

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 36/23

Datum: 29.02.2024

Az.: 01/01/2024 di

Exposé

zum Verkehrswertgutachten

über eine 3 ½ Zimmer-Maisonette Eigentumswohnung im Ober- und Dachgeschoss (Whg. Nr. 3) mit Pkw-Abstellplatz der Liegenschaft

64832 Babenhausen, Hindenburgstraße 9a



Wohnfläche: ca. 111,81 m²

Verkehrswert: **€ 330.000,--**

In Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 16.02.2024

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.

Vorbemerkung zum Exposé: Das Exposé hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt lediglich die wichtigsten Informationen zur Ausstattung und dem Charakter wieder. Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Grundbuchdaten: Gemarkung: Babenhausen
Flur: 2
Flurstück: 18/4
Grundstücksgröße: 635 m² (Gebäudefreifläche)
Miteigentumsanteil: 212/1.000
Grundbuch: Babenhausen
Blatt: 6585

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber: Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom: 16.01.2024

Anmerkung / Haftungsausschluss:

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den o.g. Unterlagen und – soweit äußerlich erkennbar – aufgrund der Ortsbesichtigung. Untersuchungen über Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel konnten 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/Kreis: Hessen / Darmstadt-Dieburg

Ort und Einwohnerzahl: Babenhausen (17.409)

Ortsbeschreibung:

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt und verknüpft die Vorteile des Rhein-Main-Ballungsraums mit deren ausgedehnter Erholungslandschaften. In Babenhausen gibt es 5 Kitas, eine Grundschule, eine Gesamtschule, ein Oberstufengymnasium und eine weiterführende Schule mit Förderschwerpunkt. Die Situation zu Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung kann als gut bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der frequentierten Bundesstraße B 26, die in westlicher Richtung nach Dieburg und in östlicher Richtung nach Aschaffenburg führt. An der Kreuzung

geht es zudem durch eine Unterführung, die in rd. 700 m zu Fuß ins Zentrum von Babenhausen führt. Hier sind Nahversorgung und ärztliche Versorgung zu finden. Nach der Unterführung befindet sich unmittelbar der Bahnhof mit Busanbindungen. Die Schienenführung verläuft hier parallel zur B 26. Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnhäusern und Gewerbe geprägt (Autohändler / Spielothek / Tankstelle / städtischer Sportplatz / Fußballplatz).

Wohnlage: mäßige Wohnlage

Tatsächliche Eigenschaften:

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss an das öffentl. Abwassernetz. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem.

Baugrund / Grundwasser:

Zur Ortsbesichtigung waren keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Fachbereichs Landwirtschaft und Umwelt liegen keine Einträge vor.

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin waren durch die nahegelegene Bundesstraße und der Bahntrasse Lärmimmissionen erkennbar.

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 21.11.2023 durch das Amtsgericht Dieburg übergeben (siehe Gutachten). Ebenso wurde die Teilungserklärung in der Grundakte eingesehen. Die WEG-Gemeinschaft besteht aus 4 Einheiten. An den Pkw-Pl. Und den Gartenflächen wurden Sondernutzungsrechte vergeben.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 hat einen Miteigentumsanteil von 212/1.000 und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Pl. Nr. 1. Abstellflächen oder Gemeinschaftsräume sind nach Auskunft vor Ort nicht vorhanden.

Verwaltung/Nebenkosten/ Instandhaltungsrücklagen:

Nach Angaben des Eigentümers wurde keine Hausverwaltung bestellt. Die beiden Wohnungen

der Doppelhaushälfte 9 a (Whg.-Nr. 1 und 3) rechnen die Kosten untereinander ab. Zähler für den Wasserverbrauch und Wärmeverbrauch sind vorhanden. Nach Angaben liegen die Nebenkosten bei rd. € 350,-- bis € 400,-- im Monat. Eine gemeinsame Rücklage für das Gemeinschaftseigentum wurde nicht gebildet. Die Gebäudeversicherung wurde nach Angaben seit über einem Jahr nicht bezahlt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis konnte vom Eigentümer nicht vorgelegt werden.

Nutzung/Mietbindung:

Die zu bewertende Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt. Ein Mietverhältnis liegt nach Auskunft vor Ort nicht vor.

**Gebäude- und
Wohnungsbeschreibung:**

Baujahr:

2005

Genauere Angaben zu verwendeten Baumaterialien können hier nicht gemacht werden, da in der Bauakte keine konkreten Angaben enthalten sind. Auch der Eigentümer konnte hierzu keine Unterlagen vorlegen.

Konstruktionsart/Dach:

Das Grundstück wurde mit zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen errichtet. Beide Doppelhaushälften sind für sich autark, verfügen über eigene Zugänge, Versorgungsanschlüsse und Heizungsanlagen. Die Gebäude wurden mit ausgebauten Souterrainbereichen in 2 ½ geschossiger (Drempel im OG), massiver Bauweise errichtet. Das Giebelsparrendach ist in Holzkonstruktion errichtet und mit einer festen Eindeckung (Betondachsteinen) versehen. Bei den oberen Wohnungen wurden zu den Wohnbereichen im Obergeschoss Giebelgauben mit Balkon errichtet. Gemäß Bauakte wurden die Außenwände in einer Stärke von ca. 30 cm erstellt. Eine außenliegende Dämmung besteht nicht. Vermutlich wurden hier Leichtbetonsteine, Gasbetonsteine verwendet, die von außen einen mineralischen Putz erhalten haben. Die Innenwände sind in einer Stärke von 11,5 cm erstellt.

Ausstattung:

Die Decken wurden im Wohnraum dreistufig in einer Umrandung abgesetzt und sind mit Einbauleuchtsports versehen. Die Decken sind weiß angelegt. Die Wohnung ist weitestgehend mit weißen /grau melierten Bodenfliesen (ca. 40 x 40 cm) versehen, die eine versiegelte, glänzende Oberfläche aufweisen. Im Küchenbereich wurden diese diagonal verlegt. Das Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen, dunklen Bodenfliesen gefliest. Im Duschbad sind kleinere, weiße Fliesen verwendet worden. Der Balkon wurde mit hellen, grau marmorierten Bodenfliesen gefliest und ist mit einem Granitstreifen eingefasst. Für die Entwässerung wurden vermutlich Kunststoff-fallrohre verwendet. Für die innere Wasserversorgung wurden, soweit hinter der Zählerklappe (im Dachgeschoss) zu erkennen, Verbundkunststoffrohre verwendet. Hier befindet sich der Kalt- und Warmwasserzähler.

Heizung/Warm-Wasser/Klima:

Für jede Doppelhaushälfte wurde eine Luft/Wasser- Wärmepumpe LA 20AS der Marke Dimplex aufgestellt, die die beiden Wohnungen einer Haushälfte mit Warmwasser und Heizwärme versorgt. Die Heizwärme wird über eine warmwasserführende Fußbodenheizung in den bewohnten Bereichen abgegeben. Täglich wurde ein Klimasplittgerät im Bereich des Wohnzimmers installiert.

Elektroinstallationen:

Die Elektroverteilung entspricht dem Baujahr. Für den Fernsehempfang wurde eine Satellitenantenne auf dem Dach installiert.

Wohnungstreppe:

Vom Ober- zum Dachgeschoss führt eine ½ gewendelte, offene Granitstufen-treppe. Das Geländer besteht aus einem Edelstahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Fenster/Rollläden:

Die Wohnraumfenster bestehen aus doppelt, isolierverglasten weißen Kunststofffenstern von 2005 mit innenliegenden Sprossen. Die Kunststoffrollläden werden elektrisch betrieben. Die Doppelverglasten Kunststoff-Dachflächenfenster lassen sich teilweise durch eine Innenjalousie verdunkeln.

- Badezimmer:** Das Bad ist mit einer ovalen, eingefliesten Badewanne ausgestattet, zudem einer über Eck installierten, wandhängenden Toilette mit verdecktem Spülkasten und zwei Waschtischen. Die geraden Wände wurden umlaufend, raumhoch weiß gefliest und sind mit einer Dekorfliesenbordüre und Dekorfliesen versehen. Das kleine, innenliegende Duschbad im Dachgeschoss wurde mit einer Dusche mit Alu-/Glasduschabtrennung, einem wandhängenden WC mit verdecktem Spülkasten und einem kl. Handwaschbecken ausgestattet. Das Bad wurde raumhoch, umlaufend gefliest und verfügt über eine elektrische Entlüftung.
- Türen:** Die hochglanzlackierte Wohnungseingangstür und Wohnraumtüren verfügen über eingelassene Dekorprofile und bestehen aus Röhrenspantüren nebst lackierten Holzzargen. Die Türen wurden in einem hellen Grau lackiert.
- Balkon:** Der südlich ausgerichtete Balkon besteht aus einer gefliesten Deckenplatte über dem Erker im Erdgeschoss. Das umfassende Geländer besteht aus einem verzinktem Stahlstabgeländer.
- Grundrissgestaltung:** Die Grundrissgestaltung wurde zur ursprünglichen Planung etwas verändert (siehe Grundrisspläne).

Baulicher Zustand / Instandhaltungsstau:

Die Wohnung macht insgesamt von der Ausstattung einen hochwertigen Eindruck. Die Markise im Balkonbereich ist erneuerungsbedürftig. Die Klinke an der Badezimmertür (Drückergarnitur) ist zu ersetzen. Die freiliegende Leitung der Klimaanlage ist fachmännisch an der Fassade zu verlegen. Die Schalterarmaturen der Elektrik sind zu reinigen, bzw. teilweise auszutauschen. Derzeit wird provisorisch Strom im Treppenhaus entnommen. Dies ist wieder fachmännisch zurückzubauen.

Bei den freiliegenden, weiß lasierten Sparren, ist die Lasur zu erneuern. Das abgesenkte Fundament der Wärmepumpe ist instand zu setzen. Die westliche Giebelseite weist Verdunklungen (Algen) auf und ist demnächst malerseitig instand zu setzen. Bei der Mauereinfassung zur Souterrainwohnung platzt der Putz ab und ist neu zu verputzen und anzulegen. Zudem besteht nach Angaben keine Instandhaltungsrücklage bezüglich des Gemeinschaftseigentums.

Nach sachverständigem Ermessen werden für Instandsetzungsarbeiten am Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 sowie des anteiligen Instandhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum ein Betrag von € **6.000,-** geschätzt. Für die fehlende Instandhaltungsrücklage wird ein weiterer Betrag in Höhe von € **5.000,-** in Abzug gebracht.

Flächen:

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus dem Bauantrag entnommen. Veränderungen der Wohnflächenverordnung und die räumliche Umgestaltung des Grundrisses wurde berücksichtigt. Ein Aufmaß vor Ort fand nicht statt.

Obergeschoss:	Wohnen/Essen:	33,90 m ²
	Küche:	15,81 m ²
	Badezimmer:	8,25 m ²
	Flur:	6,58 m ²
	Abstellraum:	4,73 m ²
	Balkon zu 1/4:	2,53 m ²
Dachgeschoss:	Schlafen:	15,95 m ²
	Zimmer 1:	11,18 m ²
	HWR/A.-Zi.:	6,31 m ²
	Duschbad/WC:	2,29 m ²
	Flur:	<u>4,28 m²</u>
	Wohnfläche:	111,81 m²

Verkehrswert:


Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Auch werden Eigentumswohnungen oft zu Anlagezwecken erworben und das Ergebnis des Ertragswertes entsprechend gewürdigt. Die objektspezifischen Besonderheiten und Marktverhältnisse wurden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert der im Ober- und Dachgeschoss gelegene Wohnung Nr. 3, nebst Stellplatz im Freien in

wie folgt geschätzt:	Vergleichswert:	€ 325.000,--
	Ertragswert:	€ 335.000,--
	Bodenwertanteil:	€ 48.600,--

Verkehrswert rd. € 330.000,--

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

Messel, 29.02.2024



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

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

