

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel, Tel.: 06159/717434 od. 0171/5890192

Aktenzeichen: 30 K 8/22

Datum: 14.09.2023

Az.: 01/08/2023 di

Exposé

zum Verkehrswertgutachten
Hohe Straße 5 in 64832 Babenhausen/OT Hapertshausen



Nordostansicht



Innenhofbereich

Objekt:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude.
Wohnfläche:	ca. 122,13 m ² Erd- u. Dachgeschoss
Nutzfläche:	ca. 143,24 m ² Nutzfläche im Keller, Schuppen und Garage
Grundstücksgröße:	330 m ² (Hof- und Gebäudefläche)
Gemarkung:	Hapertshausen
Flur/Flurstück:	4 / 83
Verkehrswert:	€ 70.000,-- In Worten: siebzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2023

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus insgesamt 8 Seiten. Hierin ist eine Anlage mit einer Seite enthalten. Das Exposé wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

Grundlagen, Ortstermin:

Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan)- Baulastenauskunft- Auskunft bzgl. Altlasten- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2023- Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
--------------------------------	---

Tag der Ortsbesichtigung: 25.08.2023

Standort- und Lagebeschreibung

Bundesland/Kreis:	Hessen / Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl: (Stand 31.12.2022)	Babenhausen mit allen Ortsteilen rd. 17.409; davon in Hapertshausen rd. 740

Ortsbeschreibung:

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt und verknüpft die Vorteile des Rhein-Main-Ballungsraums mit deren ausgedehnter Erholungslandschaften. Harpertshausen ist der kleinste der fünf Stadtteile und wurde 1318 erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche, 1866 im neugotischen Stil erbaut, war ein besonderes Bauwerk, da in diesem auch die Bürgermeisterei mit Rathaussaal untergebracht war. Ein Kindergarten wird im ehemaligen Schulhaus betrieben. Zudem gibt es noch ein Waldkindergarten. Ein kleines Vereinsschwimmbad ist am Ort. Aufgrund der Ortsgröße gibt es kaum Möglichkeiten der Nahversorgung. Für ältere Menschen gibt es derzeit zwei Mal wöchentlich ein Lebensmittelauto. Märkte und ärztliche Versorgung ist in den größeren, benachbarten Orten zu finden. Die Busanbindung bietet eine ein- bis teilweise halbstündige Anbindung.

Tatsächliche Eigenschaften

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnbauliche Nutzung in der Straße mit überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die Bebauung reicht von Fachwerkhäusern bis hin zu Bauten aus jüngerer Zeit.
Immissionen:	Keine Immissionen zu erkennen.
Straßenfront:	ca. 12,30 m
Gestalt und Form:	Weitestgehend rechteckige Grundstücksform.
Mittlere Breite/Tiefe:	ca. 12,00 m / ca. 27,30 m
Bemerkungen:	Das Grundstück ist zur Straße nördlich und zum rückwärtigen Teil südlich ausgerichtet.

Erschließungszustand:

Straßenart:

Anliegerdurchgangsstraße (asphaltiert)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße und an der östlichen Grenze mit Nebengebäude bis zur südlichen Grenze errichtet. Ein weiteres Nebengebäude wurde an der süd-/westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Auch von den östlichen, westlichen und südlichen Nachbargrundstücken wurden zu den Grenzen des Bewertungsgrundstückes Gebäude errichtet (siehe Lageplan).

**Baugrund / Grundwasser:
Altlasten:**

Keine Beeinträchtigung zu erkennen.
Lt. Altstandortdatei – keine Eintragung.

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 03.03.2022 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 698 / Grundbuch von Harpertshausen.

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

Gemarkung Harpertshausen; Flur 4; Flurstück 83; Hof- und Gebäudefläche, Hohe Straße 5; 330 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 2

der Eigentümer (Alleineigentum)

Abteilung II: lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - 30 K 8/22); eingetragen am 03.03.2022.

Abteilung III:

Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Belastungen:

Der westliche Nachbar hat auf der Grundstücksgrenze zwei Fenster in der Brandwand zum Bewertungsgrundstück. Nach Angaben des Eigentümers besteht wohl eine Vereinbarung, dass hier nur blickdichte Fenster (Milchglas/satiniertes Scheiben) verwendet werden dürfen. Ob hierüber eine schriftliche Vereinbarung existiert, konnte vom Eigentümer nicht gesagt werden.

Baulasten:	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Flächennutzungsplan:	gemischte Bauflächen
Festsetzungen im Bebauungsplan: Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität):	Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet gemäß Bürger GIS Ladadi und Nachfrage beim Bauamt von Babenhausen nicht vor. Baurecht ergibt sich demnach nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass eine Neubebauung oder Umbau sich an der jetzigen Bebauung im Umfeld orientieren und einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gebäudebeschreibung:

Vorbemerkung:

Die Räumlichkeiten im Haus konnten bis auf den Keller und die in den Anbauten bestehenden Nebenräumen (Zwinger) vollständig eingesehen werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf die Inaugenscheinnahme aus dem Ortstermin.

Baujahre:	Keller und Teile des Erdgeschosses/Giebelwände sind vermutlich um 1900 entstanden. In den 50er Jahren wurde das DG aufgestockt. Der Anbau (Bad und Nebengebäude) sind in den 70er bis 80er Jahren entstanden.
-----------	---

Art des Gebäudes/Nutzung:	1 ½ geschossiges Einfamilienhaus, teilweise unterkellert mit Garage und Nebengebäude.
---------------------------	---

Ausführung und Ausstattung :

Konstruktionsart:	Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise erstellt und ist teilunterkellert. Das Sparren-Satteldach wurde in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit fester Eindeckung errichtet. Die eingeschossigen Anbauten verfügen über Flach- bzw. Pultdächer.
-------------------	---

Anmerkung:	Die Wohnfläche wurde mangels Pläne mit einem Lasermessgerät aufgemessen. Die Raumhöhe liegt im Erdgeschoss zwischen 2,00 und 2,05 m. Im Bereich des Anbaus mit WC und Bad liegt die Höhe bei ca. 2,30 m. Durch den späteren Umbau des Dachgeschosses liegt die Raumhöhe ebenfalls bei rd. 2,30 m. Die Trempelhöhe im Dachgeschoss liegt bei rd. 1,65 m (Beginn der Dachschräge).
------------	--

Grundrissgestaltung/
Flächenberechnung:

Erdgeschoss/Wohnflächen: ca. 69,89 m²
Dachgeschoss/Wohnflächen: ca. 52,24 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 122,13 m²

Kellerraum – Nutzfl. ca. 16,80 m²
Schuppen/Zwinger – Nutzfl.: ca. 64,77 m²
Garage – Nutzfl.: ca. 16,67 m²
Speicher- Nutzfl.: ca. 45,00 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 143,24 m²

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist für ein Einfamilienhaus baujahrestypisch, zweckmäßig. Die Küche dient als Durchgangszimmer zum WC und Badezimmer. Im Dachgeschoss stehen 3 ½ Zimmer zur Verfügung (ein Durchgangszimmer).

Umfassungswände/
Innenwände:

Bruchsteine (Keller), Backsteine (EG, Giebelwände), Bimssteine.

Geschossdecken:

Keller – Massivdecke / EG – Holzbalkendecke, abgewohnte Bodenbeläge.

Dachform, Konstruktion:

Das Dach wurde als Giebelsparrendach in Holzbauweise konstruiert. Die feste Dacheindeckung besteht aus rötlichen Tondachziegeln (Bieberschwanzziegel). Die Holzsparren sind teilweise von Fraßschädlingen (Hausbockkäfer) befallen und zum Teil substantiell angegriffen. Die Nebengebäude wurden mit Pultdächern versehen (ggf. asbestbelastete Eternitwelldächer).

Treppe:

Massive Treppe vom EG zum DG.

Fenster/Rollläden:

Kunststofffenster mit einfacher Doppelverglasung
Als Rollläden wurden Vorsatzrollläden verwendet aus Aluminium.

Türen/Tore:

Die Hauseingangstür besteht aus einer Stahlblechtür mit Drahtgitterglaseinsatz. Als Innentüren wurden überwiegend Röhrenspantüren verwendet.

Elektroinstallation:

Der Hausstromanschluss befindet sich mit Zählerschrank und Untersicherungen im Dachgeschoss. Die Stromleitungen im Haus sind vermutlich noch überwiegend zweiadrig.

Sanitäre Installation:

Fallrohre mit Anschluss an die Kanalisation. Soweit augenscheinlich zu erkennen, wurden die wasserführenden Leitungen aus Kupferrohren,

bzw. verzinkten Stahlrohren hergestellt. Die innere Entwässerung führt über Kunststoff-abwasserrohre in den Kanal.

Heizung/Warmwasser:

Das Haus wird derzeit überwiegend mit einem alten Kachelofen beheizt. Warmluftschächte versorgen zudem das Dachgeschoss mit Wärme. Warmwasserversorgung im Bad über Durchlauf-erhitzer.

Bad/WC:

Das Badezimmer mit dem getrenntem WC befindet sich im Anbau aus den 80er Jahren. Das Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet.

Außenansicht:

Die Außenwände wurden verputzt und hellbeige angelegt.

Baulicher Zustand /
Instandhaltungsstau:

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem abgewohnten Zustand. Die Situation der Beheizung ist nicht mehr zeitgemäß und zu modernisieren. Das Bad/WC, die Fenster und Türen, wie auch die Böden sind erneuerungsbedürftig. Der Dachstuhl ist vom Holzbock befallen und zu untersuchen. Einzelne Sparren, ggf. der komplette Dachstuhl ist zu erneuern. In diesem Zuge würde man auch das Dach mit einer z.B. Aufsparrendämmung versehen. Die Raumaufteilung und Raumhöhen im Erdgeschoss sind nicht mehr zeitgemäß. Dies lässt sich im Zuge einer umfassenden Instandsetzung allerdings kaum verändern. Aufgrund des hohen Instandhaltungsstaus ist eine umfassende Modernisierung, bzw. Revitalisierung erforderlich. Daher wird dies nach sachverständigem Ermessen pauschal auf die Wohnfläche bezogen mit € 2.100,--/ m² (122,13 m²) angesetzt. Die Kosten lägen somit bei rd. € 256.000,--. Diese Kosten sind allerdings nicht vollständig anzusetzen, da die Maßnahmen auch die Lebensdauer und den Wert des Gebäudes deutlich verändert. Im Hinblick auf die unveränderbaren Beeinträchtigungen stellt sich für einen Marktteilnehmer allerdings die Frage ob dies zielführend ist, da auch eine energetische Sanierung durch die Grenzbebauung beeinträchtigt ist. Ebenso ist ein Rückbau (Abriss) mit nachfolgendem Neubau genauso in Erwägung zu ziehen. Nach sachverständigem Ermessen werden diese aufgeführten Mängel, bzw. der Instandhaltungs-stau mit anteilig **€ 76.800,--** bewertet (30 % von € 256.000,--). Es erfolgt kein vollständiger Ansatz, da eine umfassende Sanierung ebenso zu einer Werterhöhung führt.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon). Die Hoffläche ist im vorderen, straßenseitigen Bereich mit Betonplatten (ca. 30 cm x 30 cm) gepflastert worden. Im rückwärtigen Bereich sind die Flächen zur Befestigung betoniert worden.

Ermittelte Daten/Werte:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 2 Jahre

Bodenwert:	€ 85.000,--
Sachwert:	€ 80.000,--
Liquidationswert:	€ 65.000,--
Freilegungskosten rd.:	€ 29.200,--

Anmerkung: Am ermittelten Sachwert lässt sich erkennen, dass der hohe Instandhaltungs-stau in Verbindung mit der kurzen Restnutzungsdauer den Bodenwert aufzehrt. Dies führt üblicherweise zum Liquidationswert (= Bodenwert abzüglich Rückbau/Abrisskosten).

Ein Liquidationswert wird dann ermittelt, wenn das Gebäude wirtschaftlich überaltert, kaum noch eine Restnutzungsdauer aufweist und die aufstehende Bebauung den Bodenwert belastet. Insbesondere trifft dies zu, wenn die Anforderungen an heutiges (modernes) Wohnen sich nicht mit einem überschaubaren Aufwand realisieren lässt. Im vorliegenden Fall ist hier die Raumhöhe im Erdgeschoss und die eingeschränkten Möglichkeiten einer energetischen Sanierung (Grenzbebauung) zu erwähnen. Mangels Vermietbarkeit im derzeitigen Zustand wurde von der Ermittlung des Ertragswertes abgesehen.

Verkehrswert:

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall haben die beschriebenen Umstände und der aktuelle Unterhaltungszustandes zu einem Liquidationswert geführt. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes und Würdigung des Sachwertes, wird der Verkehrswert für das derzeit noch bebaute Grundstück in

Lage:	64832 Babenhausen OT Hapertshausen Hohe Straße 5
wie folgt geschätzt: in Worten:	Verkehrswert: € 70.000,-- siebzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2023

Das vorstehende Exposé stellt eine verkürzte Fassung des Gutachtens dar. Genauere Ausführungen und Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Messel, 14.09.2023



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Exposé ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Nordwestansicht / Hauseingangsseite



Innenhofbereich (Nord-/Südansicht)



Lager-/Werkstatthalle / Garage



Dächer / Nebengebäude



nördliche Giebelwand



südliche Giebelwand (Ausgang zum Flachdach)