

Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse: Lagerhalle mit Büro- und Sozialteil
Hergershäuser Straße 27
64832 Babenhausen

Wertermittlungstichtag: 20.01.2025
Ortsbesichtigung: 20.01.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen: Az.: 30 K 14/24

Report-Nr. 2025-01-20

Erstelldatum: 29.01.2025



Verkehrswert 265.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Gewerbehalle mit Büro und Sozialteil
Aktenzeichen	30 K 14/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64832 Babenhausen, Hergershäuser Straße 27
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Sickenhofen, Blatt 1706
Gemarkung Sickenhofen	Flur 3, Flurstück 32/1
Tag der Ortsbesichtigung	20.01.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	20.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	1.536 m ²
Baujahr (fiktives Baujahr)	1993
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer	8 Jahre
Brutto-Grundfläche	614 m ²
Nutzfläche ges. rd.	549 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	2.098,50 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
Baulicher Zustand	Baujahrestypisch. Es besteht Instandhaltungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Ertragswert (unter Beachtung einer Minderausnutzung)	233.000,- €
Ertragswert (im Liquidationswertverfahren)	265.000,- €
Verkehrswert	265.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um eine leerstehende Lagerhalle mit Büro- und Sozialteil in ländlicher Lage. Das Grundstück befindet sich im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch). Die vorhandenen baulichen Anlagen sind unrentierlich. Es handelt sich um ein ‚Liquidationsobjekt‘ bei dem sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzgl. Freilegungskosten bemisst.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg
 Einwohnerzahl: Babenhausen rd. 17.400 Einwohner inkl. Ortsteile, davon in Sickenhofen ca. 1.450 Einwohner (Quelle: Wikipedia und www.wegweiser-kommune.de/daten).

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Babenhausen (ca. 4,0 km entfernt)
 Darmstadt (ca. 26 km entfernt)
 Dieburg (ca. 10 km entfernt)
 Frankfurt / Main (ca. 36 km entfernt)
 Aschaffenburg (ca. 17 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 68 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 3 (Anschlussstelle Stockstadt) ca. 15 km entfernt
 Bundesstraße B 26 am Ort, 1 km entfernt
 Flughafen in Frankfurt am Main ca. 65 km
 DB-Bahnhof in Babenhausen ca. 3,5 km entfernt, Hergershausen ca. 2 km entfernt
 Bushaltestelle am Ort

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Gemischte Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Immissionen:

Beim Ortstermin keine besonderen Immissionen feststellbar. Sonst gebietstypischer Flug- und Fahrzeugverkehr. Störungen durch benachbarte Gewerbetriebe waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht Südost



Foto 3

Ansicht Südost



Foto 4

Ansicht Nord



Foto 5

Ansicht der Hallenzufahrt von Norden von der Nieder-Röder Straße.



Foto 6

Blick vom Bürotrakt in die Halle.

