Heinz B ö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316341
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke - e-mail: boesheinz@gmx.de

Dipl.-Ing. ***Heinz B ö s*** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 11.11.2024
Az.: 43 K 4/24

Exposee zum

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 64673 Zwingenberg, Grenzweg 6

Grundbuch	Blatt	
Zwingenberg	1650	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zwingenberg	4	48/2

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 04.11.2024 ermittelt mit rd.

448.000 €.

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens. Das Gesamtgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Sprechzeiten montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Zwingenberg, Grenzweg 6**
Flur **4** Flurstücksnummer **48/2** Wertermittlungsstichtag: **04.11.2024**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	573,96	338,00	194.000,00
		Summe:	573,96	338,00	194.000,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		358,00	169,00	1967	80	28
Gesamtfläche	Garage		26,00		1967	60	10

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	19.062,00	3.565,44 € (18,70 %)	1,50	1,28

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.147,93 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-232,54 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.650,89 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**23,50**
Verkehrswert/Reinertrag:	**28,91**

Ergebnisse

Ertragswert:	441.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	455.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**448.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	04.11.2024

Bemerkungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Ortsrandlage von Zwingenberg; im Wohngebiet zwischen Alsbacher Straße und Annastraße gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 bis 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, KIGA, Schulen und Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahnstation) einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die Immobilie ist seit einiger Zeit unbewohnt.
Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 92 m²; die Wohnung im Dachgeschoss hat eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 77 m². Die Kellerräume sind z.T. einfach ausgebaut.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz davor.
Das Grundstück ist derzeit in einem ungepflegten Zustand.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1967
Modernisierung:	zurückliegend, Kunststofffenster m. Isolierglas, Badausstattungen, Bodenbeläge, Paneeldecken
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt **rd. 92 m² im EG und rd. 77m² im DG;** die Wohnflächenberechnung wurde aus vorliegenden Grundrissen entnommen bzw. stichprobenhaft durch örtl. Aufmaß und wohnwertabhängiger Abstufung überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt **rd. 358 m²**

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel m. Riemchen verkleidet

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, lichte Raumhöhen

Kellergeschoss (li. Höhe ca. 2,10 m):
Vorplatz m. Treppe, Flur, Heizungsraum, Öltankraum, Hobbyraum, Duschbad/WC, Werkstatt, Abstellraum

Erdgeschoss (li. Höhe ca. 2,40 u. 2,43 m):
Treppenhaus, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, überbaute Terrasse

Dachgeschoss (li. Höhe ca. 2,40 m, Drempelhöhe ca. 1,10 m):
Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Balkon,
oberer Speicherraum

3.2 Garage

Garage und Abstellraum;
Baujahr: 1967;
Modernisierung: Sektioanltor;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und Riemchenvkldg.
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Stahlträger, Welleternit;
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Ausstattungsmerkmale: Stromversorgung, Montagegrube,
Besondere Bauteile: Holzpergola

4 Verzeichnis der Anlagen

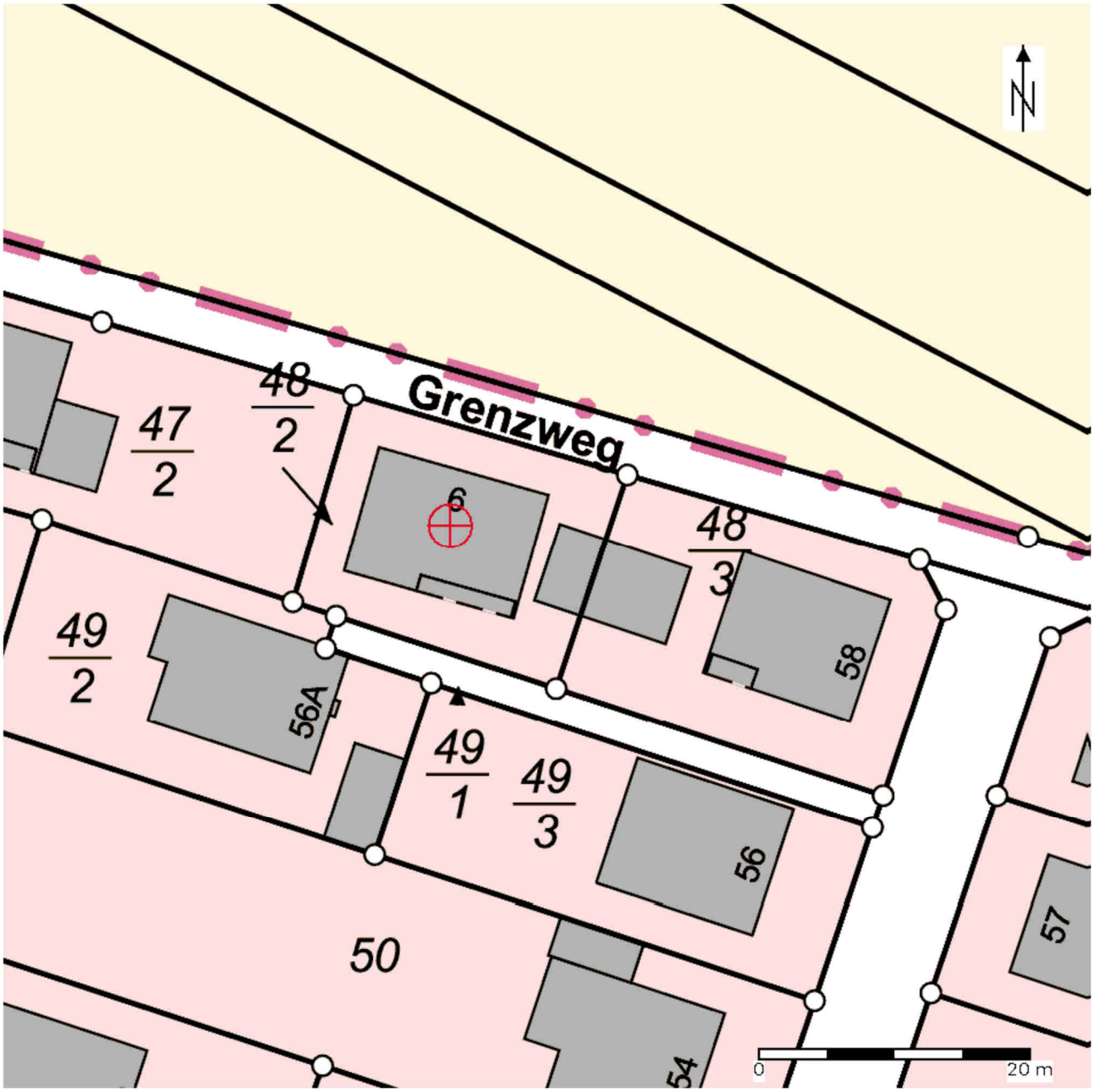
Anlage 01:	Auszug aus der Straßenkarte	- im Gesamtgutachten enthalten
Anlage 02:	Auszug aus dem Stadtplan	- im Gesamtgutachten enthalten
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	
Anlage 04:	Grundrisse und Schnitt	
Anlage 05:	Auszug der Fotos aus dem Gesamtgutachten	

Anlage 3

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

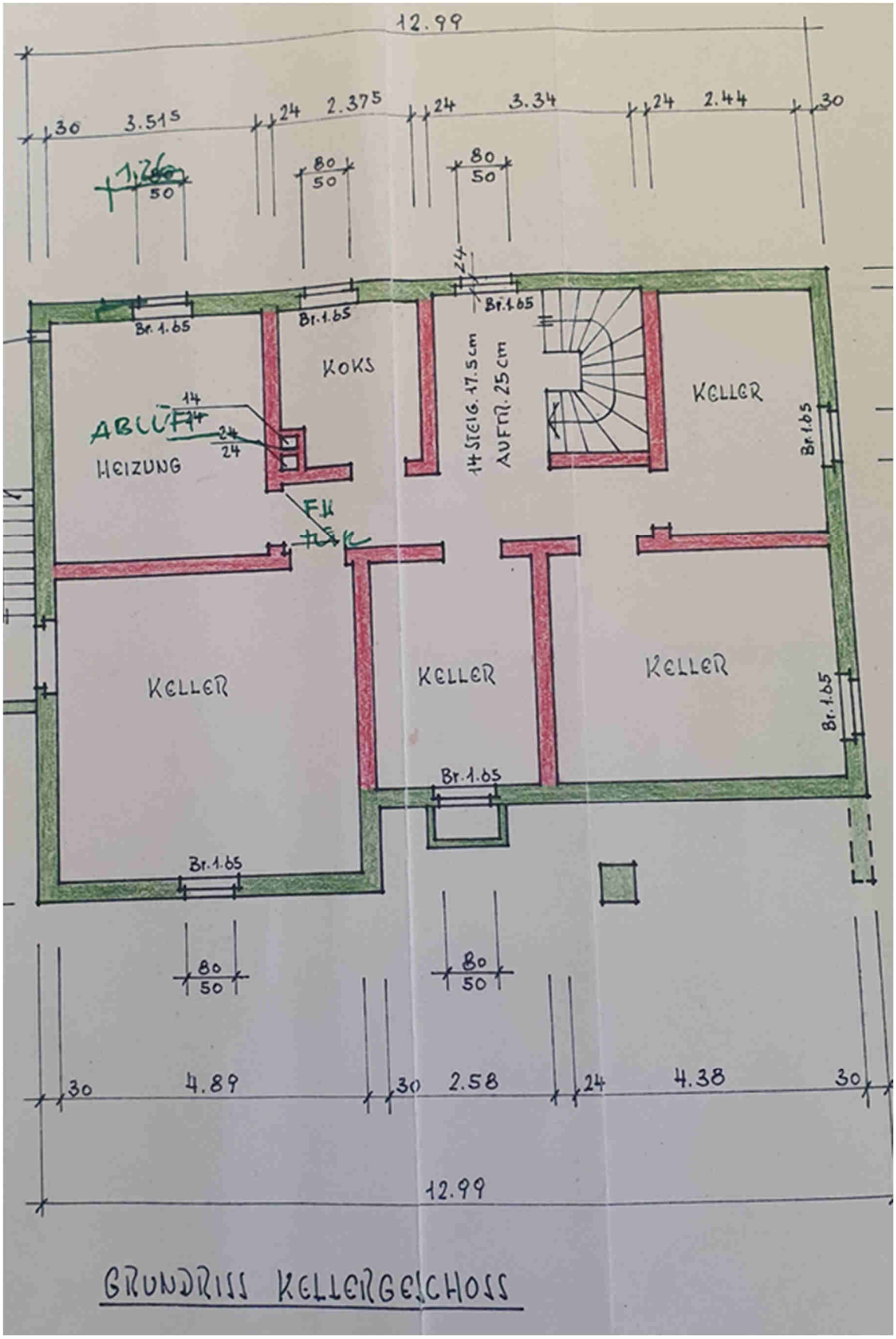
Postleitzahl: 64673
Ort: Zwingenberg
Straße: Grenzweg
Hausnummer: 6
Transaktionsnummer: 20241105-8809-143000 - 1 –

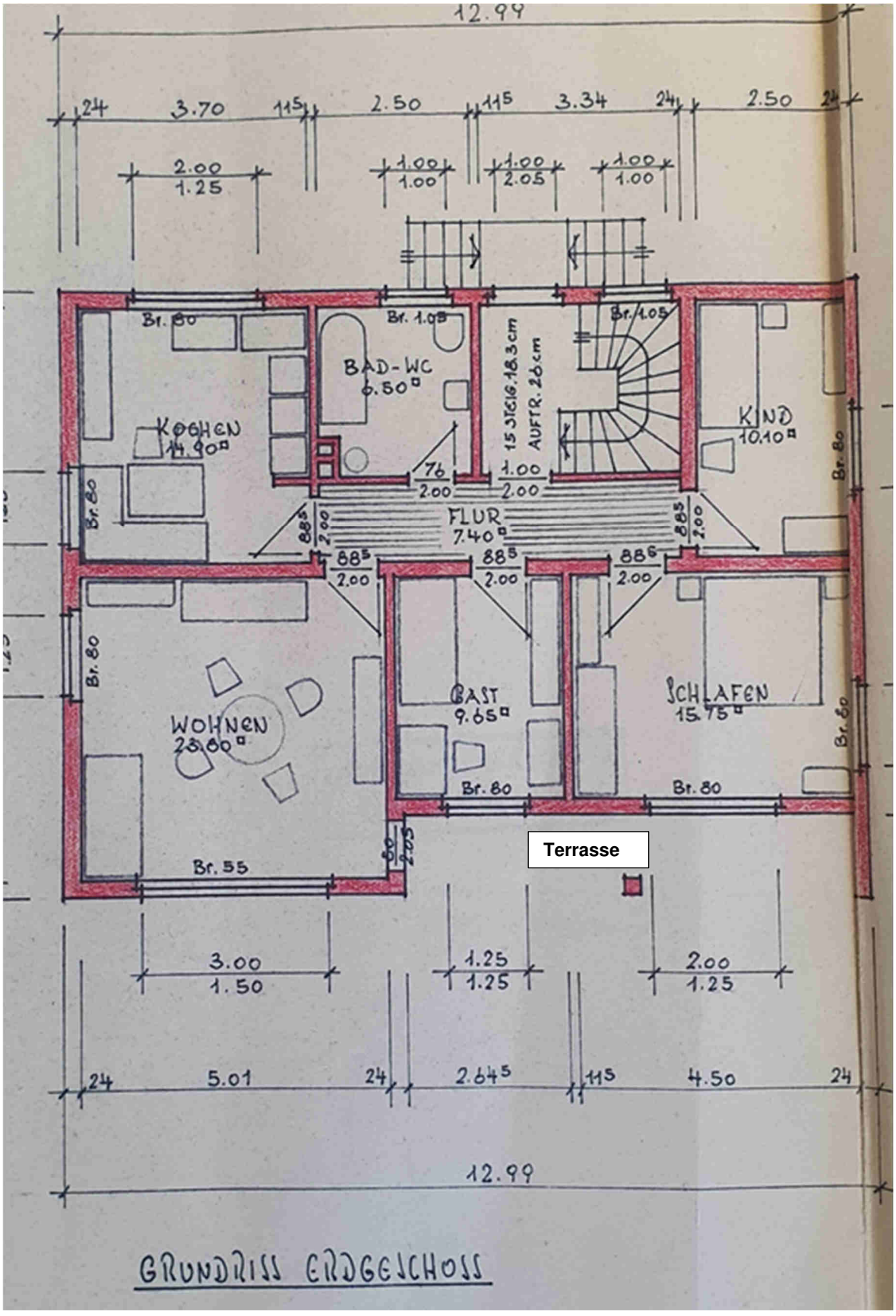


1 Quellennachweis

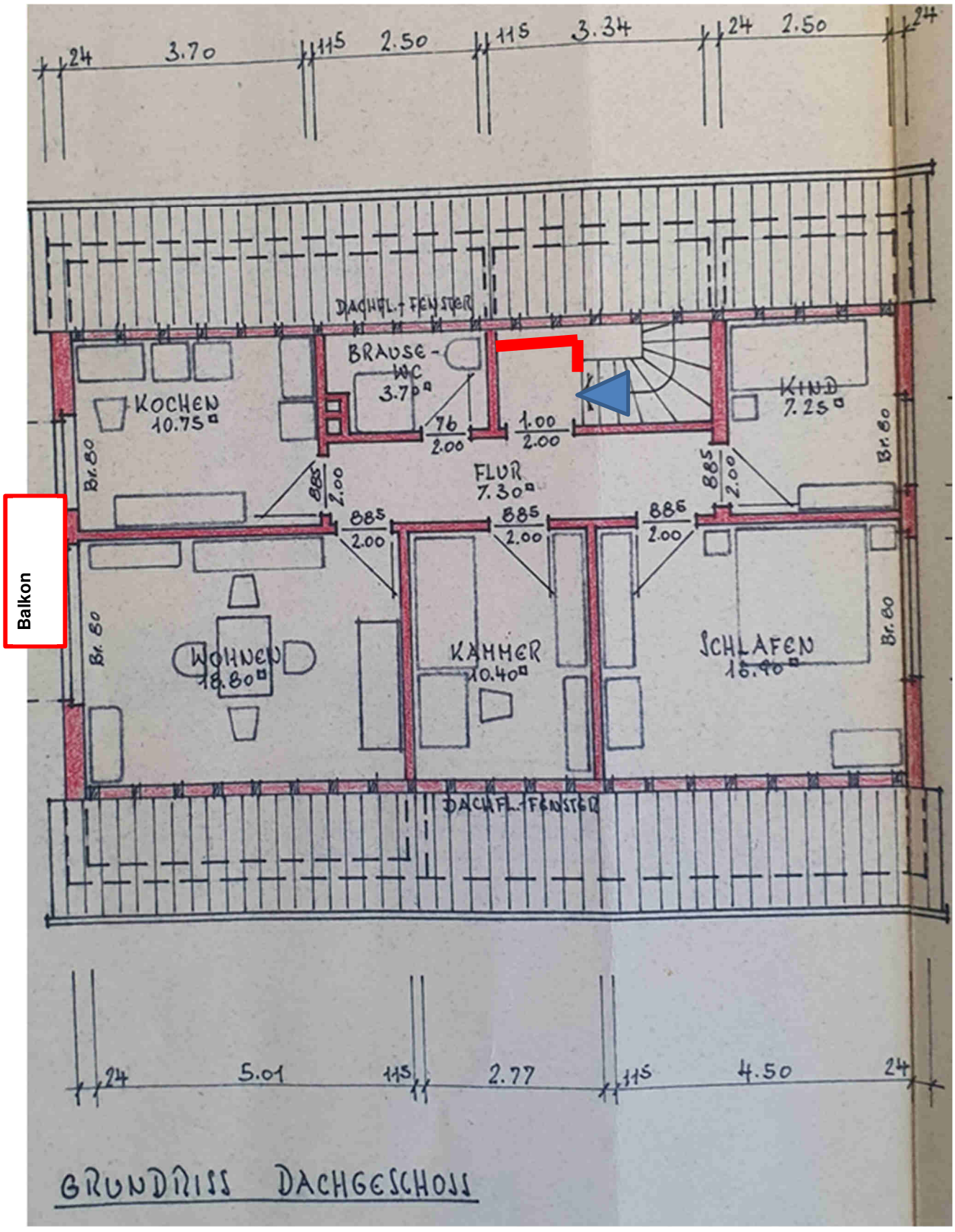
Quelle: WMS ALKIS
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Aktualität: 05.11.2024
Maßstab: 1:500

Anlage 4, S. 1

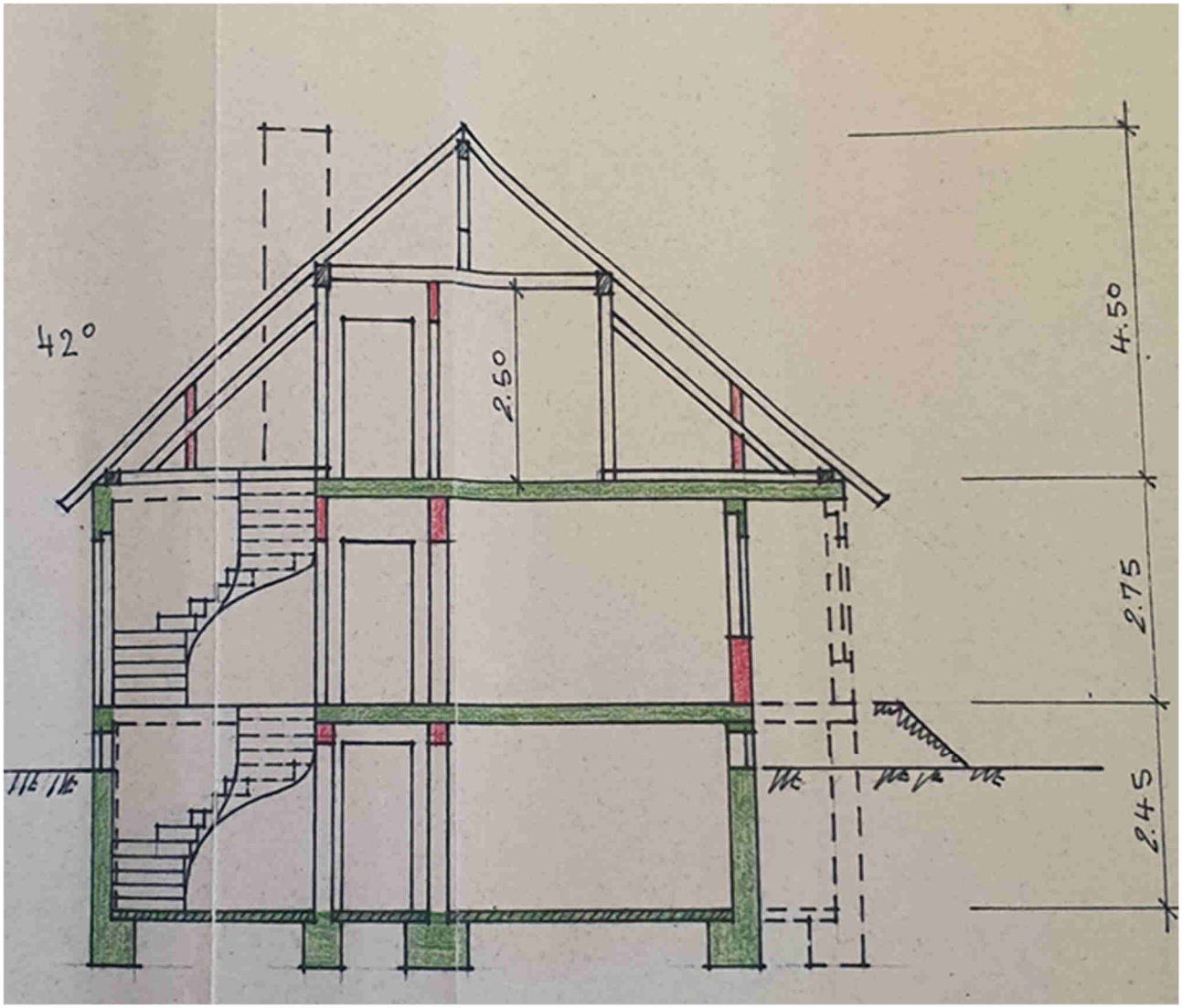

12.99
30
3.515
24
2.375
24
3.34
24
2.44
30
80
50
Br. 1.65
KOKS
ABLUFT
HEIZUNG
14
24
14 STEIG. 17.5 cm
AUFTR. 25 cm
KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
4.89
2.58
4.38
12.99
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS


12.99
24
3.70
115
2.50
115
3.34
24
2.50
24
2.00
1.25
1.00
1.00
1.00
2.05
1.00
1.00
Br. 80
Br. 105
Br. 105
BAD-WC
6.50
15 STG. 18.3 cm
AUFTR. 26 cm
KOCHEN
14.90
KIND
10.10
Br. 80
76
2.00
1.00
2.00
FLUR
7.40
88
2.00
88
2.00
88
2.00
88
2.00
Br. 80
Br. 80
GAST
9.65
SCHLAFEN
15.75
Br. 80
WOHNEN
23.60
Br. 80
Br. 80
Terrasse
Br. 55
80
2.05
3.00
1.50
1.25
1.25
2.00
1.25
24
5.01
24
2.64
115
4.50
24
12.99
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

S. 3


24
3.70
115
2.50
115
3.34
24
2.50
24
DACHFL.-FENSTER
BRAUSE-
WC
3.7 □
KOCHEN
10.75 □
76
2.00
1.00
2.00
KIND
7.25 □
Br. 80
FLUR
7.30 □
885
2.00
Balkon
WOHNEN
18.80 □
KAMMER
10.40 □
SCHLAFEN
10.40 □
DACHFL.-FENSTER
24
5.01
115
2.77
115
4.50
24
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

S. 4



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6

Bild 1: Ansicht zur Straße

Bild 2: Ansicht entlang des Gehweges