

Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage Jahnstraße 11 64846 Groß-Zimmern
Wertermittlungstichtag:	06.10.2023
Ortsbesichtigung:	06.10.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 17/23
Report-Nr.	2023-10-06
Erstelldatum:	25.10.2023



Verkehrswert 218.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen	30 K 17/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64846 Groß-Zimmern, Jahnstraße 11
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Groß-Zimmern, Blatt 6376
Gemarkung Groß-Zimmern	Lfd. 1, Flur 1, Flurstück 391/1
Tag der Ortsbesichtigung	06.10.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	06.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	387 m ²
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt: Geschätzt 1900
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.062 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	71,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	400 m ²
Wohnfläche rd.	160 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.200 €/Monat (fiktiv)
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung, unter Berücksichtigung der Investitionskosten.
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,2 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,25
Baulicher Zustand	Außen befriedigend. Innen schlechter baulicher Zustand mit Investitionsbedarf zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf.
Aktuelle Nutzung	EG: Eigengenutzt EG OG: Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	227.000,- €
Ertragswert	183.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Mindestansatzes für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Investitionsbedarf in Höhe von 100.000 €)	218.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus in innerörtlicher Wohnlage in Groß-Zimmern im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum. Bei dem einfach ausgestatteten Wohnhaus wurde die Heizung stillgelegt und der Kamin wegen erheblicher Mängel rückgebaut. Aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsrückstaus, feststellbaren Baumängeln und Bauschäden, genügt das Wohnhaus einfachen Wohnansprüchen. Für die Wertermittlung wurden Mindestinvestitionen u. a. für die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Öl- Zentralheizungsanlage berücksichtigt.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Doppelgarage.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Einwohnerzahl: Groß-Zimmern rd. 14.700 Einwohner inkl. Ortsteil Klein-Zimmern

Lage im südlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Dieburg. Groß-Zimmern selbst wurde im regionalen Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

Groß-Zimmern verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte. Schulen: Grundschulen, kooperative Gesamtschule und Förderschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere

Orte: Darmstadt (ca. 15 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 47 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca.60 km entfernt)

Autobahnzufahrt: über die 4-spurig ausgebaute B 26 nach Darmstadt mit Autobahnan-
schlüssen an die A 5 und A 67 (ca. 18 km entfernt).

Bus und Bahn: Bahnanschluss nach Darmstadt und Aschaffenburg in Dieburg rd. 4
km entfernt, sowie Busverbindungen (Rhein-Main-Verkehrsverbund)
fußläufig erreichbar mit Schnellbusverbindungen nach Darmstadt.

Innerörtliche Lage: Mittlere Ortslage.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage mit einer gebietstypisch verdichteten Bebauung mit
Mischnutzungen.

Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße:

Gemischte Nutzungen Wohnen, gewerbliche Nutzungen (Läden, Fri-
seur, Geschäfte, Büros, Ärzte, öffentliche Einrichtungen).

Immissionen:

Beim Ortstermin konnten keine besonderen Immissionen festgestellt
werden. Sonst gebietstypischer Flug- und Fahrzeugverkehr (Lage in
einer beengten, verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit Baumbestand).

Foto 1

Ansicht Nordost



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Süd vom Garten
mit Anbau, Terrassen-
überdachung. Rechts
die Garage



Foto 4

Ansicht Hofraum
mit Wohnhauseingang



Foto 5

Ansicht Südwest. Der Anbau wurde nach Westen auf die Grenze gebaut; das Wohnhaus ca. 0,5 m von der Grenze zurückversetzt gebaut.



Foto 6

Ansicht Südost mit Einfriedungsmauer



Foto 7

2 Schadensfotos zum
Deckeneinbruch im OG



Foto 8

