gemeinde: Mörfelden-Walldorf
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

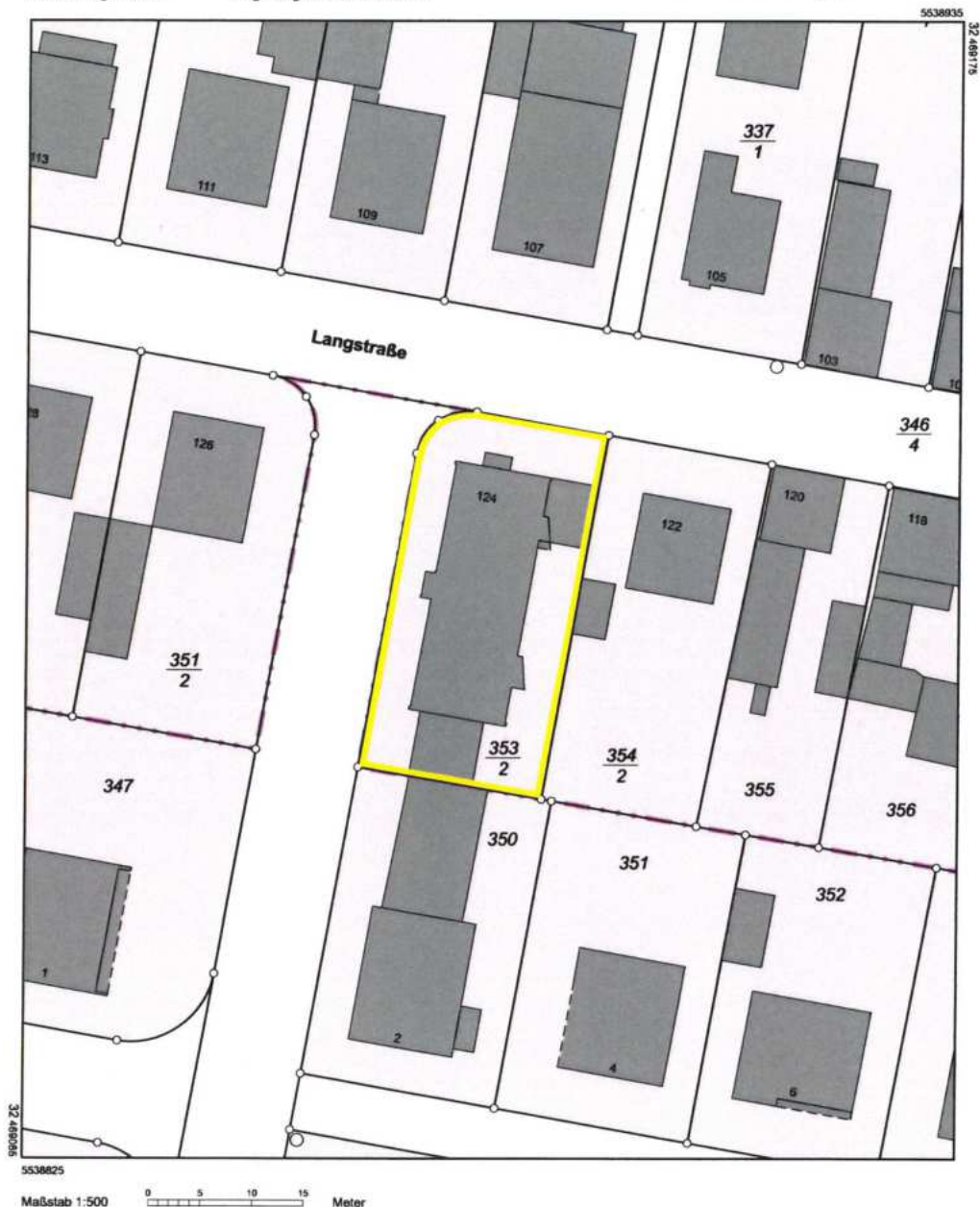
Liegenschaftskarte 1 : 500

Hessen

Erstellt am 19.08.2021

Antrag: 200969121-1

AZ: GAP Röhrich Langstr.



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 3

EINGEGANGEN

27. AUG. 2021

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Per Übergabe-Einschreiben
Sachverständigenbüro Hoffmann
Herrn Dipl.-Ing. Pan Hoffmann
Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt



Regionalentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Umwelt
Bauaufsicht

Auskunft

Frau Thuy, Zimmer 528

Telefon

+49 6152 989-559

Fax

+49 6152 989-580

E-Mail

Baulasten@kreisgg.de

Aktenzeichen

IV/1.2-BLA-2021-604-thu-ba

Datum

24.08.2021

AUSKUNFT BAULAST(EN)

Vorgang:

Auskunft über Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Gemarkung Walldorf

Sehr geehrter Herr Dipl.Ing Hoffmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom **19.08.2021** erteilen wir Ihnen folgende Auskunft:

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Walldorf,

Flur 1, Flurstück 353/2

sind keine Baulasten eingetragen.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Thuy

Anlagen

Baulast

Besucher-/Lieferanschrift

Wilhelm-Seipp-Straße 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen:

Landratsamt, Hallenbad
und Kreisklinik

Sprechzeiten:

Montag
08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch
14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

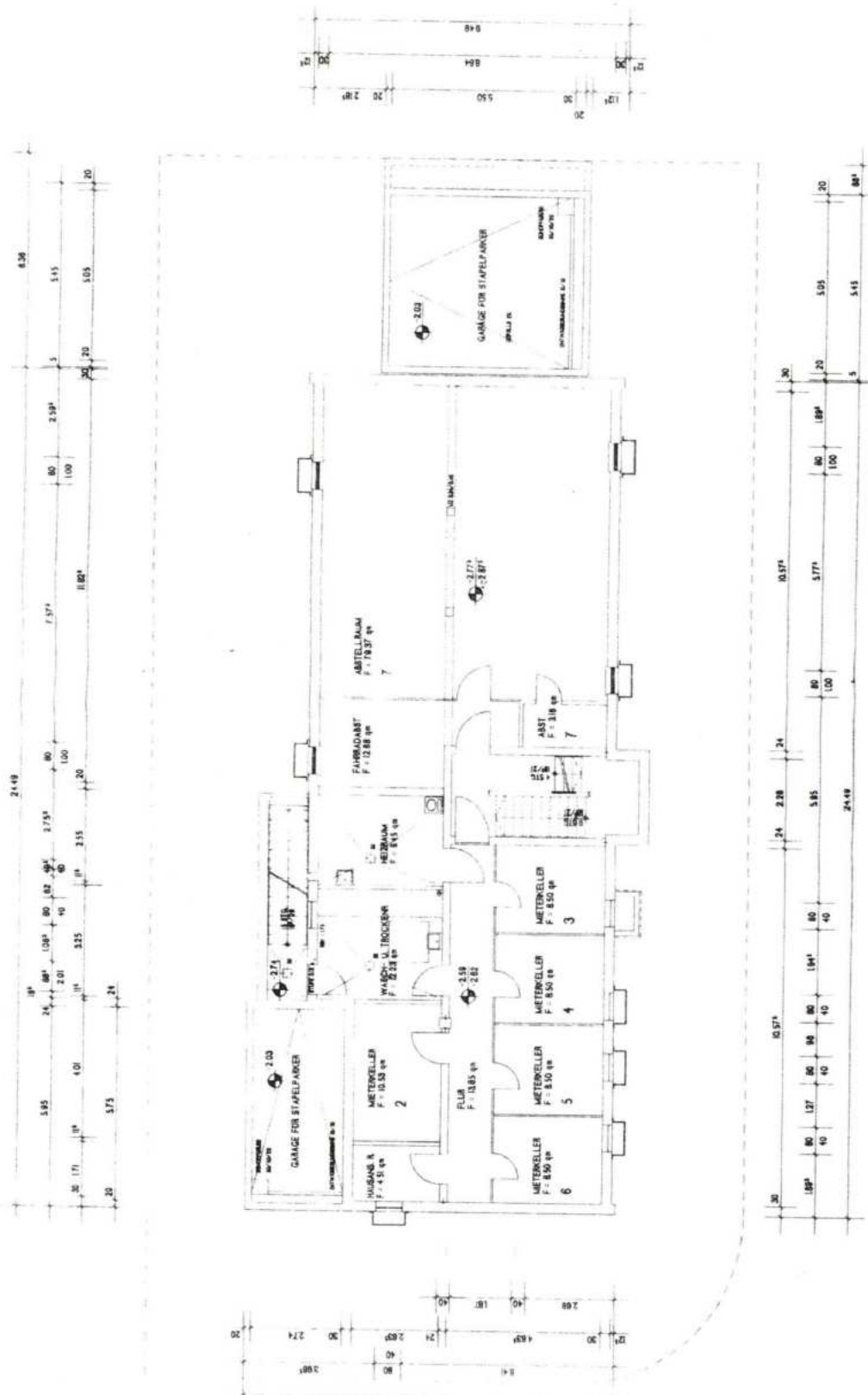
Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 4.1

Grundriss KG

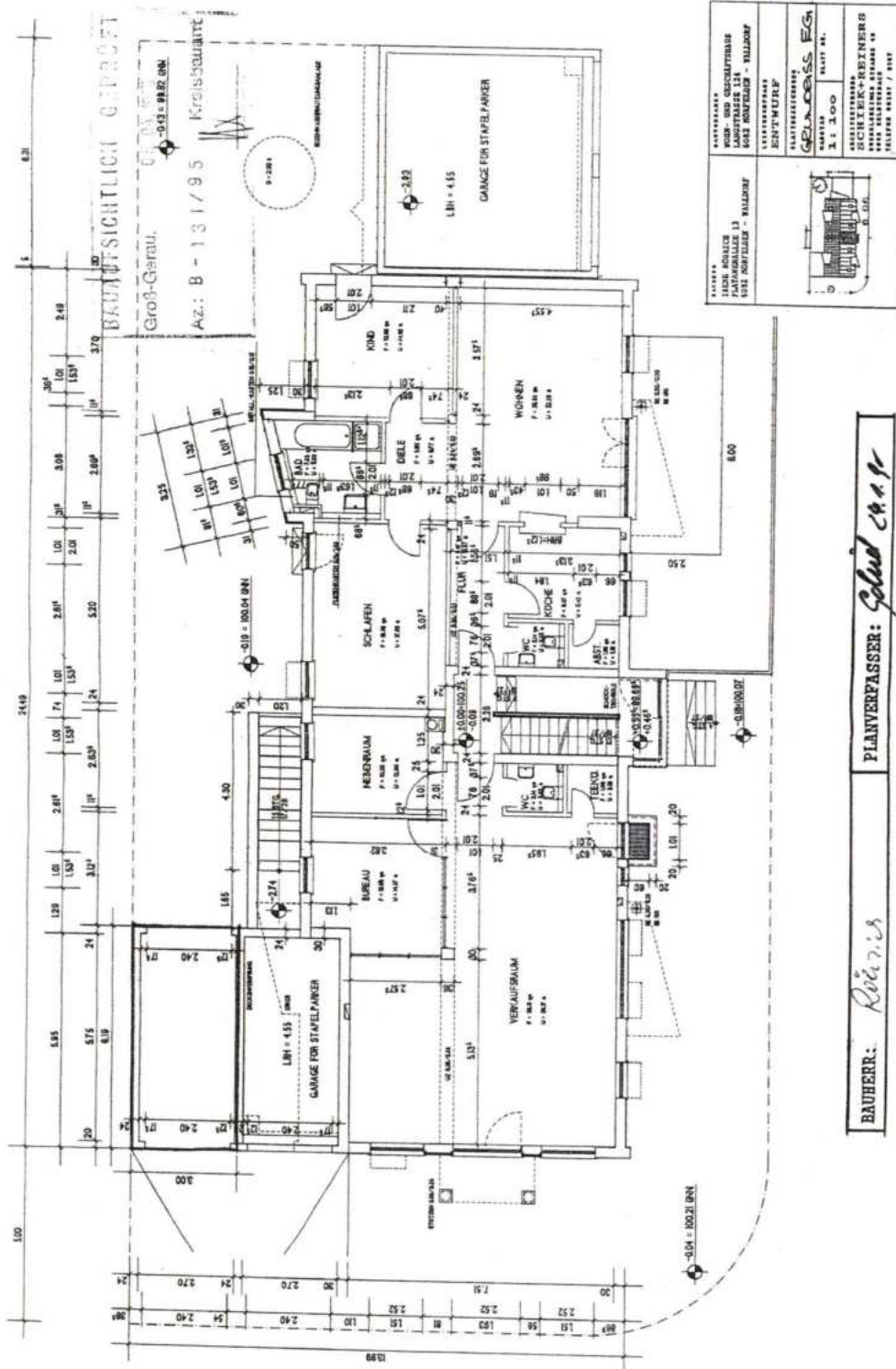


GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 4.2

Grundriss EG

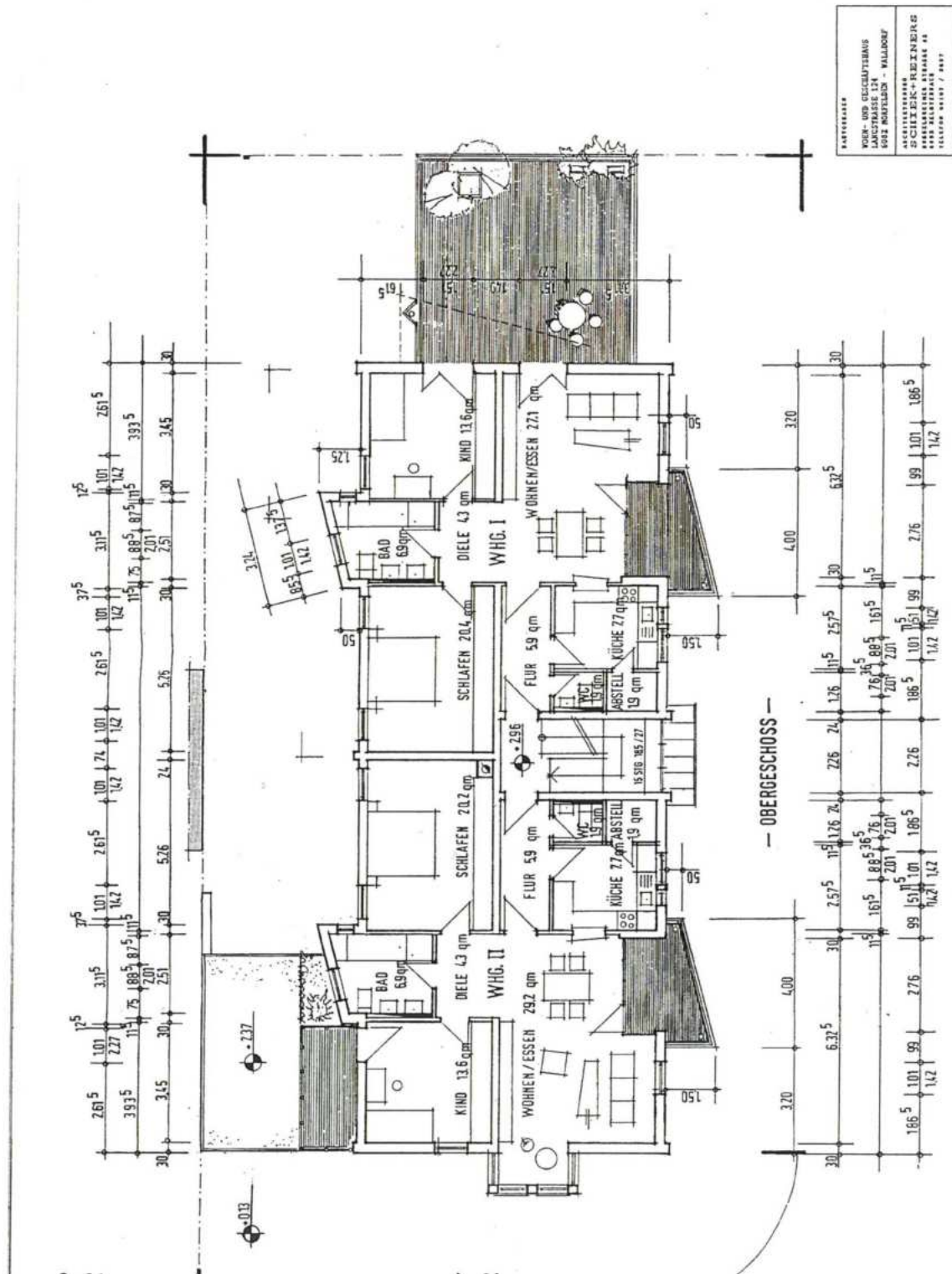


GAP: Michael Röhrich

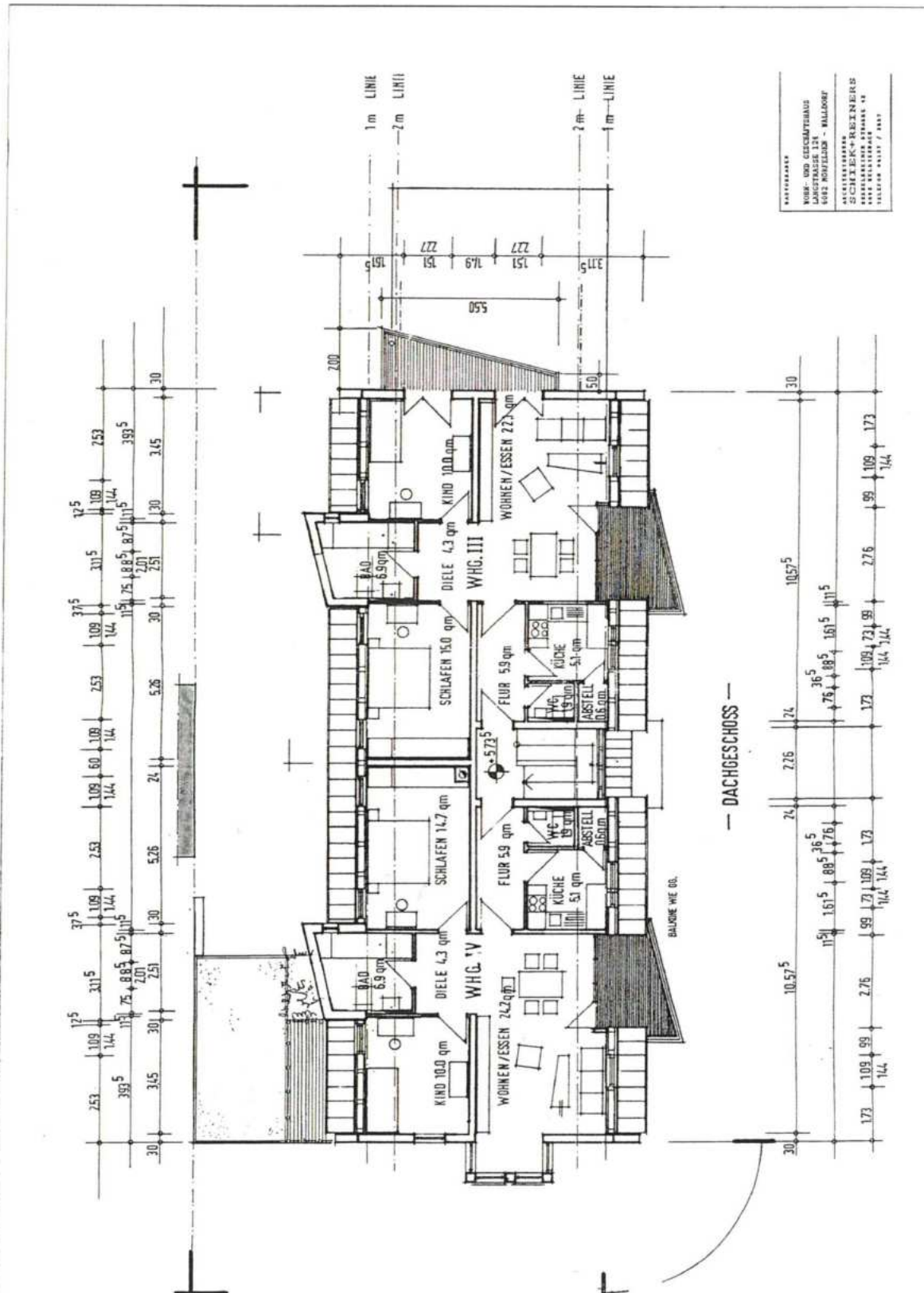
Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 4.3

Grundriss 1.OG



Grundriss DG



GAP: Michael Röhrich

Anlage 5.1

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Hinweis: Überschlägliche Berechnungen auf Grundlage des Flurkartenausuges

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:	Parzelle Nr. 353/2				637 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	24,49	x	9,24	226,29	
	-6,00	x	1,40	-8,40	
	2,74	x	1,00	2,74	
	1,31	x	2,61	3,42	
	3,11	x	0,88	2,72	
	3,11	x	0,88	2,72	
Garage	6,00	x	6,04	36,24	
Garage	5,12	x	5,62	28,72	294,45
GRZ=	294,45	:	637		0,46
Geschossflächen EG:				294,45	
Geschossflächen OG:	24,49	x	9,24	226,29	
	1,31	x	2,61	3,42	
	3,11	x	0,88	2,72	
	3,11	x	0,88	2,72	
Geschossflächen DG:	0,75	x	226,29	169,72	
	0,75	x	3,42	2,56	
	0,75	x	2,72	2,04	
	0,75	x	2,72	2,04	705,96
GFZw	705,96	:	637		1,11

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF):

Grundfläche KG:	24,49	x	9,24	226,29	
	-6,00	x	1,40	-8,40	217,89
Grundfläche EG:	24,49	x	9,24	226,29	
	-6,00	x	1,40	-8,40	
	2,74	x	1,00	2,74	220,63
Grundfläche OG:	24,49	x	9,24	226,29	
	1,31	x	2,61	3,42	
	3,11	x	0,88	2,72	
	3,11	x	0,88	2,72	235,15
Grundfläche DG:	24,49	x	9,24	226,29	
	1,31	x	2,61	3,42	
	3,11	x	0,88	2,72	
	3,11	x	0,88	2,72	235,15
Summe der Bruttogrundflächen rd.:					909 qm

Garage

Grundfläche EG:	6,00	x	6,04	36,24	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.:					36 qm

Garage

Grundfläche EG:	5,12	x	5,62	28,72	
Summe der Bruttogrundflächen Garage rd.:					29 qm

Zusätzliche werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

(z. B. Balkons, Dachgauben etc.)

Balkon im OG	4,00	x	1,00	4,00	4,00
Balkon im OG	4,00	x	1,00	4,00	4,00
Balkon im DG	4,00	x	1,00	4,00	4,00
Balkon im DG	4,00	x	1,00	4,00	4,00
Balkon im DG	1,25	x	5,50	6,88	6,88
Summe der zusätzlichen werthaltigen Bauteile rd.:					23 qm

Flächenverhältnis des Gebäudes

	Fläche qm	Fläche/ WFL %	Fläche/ BGFa %
Wohnflächen	438	100,0%	48,2%
Summe Wfl+Nfl	619	141,3%	68,1%
BGFa	909	207,5%	100,0%

Aufstellung der Wohnflächen:

(Maße lt. Anlage 4)

inkl. 3% Putzabzug

KG:	Textillager					51,20
						44,00
	Summe der Nutzflächen Textillager rund:					95 qm
EG links:	Verkaufsraum					59,31
	WC					2,14
	Teeküche					1,66
	Büro					12,69
	Nebenraum					10,02
	Summe der Nutzflächen Ladengeschäft rund:					86 qm
EG rechts:	Flur					5,47
	Diele					5,90
	Schlafen					19,58
	Bad					7,05
	Kind					13,93
	Wohnen/Essen					29,95
	Terrasse zu 1/4	6,00	x	2,50	15,00	3,75
	Küche					8,07
	Abst.					1,66
	WC					2,14
	Summe der Wohnflächen Wohnung 1 rund:					98 qm
OG links:	Flur	1,51	x	3,90	5,89	5,71
	WC	1,51	x	1,26	1,90	1,85
	Abst.	1,51	x	1,26	1,90	1,85
	Küche	2,58	x	3,01	7,75	7,52
	Wohnen/Essen	6,51	x	4,64	30,17	29,27
		-3,00	x	1,00	-3,00	-2,91
		2,07	x	1,01	2,09	2,03
	Balkon zu 1/4	3,00	x	1,30	3,90	0,98
		3,70	x	1,00	3,70	0,93
	Diele	2,51	x	1,88	4,71	4,57
	Kind	3,64	x	3,76	13,67	13,26
	Terrasse zu 1/4	3,60	x	1,30	4,68	1,17
	Bad	2,51	x	2,76	6,93	6,72
	Schlafen	5,45	x	3,76	20,47	19,86
		-0,50	x	0,50	-0,25	-0,24
	Summe der Wohnflächen Wohnung 2 rund:					93 qm

GAP: Michael Röhrich

Anlage 5.4

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

OG rechts:	Flur	1,51	x	3,95	5,96	5,79
	Diele	2,51	x	1,88	4,71	4,57
	Schlafen	5,45	x	3,76	20,47	19,86
	Bad	2,51	x	2,76	6,93	6,72
	Kind	3,64	x	3,76	13,67	13,26
	Wohnen/Essen	6,51	x	4,64	30,17	29,27
		-3,00	x	1,00	-3,00	-2,91
	Terrasse zu 1/4	6,00	x	6,20	37,20	9,30
	Balkon zu 1/4	3,00	x	1,30	3,90	0,98
		3,70	x	1,00	3,70	0,93
	Küche	2,58	x	3,01	7,75	7,52
	Abst.	1,51	x	1,26	1,90	1,85
	WC	1,51	x	1,26	1,90	1,85
Summe der Wohnflächen Wohnung 3 rund:						99 qm
DG links:	Flur	1,51	x	3,95	5,96	5,79
	WC	1,51	x	1,26	1,90	1,85
	Abst.	1,26	x	0,50	0,63	0,61
	Küche	2,58	x	1,51	3,89	3,77
		2,58	x	0,50	1,29	1,25
	Wohnen/Essen	6,51	x	3,14	20,41	19,80
		3,51	x	0,50	1,76	1,70
		1,01	x	2,07	2,09	2,03
	Balkon zu 1/4	3,00	x	1,30	3,90	0,98
		3,70	x	1,00	3,70	0,93
	Diele	2,51	x	1,88	4,71	4,57
	Kind	3,64	x	2,26	8,22	7,97
		3,64	x	0,50	1,82	1,76
	Bad	2,51	x	2,76	6,93	6,72
	Schlafen	5,45	x	2,26	12,31	11,94
		5,45	x	0,50	2,72	2,64
		-0,50	x	0,50	-0,25	-0,24
Summe der Wohnflächen Wohnung 4 rund:						74 qm

GAP: Michael Röhrich

Anlage 5.5

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

DG rechts: Flur	1,51	x	3,95	5,96	5,79
Diele	2,51	x	1,88	4,71	4,57
Schlafen	5,45	x	2,26	12,31	11,94
	5,45	x	0,50	2,72	2,64
Bad	2,51	x	2,76	6,93	6,72
Kind	3,64	x	2,26	8,22	7,97
	3,64	x	0,50	1,82	1,76
Wohnen/Essen	6,51	x	3,14	20,41	19,80
	3,51	x	0,50	1,76	1,70
Balkon zu 1/4	5,40	x	1,25	6,75	1,69
Balkon zu 1/4	3,00	x	1,30	3,90	0,98
	3,70	x	1,00	3,70	0,93
Küche	2,58	x	1,51	3,89	3,77
	2,58	x	0,50	1,29	1,25
Abst.	1,26	x	0,50	0,63	0,61
WC	1,51	x	1,26	1,90	1,85
Summe der Wohnflächen Wohnung 5 rund:					74 qm
Summe der Nutzflächen insgesamt ca.					181 qm
Summe der Wohnflächen insgesamt ca.					438 qm
Summe der Nutz- und Wohnflächen insgesamt ca.					619 qm

Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie 2012

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 SW-RL 2012 (Beschreibung für Gebäudestandards) angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wäg.Ant. x Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			825			23	190
Dächer			825			15	124
Außentüren und Fenster			825			11	91
Innenwände und -türen			825			11	91
Deckenkonstruktion und Treppen			825			11	91
Fußböden			825			5	41
Sanitäreinrichtungen			413	493		9	81
Heizung			825			9	74
Sonstige technische Ausstattung			825			6	50
Kostenkennwert (Summe)							832

Kostenkennwerte (€/qm BGF)					
Gebäudeart 4.1			825	985	1190

GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 7.1



Bild 1: Ansicht von Nordosten



Bild 2: Ansicht von Nordwesten

GAP: Michael Röhrich

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus mit Laden im EG, Langstraße 124, 64546 Mörfelden-Walldorf

Anlage 7.2



Bild 3: Ansicht von Südwesten

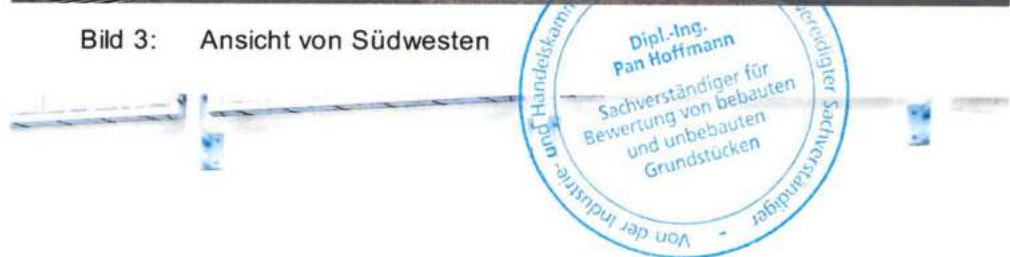


Bild 4: Doppelparker im Süden

8. Fahrzeuge mit hydraulischer Höhenverstellung in mittlerer Stellung ein- und ausfahren. Parken in niedrigster Höhenstellung.

9. Dachträger, Skihalter entfernen, Antennen einziehen

14. Lager und Gleitschienen sind halbjährlich zu schmieren.

15. Farbanstrich ist regelmäßig bzw. nach Bedarf zu erneuern. Kolbenstangen dürfen nicht gestrichen werden.

16. Verzinkte Teile und Plattformen sind regelmäßig von Schmutz, feuchten Ablagerungen und Wintersalzen sowie anderen Verunreinigungen zu säubern - Korrosionsgefahr! Garage stets gut be- und entlüften!

17. Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Manschetten an Hydraulikzylindern) in regelmäßigen Abständen von max. 6 Monaten kontrollieren.

18. Bei Nichtfunktion der Anlage prüfen Sie zuerst: Strom vorhanden (Sicherungen, Netzanschlußschalter prüfen)? Notstop gedrückt? Ölstand ausreichend? (siehe Ziffer 13).

19. Unbenutzte Anlagen mind. 1x monatlich auf- und abfahren zur Erzielung eines Ölfilms auf der Kolbenstange.

20. Um jeglicher Grundwassergefährdung vorzubeugen, empfehlen wir im Interesse des Umweltschutzes, einen ölfesten Anstrich des Grubenbodens vorzusehen.



ACHTUNG!
Das unbefugte Betreten der Grube ist verboten! Wenn dennoch Arbeiten an Parksystemen ausgeführt werden, grundsätzlich beachten:

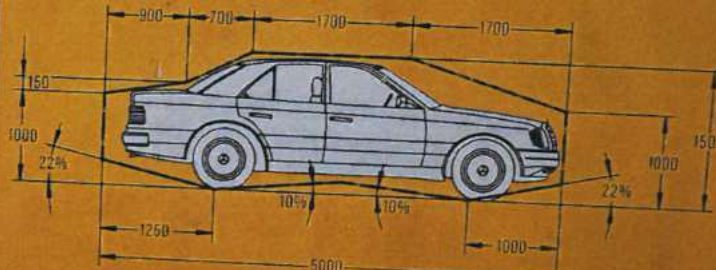
1. Anlagen komplett absenken!
2. Abschließbaren Hauptschalter ausschalten und gegen Wiedereinschalten sichern!
3. Unter angehobene Bühnen nur dann gehen, wenn diese zuvor beidseitig so abgesichert sind, daß kein Absenken mehr möglich ist. Auch Nachbaranlagen abstützen!
4. Ohne besondere Schulung dürfen keinerlei Arbeiten an hydraulischen Anlagen durchgeführt werden.

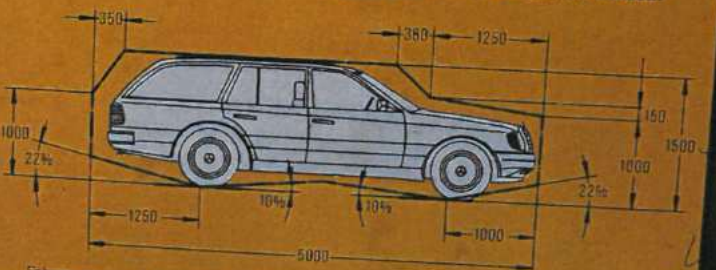
Gefahr für Leib und Leben!

Wartungsdienst und Wartungsverträge über:
Tel. (07044) 46-0

Fahrzeugmaße

Fahrzeuggröße: Abstellbar bei Einhaltung der jeweiligen WÖHR-Normbaumaße
Seriennmäßige Kraftfahrzeuge mit folgenden Maximalmaßen: Länge u.a. 5,00m, Breite u.a. 1,90m, Höhe u.a. 1,50m





Kombi-Fahrzeuge dürfen nur auf den unteren Stellplätzen abgestellt werden!

Fahrzeuge wie z.B. RENAULT-R4, CITROEN 2 CV, Diane 4 + 6, Break, PEUGEOT-Break weisen Höhenmaße über 1,50m auf.
Fahrzeuge bedingt oder bei geänderten Baumaßen abstellbar.

OTTO WÖHR GMBH
AUTO-PARKSYSTEME

W Ö H R

Leonberger Straße 77 · D-71392 Fritlsheim
Telefon 070 44/46-0
Telefax 070 44/461 49

Stand 5/84 E&P



Bild 5: Einschränkungen der Fahrzeugmaße im Doppelparker

9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

Wenn Angaben oder Einlassungen nur von einer der anwesenden Parteien stammen, so wurden sie bei den Sachausführungen entsprechend gekennzeichnet. Gegebenenfalls müssen – nach erneuter Abklärung des Sachverhalts bei nicht vorliegenden vollständigen Angaben – Ergänzungen vorbehalten werden.

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

„Das obige Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.“

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

Das Gutachten erhält erst nach voller Vergütung der zugehörigen Rechnung seine Gültigkeit.

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben, jedoch nur dem Auftraggeber gegenüber.

Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen ist – gleich aus welchem Rechtsgrund – auf 100.000,00 Euro Vermögensschaden für jeden Einzelfall beschränkt. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche, die nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach fünf Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. bei Abnahme. Die Abnahme des Gutachtens gilt 7 Tage nach seiner Aufgabe zur Post bzw. bei Übergabe als erfolgt.

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

3 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Herr
Michael Röhrich
Pfarrer-Papon-Str. 42
64546 Mörfelden-Walldorf

Dies ist die 1. ~~2.~~ ~~3.~~ Ausfertigung von 3 Ausfertigungen mit 20 Seiten und 7 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

01.09.2021

