

GUTACHTEN/EXPOSE 42 K 10/ 23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 65510 Hünstetten, Panroder Straße 41

Katasterangaben	Gemarkung Strinz Trinitatis, Flur 32, Flurstück 47/3
Grundbuchangaben	Grundbuch von Hünstetten, Blatt 634, lfd. Nr. 4
Grundstücksgröße	434 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 122,00 m ² Hinweis: Es liegen dem Sachverständigen keine Angaben zu Wohn- und Nutzflächen vor. Es besteht kein Kontakt zum Eigentümer, zudem existiert gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung keine Bauakte mit entsprechenden Flächenangaben. Die angegebene Wohnfläche wurden von mir auf Grundlage der amtlichen Flurkarte ermittelt. Die gemessene Grundfläche wurde erfahrungsgemäß mit dem Faktor 0,7 multipliziert, und somit von BGF auf Wohnfläche umgerechnet. Für die Ermittlung der Wohnfläche im Dachgeschoss wurde eine augenscheinlich geschätzte Dachneigung von 30° zugrunde gelegt und auf Grundlage einer erstellten CAD-Skizze die Fläche oberhalb der Dachschräge von 1,5 m berücksichtigt.
Gebäudebaujahr	1960 (gemäß Schätzung) Das fiktive Baujahr wurde auf 1976 geschätzt
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz. Das Objekt ist vermutlich vermietet, da sich auf dem Klingelschild nicht der Name des Eigentümers befindet
Anzahl der Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	Es existieren giebelseitig zwei Fensteröffnungen, welche, zumindest in Teilbereichen, einen Dachgeschossausbau vermuten lassen. Weitere Informationen dazu liegen nicht vor.
Keller	Augenscheinlich existieren straßenseitig kleinere Fenster und Lichtschächte, welche die Präsenz eines Kellers vermuten lassen.
Besonderheiten	Es standen für die Erstattung dieses Gutachtens nur sehr wenige Unterlagen und Informationen zur Verfügung. U.a. fehlten die nachfolgenden, wichtigen, Unterlagen und Informationen: - Bauakte mit Plänen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Angaben zum Gebäudebaujahr
- Angaben über ggf. getätigte Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der ermittelte Verkehrswert kann daher lediglich als grober Richtwert verstanden werden.

Der Bewertungsgegenstand ist mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbarflurstücks 46/2 belastet, da sich die Nachbargarage an der Grundstücksgrenze befindet und dieser Umstand zur damaligen Zeit noch Abstandsflächenrelevant gewesen ist. Nach heutiger Fassung der hessischen Bauordnung (HBO) wäre diese Garage jedoch nicht mehr Abstandsflächenrelevant. Gemäß telefonischer Auskunft des Rheingau-Taunus-Kreis könnte daher die Baulast vermutlich gelöscht werden. Ein monetärer Wertnachteil wurde daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt, der Bewertungsgegenstand konnte somit nur straßenseitig und von außen besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Sicherheitsabschlag gemindert.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand wird auf Grundlage der einsehbaren (straßenseitigen) Außenansicht als befriedigend und dem Baujahr entsprechend eingeschätzt.

Geschätzter Verkehrswert

344.000 €
in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro

Anlage 1: Fotos
Seite 1 von 2



Bild 1: Längsseite des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Giebelseite des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 1: Fotos
Seite 2 von 2



Bild 3: Gesamtansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Bild 4: Ansicht Garage