

Datum: 20.08.2024

Az.: 43 K 5/24

Exposee zum

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Ein- bis Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 64686 Lautertal, Brunnenstubenweg 11a**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichenbach	1412	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reichenbach	1	410/11

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
13.08.2024 ermittelt mit rd.

647.000 €.

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 **Ein- bis Zweifamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **410/11**in **Lautertal, Brunnenstubenweg 11a**
Wertermittlungsstichtag: **13.08.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	257,46	536,00	138.000,00
Summe:			257,46	536,00	138.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		420,00	198,00	2003	80	59

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	20.196,00	3.487,32 € (17,27 %)	1,75	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	696,97 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-79,29 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.267,68 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	32,04
Verkehrswert/Reinertrag:	38,72

Ergebnisse	
Ertragswert:	646.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	647.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	647.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.08.2024

Bemerkungen

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und einer Garage, das Objekt ist eigen genutzt
Objektadresse:	Brunnenstubenweg 11a 64686 Lautertal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reichenbach, Blatt 1412, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Reichenbach, Flur 1, Flurstück 410/11, zu bewertende Fläche 536 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim -Versteigerungsgericht- Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim Auftrag vom 24.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	13.08.2024
Qualitätsstichtag:	13.08.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Bewohnerin als Antragsgegnerin der Sachverständige

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortslage; nördlich der Durchgangsstraße – Nibelungenstraße gelegen; zwischen Brunnenstubenweg und Zehnesweg gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum Bensheim beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte vor Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); Verwaltung (Gemeindeverwaltung); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/ Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-3 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend;

Garten mit Südausrichtung

3.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

Das Garagengebäude ist wirtschaftlich überaltert, in desolatem Zustand und nicht nachhaltig nutzbar.

Im Gutachten werden Abrisskosten berücksichtigt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Ein- bis Zweifamilienhaus

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein- bis Zweifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert mit teilausgebautem Souterrain; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2003
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 198 m² ; die Wohnflächen wurde aus vorliegenden Grundrissplänen entnommen; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 420 m² ; die BGF-Berechnung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen von mir ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel verputz, jedoch weitestgehend ohne Anstrich

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss/Souterrain:

Hauseingang, Flur, Zimmer, Duschbad/WC, Treppenhaus, Heizungsraum, Vorratskeller

Erdgeschoss:

Hauseingang, Diele, Treppenhaus, Bad, Küche, Wohn-Esszimmer, Balkon, Terrasse

Obergeschoss:

Flur Bad, 4 Zimmer, Balkon, umbaute Treppe zum Speicher

Dachgeschoss:

Speicherraum

4.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Stellplatzbefestigung mit Betonstein, Stützmauern aus Beton oder Pflanzsteinen, rohe Betontreppe zum Hauseingang, betonierter Vorplatz, Rasenflächen, keine nennenswerten Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

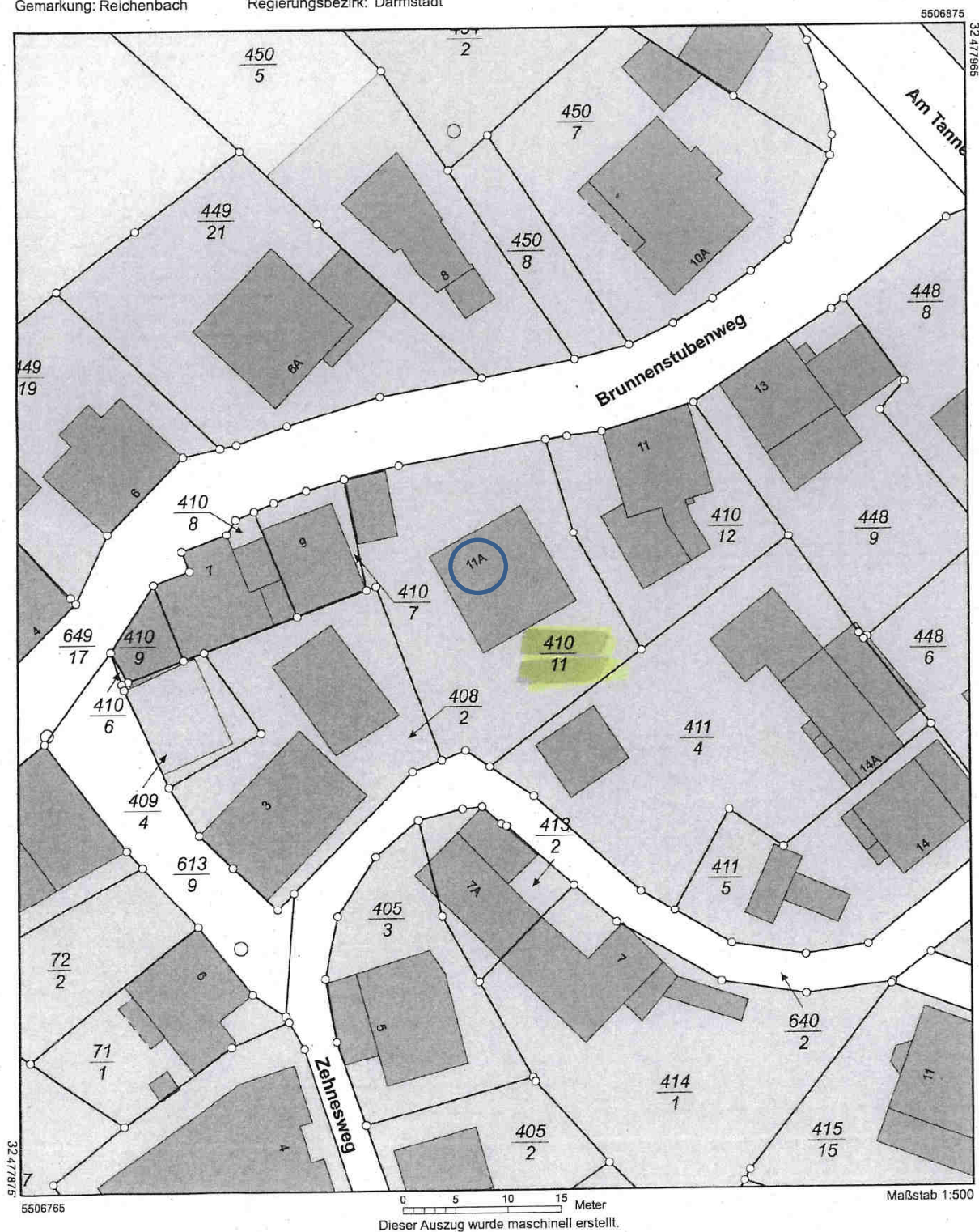
Flurstück: 410/11
Flur: 1
Gemarkung: Reichenbach

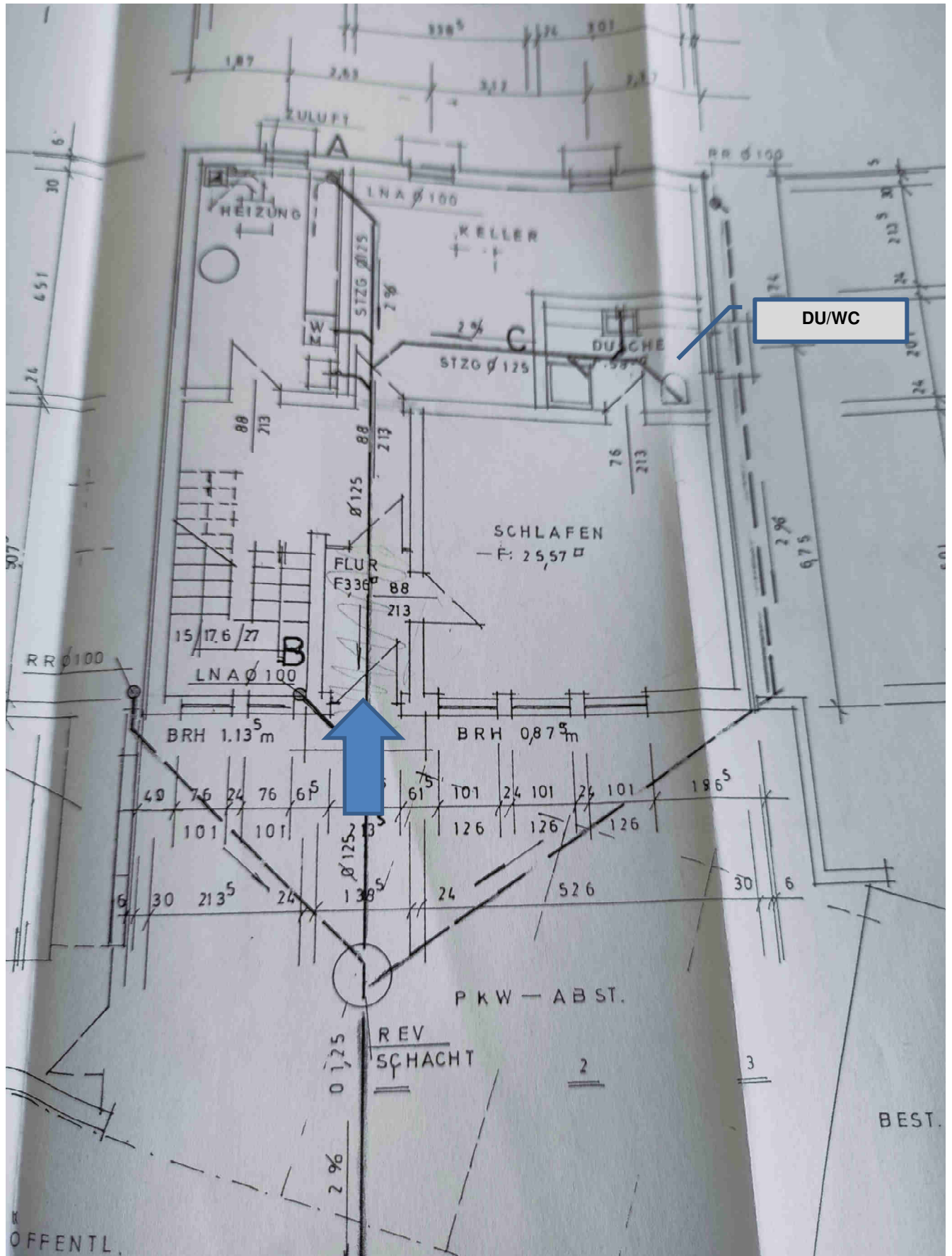
Gemeinde: Lautertal (Odenwald)
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

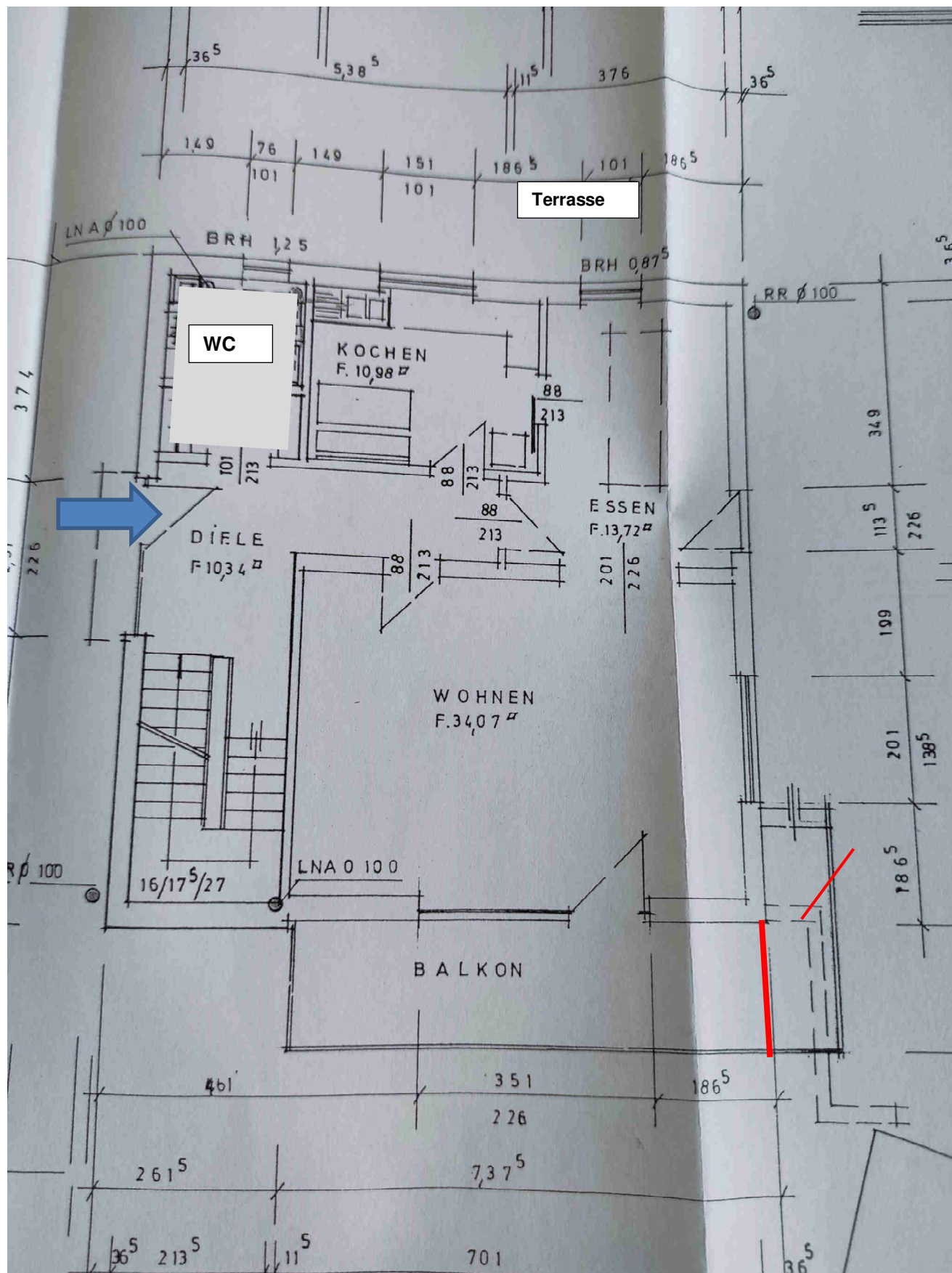
Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 22.04.2024
Antrag: 202528850-1
AZ: PK



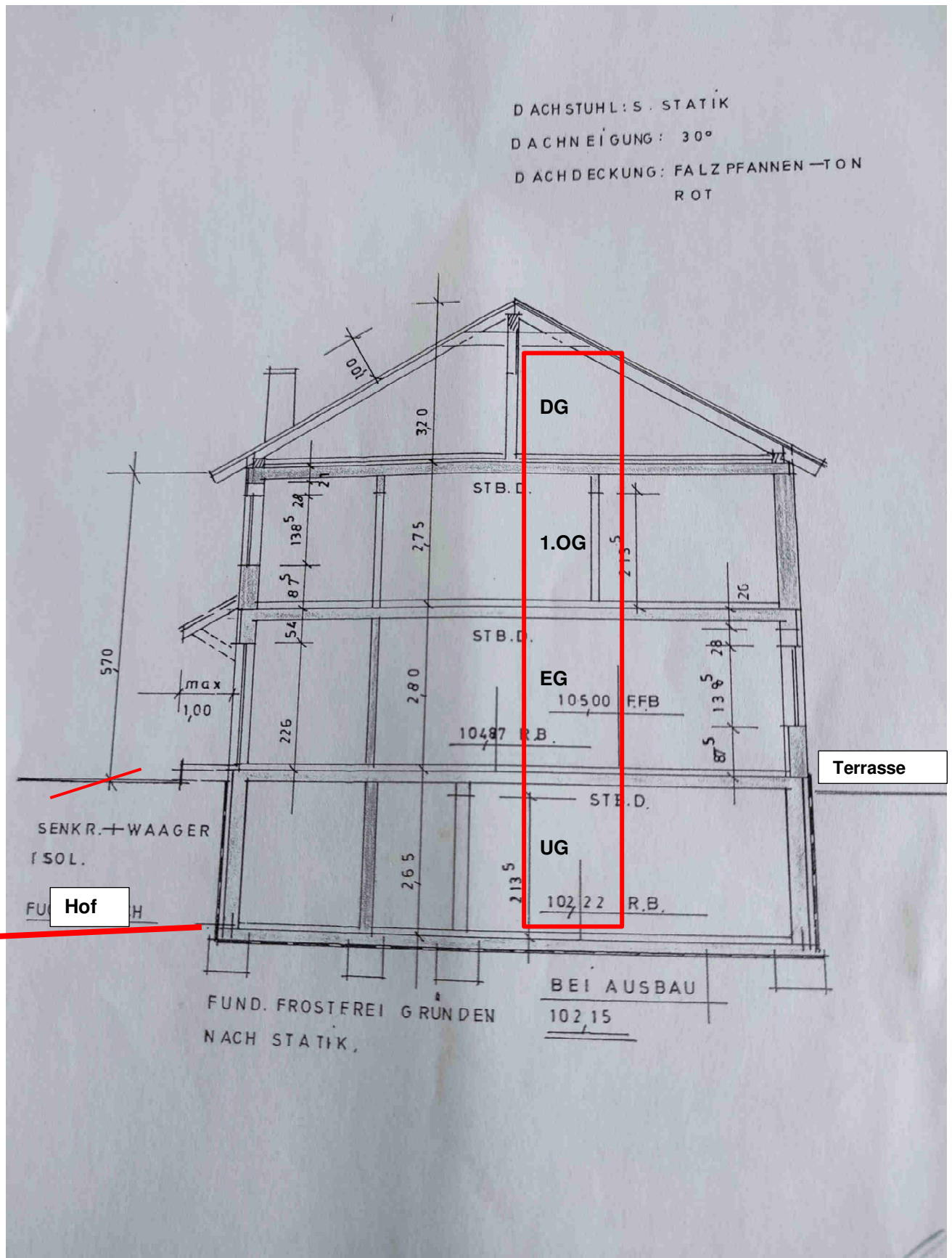


UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS





SCHNITT

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht nach Süden



Bild 2: Nordwestansicht