

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 26/22

Datum: 16.02.2023
Az.: 01/01/2023 di

Exposé
zum Verkehrswertgutachten
über die Liegenschaft:
64807 Dieburg, Buchenweg 26
Reihenmittelhaus mit Garage



Flur / Flurstück:	22 / 281/1
Grundstücksgröße:	193 m ²
Grundbuch/Blatt:	Dieburg / 4097
Wohnfläche:	ca. 94,02 m ²
Nutzfläche, inkl. Garage:	ca. 63,30 m ²
Baujahr:	1962
Verkehrswert:	€ 340.000,-- (i.W.: dreihundertvierzigtausend)
Wertermittlungstichtag:	27.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

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.

Anmerkung - Haftungsausschluss:

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den o.g. Unterlagen und – soweit äußerlich erkennbar – aufgrund der Ortsbesichtigung. Zu Fragen zu etwaigen Altlasten im Boden oder zu unverträglichen oder gesundheitsschädlichen Baumaterialien kann nicht Stellung genommen werden. Diese spezielle Problematik ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist gegebenenfalls gesondert zu untersuchen. Auch konnten Untersuchungen etwa über Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel nicht vorgenommen werden. Diese Untersuchungen gehen über den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung hinaus. Sofern konkrete Verdachtsmomente oder Hinweise auf Belastungen oder Schädigungen vorliegen, wird dies nachfolgend dokumentiert. Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

Standort- und Lagebeschreibung:

Bundesland: Hessen

Gemeinde/Kreis: Dieburg, Darmstadt-Dieburg

Ortsbeschreibung:

Dieburg ist eine Kleinstadt mit rd. 15.500 Einwohnern. Als Park und Gartenstadt bietet Dieburg, vor den Toren des Odenwaldes, ein Wohnen vor historischem Hintergrund. Heute, als regionales Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt Dieburg über rd. 150 Hektar Gewerbegebiet. Einkaufsmöglichkeiten werden im Zentrum sowie in Großmärkten rund um Dieburg in ausreichendem Maße geboten. Dieburg verfügt über fünf allgemeinbildende Schulen sowie 8 Kindergärten. Das Naherholungsgebiet "Odenwald" ist in wenigen Minuten erreicht.

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich von Dieburg an einer Anliegerdurchgangsstraße in einem Wohngebiet. Das Gebiet entstand Anfang/Mitte der 60er Jahre. Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Entfernung. Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen überwiegend im Zentrum, bzw. in den umliegenden Großmärkten. Durch die ortsrandnahe Lage sind Felder/Wald und das Freizeitgelände am Spießfeld ebenfalls schnell erreicht.

Wohnlage: gute Wohnlage

Tatsächliche Eigenschaften

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Wohnstraße mit überwiegender Reihenhauses-/Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im unmittelbaren Umfeld. Die Reihenhausesgruppen und Wohnhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse und teils ausgebauten Dachgeschossen (Giebeldächer).

Immissionen: Immissionen waren vor Ort nicht zu erkennen.

Topographische Grundstückslage: eben

Straßenart: Anliegerstraße/Durchgangsstraße

Straßenausbau:

Asphalterte Fahrbahn mit beidseitig Gehwegen. Die im Gartenbereich errichtete Garage lässt sich von einem unbefestigten Weg (Flurstück 285/2) anfahren. Dieser steht im Eigentum der heutigen Gemeinnützigen Baugenossenschaft für den Landkreis Dieburg eGmbH.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalananschluss (Mischsystem) an das öffentliche Netz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Objekt ist als Reihenmittelhaus beidseitig grenzständig bebaut. Die Garagen wurde an der nördlichen Grenze errichtet und grenzt an den Weg an. Die Gebäude wurden nicht wie in jüngerer Zeit üblich doppeltschalig errichtet, so dass diese sich die Gebäudetrennwände / auch Brandwände teilen (gemeinsame Nutzung).

Baugrund, Grundwasser, Kontamination:

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Altlasten:

Nach Auskunft ist nichts bekannt.

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 07.09.2022 und vom 13.02.2023 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist lediglich am 26.01.2023 eine weiterer Sicherungshypothek eingetragen worden. Ansonsten ist der Grundbuchstand unverändert. Blatt 4097 / Grundbuch von Dieburg.

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2

Grundstück Gemarkung Dieburg, Flur 22, Flurstück 281/1; Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg 26, 193 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 5

Die Eigentümerin (Alleineigentum).

Abteilung II: lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Kanalanlage – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 22 Nr. 276/1, 277/1, 278/1, 279/1, 280/1, 282/1 und 283/1 (Blatt 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4098 und 4100). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964.

	lfd. Nr. 2	Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Brandmauer – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 22 Nr. 282/1 (Blatt 4098). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964
	lfd. Nr. 3	Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Brandmauer – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 22 Nr. 280/1 (Blatt 4096). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964
	lfd. Nr. 6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg, Zwangsversteigerungsgericht 30 K 26/22); eingetragen am 06.09.2022.
Abteilung III:		Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb /
Nutzung/Mietbindung:		Das Objekt wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.
Baulasten:		Nach Auskunft der Bauaufsicht nichts bekannt.
Festsetzungen im Bebauungsplan: Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität):		Bebauungsplan Nr. 8 – Am Ruhebäumchen, rechtskräftig 30.08.1976, Festsetzungen – Gebiet Nr. 9: WA - allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, zwingend II Vollgeschosse, GFZ (Geschossflächenzahl) max. 0,8, max. 2 Wohneinheiten, Gärten a (innerhalb der ausgewiesenen Flächen zu errichten), Satteldach 25 bis 35 Grad. Der Fußboden EG darf max. 1 m über dem Straßenniveau liegen.
Anmerkung:		In der Bauakte wurde lediglich ein Mutertyp (spiegelverkehrt) hinterlegt.
<u>Gebäudebeschreibung:</u>		
Baujahre:		1962
Art des Gebäudes/ Nutzung:		Unterkellertes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldach (nicht ausgebaut). Das Objekt wird von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt.
Konstruktionsart:		Massivgebäude in Mauerwerksbau
Fundamente:		Unbewehrte Streifenfundamenten – Beton

Anmerkung zur Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist auch für heutige Maßstäbe zweckmäßig. Bedingt durch das Baujahr allerdings etwas kleinteilig von den Raumgrößen.

Konstruktion:

Keller: Die tragenden Außenwände wurden aus 30 cm starken T.V.G.-Steinen erstellt. Die tragenden Innenwände verfügen über eine Stärke von 24 cm. Nichttragende Innenwände wurden mit 11,5 cm KS-Steinen hergestellt. Erd- u. Obergeschoss: Die tragenden Außen- und Innenwände wurden aus 24 cm starken HBL (Holblocksteinen) erstellt. Nichttragende Innenwände sind mit 11,5 cm KS-Steinen gemauert worden. Die Wände wurden beidseitig verputzt. Innen wurden diese mit Rauputz, bzw. Tapeten angelegt.

Decken/Böden: Die Keller-, Erd- und Obergeschossdecken wurden aus ca. 20 cm starken, massiven Fertigteildecken erstellt. Die Untersichten erhielten ein ca. 15 mm Gipsputz. Die Decken sind baujahrestypisch mit einer Poron-Dämmung und einem schwimmenden Estrich aufgebaut worden. Die Deckenuntersichten sind überwiegend mit Paneelen verkleidet. Die Böden sind gefliest, bzw. mit Laminat ausgelegt.

Dachform – Konstruktion: Das Sparrensatteldach wurde mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad in einer Holzkonstruktion erstellt und mit Betondachsteinen gedeckt (Pfannen rotbraun). Zwischen den Sparren wurde eine Alukaschierte Glaswolldämmung (unfachmännisch) eingebracht.

Türen/Fenster und Rollläden: Doppelt verglaste Kunststoffisolierfenster 1986/1999 mit Kunststoffrollläden. Die Hauseingangstür besteht aus einer Alurahmentür mit einem Riffelgitterglaseinsatz. Die Innentüren wurden vermutlich um das Jahr 2000 erneuert und bestehen aus folierten Röhrenspantüren (Buchendekor) mit passenden Holzzargen.

Treppen: Massive Trepen zum KG, zum Garten u. Hauseingang. Zum OG führt eine Holztreppe. Zum Speicher wurde eine Raumspartreppe (Holz) eingebaut.

Sanitäre Installationen / Bäder: Die innere Entwässerung wurde mit Kunststoffrohren hergestellt. Wasserführende Leitungen wurden aus Kupferrohren, bzw. verzinkten Stahlrohren hergestellt. Die Bäder wurden nach dem Erwerb des Hauses (ca. 1999) modernisiert. Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC mit Fenster. Im Obergeschoss wurde das Bad mit Fenster als Duschbad erneuert.

Heizung/Kamin/Warmwasser: Zur Beheizung wurde eine Gastherme von Windhager mit Warmwasserspeicher eingebaut. Diese wurde nach Angaben ca. 2005 eingesetzt und ist seit 4 Jahren nicht mehr in Betrieb. Nach Angaben der Eigentümerin ist der Kessel defekt. In den Wohnräumen befinden sich Flächenheizkörper mit Thermostatventilen. Derzeit wird das Gebäude notdürftig mit Elektrolüfter und Ölradiatoren beheizt.

Elektroinstallationen: Im Anschlussraum KG wurde der Zäblerschrank erneuert. Der Sicherungskasten im Eingangsbereich wurde ebenfalls erneuert, ist mit Klappautomatensicherungen versehen und verfügt über einen FI-Schutzschalter. Zudem gibt es eine Klingelanlage und eine SAT-Antenne auf dem Dach für den Fernsehempfang.

Terrasse/Außenansicht: Die Terrasse im Erd- und Obergeschoss wurde mit Klinkerfliesen gefliest und weisen stellenweise Frostschäden auf. Die Brüstung im OG besteht aus einem einfachen Stahlstabgeländer. Die Außenwände wurden mit einem Reibputz versehen und weiß angelegt.

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau:

Das Gebäude ist im Bereich des Kellers, im Erdgeschoss der gartenseitige Anbau, der straßenseitige Schlafräum im Obergeschoss und im Speicherbereich stark zugestellt, bzw. vermüllt. Diese Räume waren nur eingeschränkt, teilweise nur vom Flur aus einzusehen. Dies hat auch beim Ortstermin die Begehung entsprechend beeinträchtigt. Die Räume sind insgesamt abgewohnt und renovierungsbedürftig (Malerarbeiten/Bodenbeläge). Ein vollständig geräumtes Objekt (besenrein) ist nicht zu erwarten, so dass eine vollständige Räumung und Entrümpelung zu berücksichtigen ist. Die Heizungsanlage ist nach Aussage der Eigentümerin seit 4 Jahren außer Betrieb und instand zu setzen. Ggf. ist auch ein vollständiger Austausch erforderlich. Die Paneelendecke im Gäste-WC hat sich gewölbt und ist auszutauschen. Die Schließung der Terrassentür im EG ist defekt und instand zu setzen. Die Verglasung der Terrassentür im Obergeschoss ist defekt und vollständig auszutauschen. Der straßenseitige Rollladen ist instand zu setzen. Die Fliesen beider Terrassen sind zu entfernen und neu aufzubauen (Abplatzungen/Frostschäden). Hierbei ist ggf. auch die Abdichtung zu erneuern. Aus energetischer Sicht sollte die Dachdämmung erneuert werden. Ggf. würde auch eine Speicherbodendämmung ausreichen, da der Raum nur eingeschränkt nutzbar ist. Der Garten ist stark verwildert und auch die Garage ist zu entrümpeln. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Besichtigung und dem festgestellten Instandhaltungsstau, wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von € 16.000,-- bei der späteren Bewertung zum Ansatz gebracht.

Beschreibung der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Haus-anschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon). Der Kanalanschluss (Mischsystem) wird gemäß Grunddienstbarkeit gemeinsam genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich im Gartenbereich, angrenzend an den unbefestigten Wirtschaftsweg eine Garage, die als Doppelgarage mit dem Nachbargrundstück verbunden ist. Diese wurde in massiver Bauweise erstellt und verfügt zur Gartenseite über eine große Öffnung. Das Garagentor besteht aus einem Stahlblechschwingtor mit elektrischem Antrieb (vermutlich defekt). Das Pultdach liegt auf Stahlträgern auf und besteht aus Welleternitplatten. Der Zuweg zum Hauseingang wurden gepflastert. Die straßenseitige Einfriedung besteht aus einer niedrigen Backsteinmauer mit Pfosten und einem Stahlstabgeländer mit Zugangstür. Gartenseitig wurden Zäune und Holzpalisaden errichtet. Der Garten ist vollständig verwildert und neu anzulegen. Einige Zierbüsche können ggf. noch zurückgeschnitten werden.

Wohn-Nutzfläche:

Wohnfläche:	Erdgeschoss:	ca. 52,27 m ²
	Dachgeschoss:	ca. 41,75 m ²
	Gesamtwohnfläche:	ca. 94,02 m²

Nutzfläche:	Keller zzgl. Garage:	ca. 63,30 m²
--------------------	----------------------	--------------------------------

Festgestellte Werte:

BGF-Bruttogrundfläche – Wohnhaus:	232,34 m ²
BGF-Bruttogrundfläche – Garage:	18,00 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Bodenwert:	€ 108.000,--
Vergleichswert:	€ 345.000,--
Sachwert:	€ 330.000,--
Instandhaltungsschau/Mängel:	€ 16.000,--

Verkehrswert:

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Ermittelte Vergleichswert wird durch den Sachwert bestätigt. Bei freier Abwägung des Vergleichs- und Sachwertes, aller Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in

Lage:	64807 Dieburg Buchenweg 26
Gemarkung:	Dieburg
Flur/Flurstück:	22 / 281/1
wie folgt geschätzt:	
Verkehrswert:	€ 340.000,--
in Worten:	dreihundertvierzigtausend Euro
Wertermittlungstichtag:	27.01.2023

Messel, 16.02.2023



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.



Straßenansicht



Gartenansicht / Anbau mit Dachterrasse



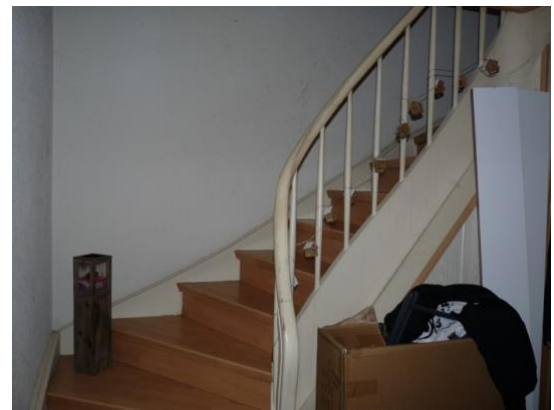
Garage



Wohnzimmer



straßenseitiges Kinderzimmer



Innentreppe



Duschbad OG



Dachterrasse / Anbau