

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus mit Garage Im Rech 18 64823 Groß-Umstadt
Wertermittlungstichtag:	04.12.2023
Ortsbesichtigung:	04.12.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 28/23
Report-Nr.	2023-12-04
Erstelldatum:	23.01.2024



Verkehrswert 390.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Aktenzeichen	30 K 28/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64823 Groß-Umstadt, Im Rech 18
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Groß-Umstadt, Blatt 5009
Gemarkung Groß-Umstadt	Flur 24, Flurstück 598
Tag der Ortsbesichtigung	04.12.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.12.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	Nachfolgende Angaben und Ergebnisse gem. Bewertung Szenario B (Bewertung unter Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen und einer energetischen Sanierung)
Grundstücksfläche	809 m ²
Baujahr, ca.	1955
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.607 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	32,9 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	330 m ²
Wohnfläche ges. rd.	143 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.600 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,5 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,0 (Die Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertverhältnisse erfolgte auf der Grundlage 7 Abs. 2 ImmoWertV)
Baulicher Zustand	Modernisierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	390.000,- €
Ertragswert	371.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen und einer energetischen Sanierung in Höhe von 290.000 €)	390.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Einfamilienwohnhaus in der Kernstadt von Groß-Umstadt liegt in guter Wohn- und Südhanglage. Zum Besichtigungszeitpunkt steht das Gebäude leer und wird nicht genutzt. Aufgrund der überwiegend baujahrestypischen (energetisch veralteter Standard) Ausstattung und, feststellbaren Baumängeln und Bauschäden wurden in der Wertermittlung im Rahmen der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung als Einfamilienwohnhaus, Investitionsaufwendungen für eine umfassende Modernisierung und energetische Sanierung berücksichtigt, die das Gebäude in einen zeitgemäßen Standard versetzen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Anbauerweiterung, Nebengebäude, Garage.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Landkreis: Darmstadt-Dieburg

Ort und Einwohnerzahl: Groß-Umstadt rd. 21.000 Einwohner

Groß-Umstadt liegt im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum und grenzt an die nördlichen Ausläufe des Odenwalds mit einer hügeligen Übergangslandschaft zur Rhein-Main-Ebene. Inklusive der Kernstadt, gliedert sich Groß-Umstadt in neun Stadtteile. Der Ort ist auch als Weinanbaugebiet bekannt. Im Regionalplan Südhessen wurde Groß-Umstadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

Infrastruktur: Groß-Umstadt verfügt über ein Krankenhaus sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule – integrierte Gesamtschule-, Gymnasium). Einkaufsmärkte sind vorhanden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Darmstadt (ca. 25 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 48 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 81 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

über die 4-spurig ausgebaute B 45 zur A 3 (Auffahrt Weiskirchen) oder über die B 26 Richtung Darmstadt auf die A 5 in rd. 20-25 km.

Bus und Bahn:

Schnellbuslinie nach Darmstadt sowie Busverbindung in umliegende Gemeinden. Bahnhof in Groß-Umstadt (Odenwaldbahn) mit Verbindungen nach Darmstadt und über Babenhausen nach Hanau, Offenbach und Frankfurt sowie in südlicher Richtung in den Odenwald und nach Stuttgart.

Flughafen:

Rhein / Main (ca. 50 km entfernt)

Innerörtliche Lage:

Südöstliche Ortsrandlage in der Kernstadt Groß-Umstadt. Die historische Altstadt und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

Bevorzugte Wohnlage in Groß-Umstadt (Kernstadt) mit Aussicht, durchgrünt. Die Mikrolage ist geprägt durch die Hanglage mit überwiegender Ausrichtung nach Süden.

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Süd



Foto 3

Ansicht oberes Gelände-
niveau mit Nebenge-
bäuden (Abstellschup-
pen)



Foto 4

Aussicht/Ansicht Nord-
ost (oberes Grund-
stücksniveau)



Foto 5

Innenraum Bad DG



Foto 6

Innenraum Bad EG

