

Datum: 30.10.2023

Az.: 43 K 13/23

Exposee zum

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 64646 Heppenheim, Am Streitstein 14**



Grundbuch  
Heppenheim

Blatt  
7935

lfd. Nr.  
6

Gemarkung  
Heppenheim

Flur  
7

Flurstück  
618/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.10.2023 ermittelt mit rd.

**774.000 €.**

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens.  
Das Gutachten 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 **Dreifamilienhausgrundstück**  
 Flur 7 Flurstücksnummer **618/1**

in **Heppenheim, Am Streitstein 14**  
 Wertermittlungsstichtag: **20.10.2023**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	652,55	803,00	524.000,00
Summe:			652,55	803,00	524.000,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Dreifamilien- haus		546,00	293,00	1968	80	36	
Gesamtfläche	Doppelga- rage		77,00		1968	60	17	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	33.912,00	6.152,74 € (18,14 %)	2,75	0,95	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.788,40 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-180,61 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.641,64 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>22,82</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>27,88</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	774.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	822.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>774.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	20.10.2023

Bemerkungen
-------------

Grund- und Bodenbeschreibung

## 1.1 Lage

### 1.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Stadtrandlage; Wohngebiet in östlicher Richtung angrenzend an die Weinberglage „Steinkopf“, nach Westen nahe gelegene Darmstädter Straße B3; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 bis 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum; Schulen und Ärzte; sehr gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	leicht hängig; ebene Hoffläche, rückwärtige Gartenfläche tiefer liegend Garten mit Südwestausrichtung

## 1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);  
Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Die 4-Zi.-Wohnungen im EG und 1.OG sind identisch. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt für die EG-Wohnung rd. 103m<sup>2</sup> und für die OG-Wohnung rd. 104m<sup>2</sup>. Die Wohnflächenermittlung erfolgt auf der Basis der vorliegenden Grundrisspläne. Die überbauten Balkone sind je zu ½ Anteil enthalten.  
Die 2-Zi.-Wohnung im DG hat eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 86m<sup>2</sup>. Der offene Balkon ist zu ¼ Anteil enthalten. Die Wohnflächenermittlung der Whg. (3) basiert auf örtlichem Aufmaß mit wohnwertabhängiger Abstufung.  
Die Wohnung im EG ist leer stehend und renoviert. Die Wohnung im 1.OG ist seit 01.12.2012 vermietet. Die Wohnung im DG ist seit 01.06. 2019 vermietet.  
Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze mit je Stellplatzfläche davor sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Die beiden Garagen mit den Stellplätzen davor sind den Wohnungen im EG und OG zugeordnet. Im Mietverhältnis der DG-Wohnung ist ein offener Stellplatz enthalten.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Dreifamilienhaus

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Abseiten, Drenpelhöhe ca. 1,10m, freistehend		
Gebäudedaten:	Brutto-Grundfläche (BGF)	rd.	546 m <sup>2</sup>
	Anrechenbare Wohn-Nutzfläche		
	Whg. (1) EG:	rd.	103 m <sup>2</sup>
	Whg. (2) 1.OG:	rd.	104 m <sup>2</sup>
	Whg. (3) DG:	rd.	86 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche gesamt:		rd. 293 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1968 gemäß Angaben zum Ortstermin		

Modernisierung etc.:	Kunststofffenster, Haustüre und Dachflächenfenster von 1998, 2002 und 2005; Dachdeckung 2007; Balkon neu gefliest und Außentreppe 2010/2011; Ölkessel von Viessmann 2007/ Solaranlage ca. 7m <sup>2</sup> , Wasserrohre, Dämmung der Kellerdecke, Zu Nässeschäden im KG durch Öffnung und äußere Abdichtung im Eckbereich zur Hofabfahrt vor einiger Zeit durchgeführt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Sockel mit Riemchen verkleidet, alte Eisen-Balkongeländer mit zusätzlichen Werzalithbrettern davor

### 2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, 4 Abstellräume, Heizungsraum, Trockenraum

#### Erdgeschoss:

Treppenhaus Whg. (1): Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Speisekammer, Balkon

#### Obergeschoss:

Treppenhaus, Whg. (2): Aufteilung wie EG

#### Dachgeschoss:

Vorplatz, Whg. (3): Flur, Küche, Bad, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Balkon, oberer Spitzboden

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Baukonstruktion der Bauzeit entsprechend. Ausstattung überwiegend modernisiert. Mittleres Niveau, zeitgemäß. Wohnungen normal nutzbar. Gepflegter Zustand. Es bestehen o.g. Schäden, Unterhaltungsstau und die sonstigen Besonderheiten.
-----------------------	---

### 2.2 Doppelgarage

Doppelgarage, 2 Räume, mit Unterkellerung: 1 Öltankraum als Schutzwanne, Stahltank 10cbm Inh., 1 Abstellraum;

Baujahr: 1968;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt, Anstrich, vorderseitig m. Riemchen verkleidet;

Innenansicht: verputzt, Anstrich;

Geschossdecke: Stahlbeton;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton mit Dachpappe;

Tor: 2 Sektionaltore, 2 Metalltüren;

Boden: Beton;

Fenster: 2 Fenster;

Ausstattungsmerkmale: Stromversorg.

Modernisierung: 2009 – 2 Sektionaltore, 2017 – Erneuerung Flachdachabdichtung

Zustand: normal, gepflegt, Betonsohle im KG gerissen

## Lageplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64646

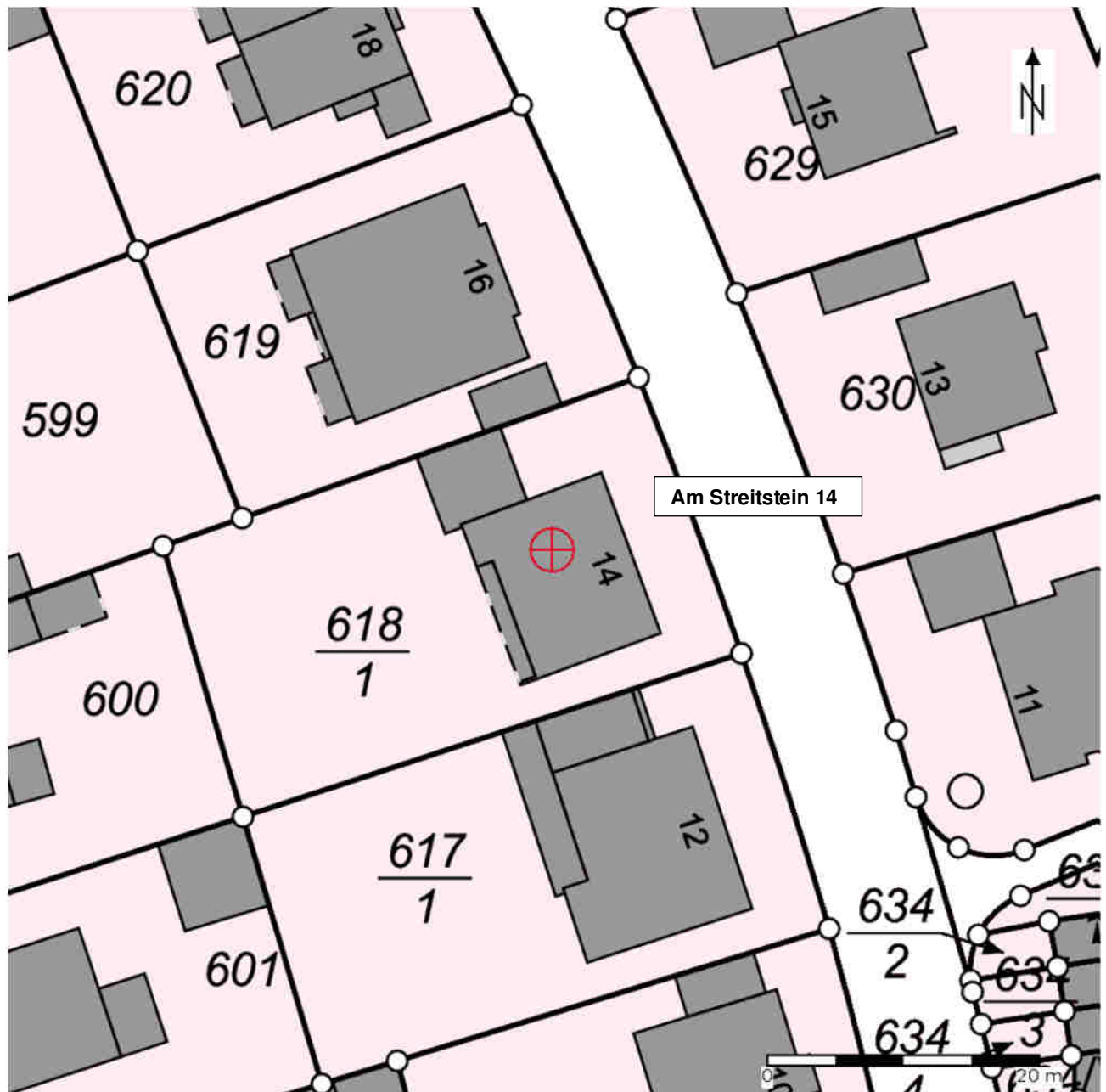
Ort: Heppenheim

Straße: Am Streitstein

Hausnummer: 14

### Auszug aus der Liegenschaftskarte

Transaktionsnummer: 20231024-8809-182900 - 1 –



## 1 Quellennachweis

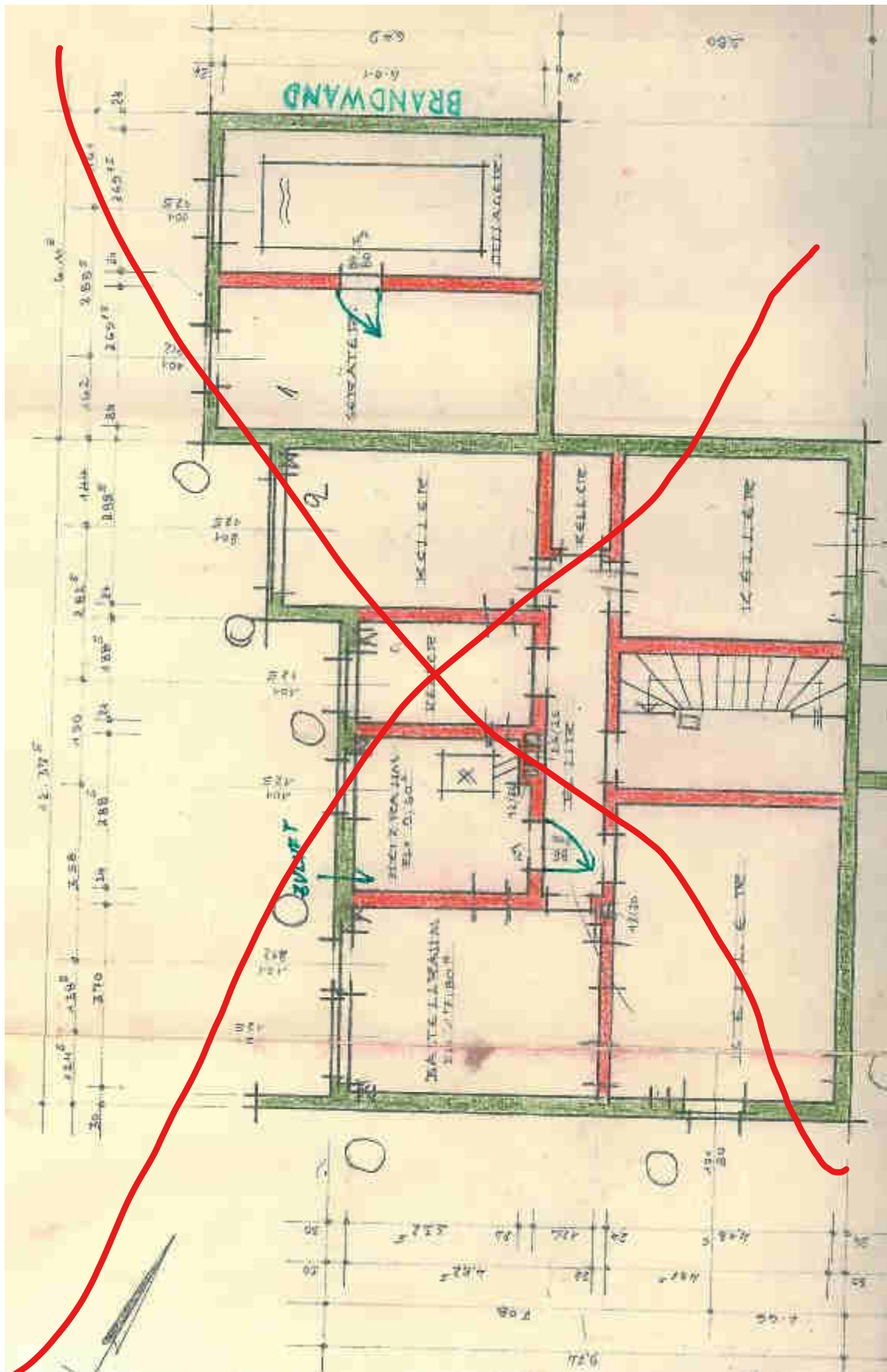
Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und  
Geoinformation

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

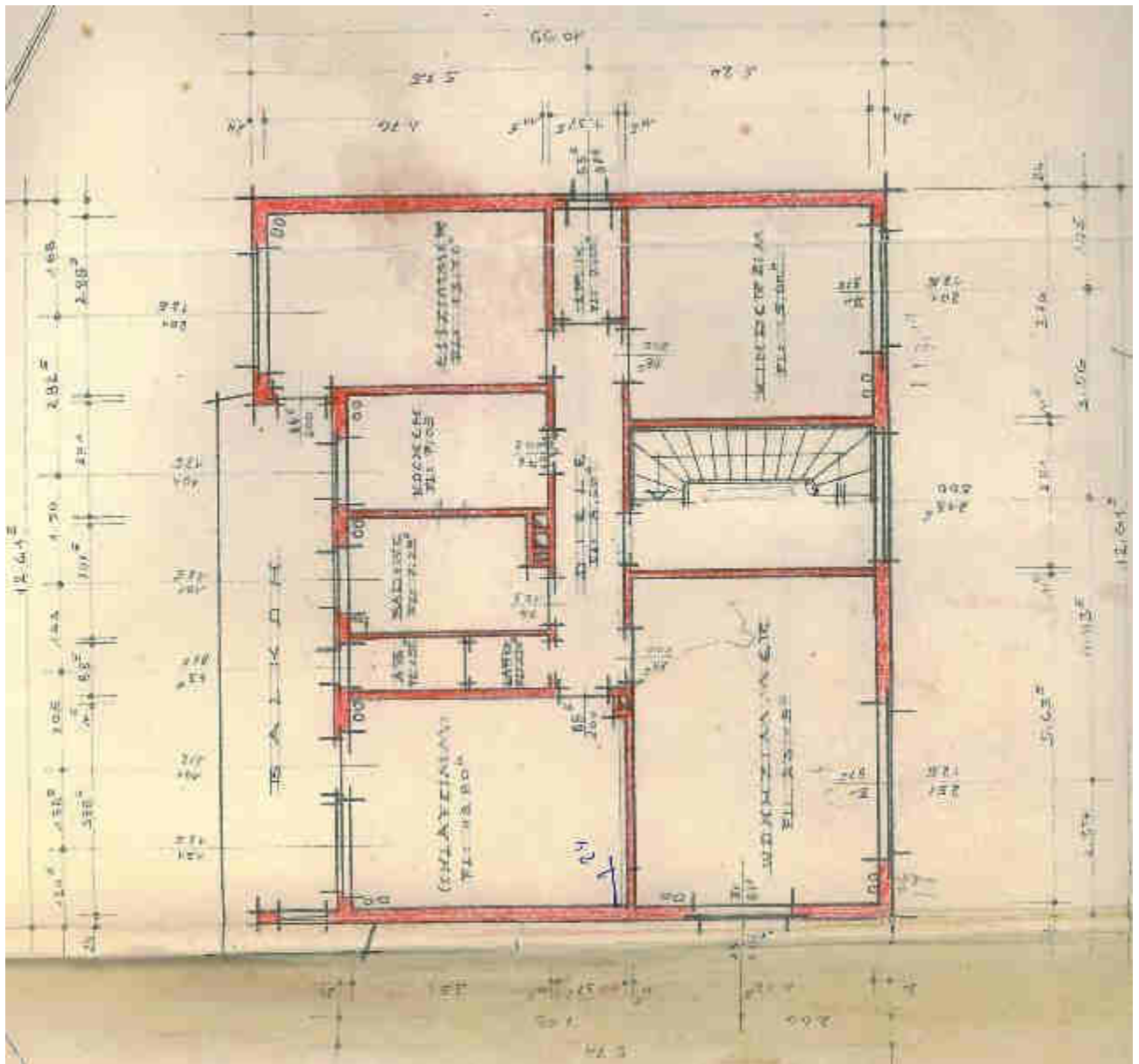
Aktualität: 24.10.2023 Maßstab: 1:500



ERDGESCHOSS

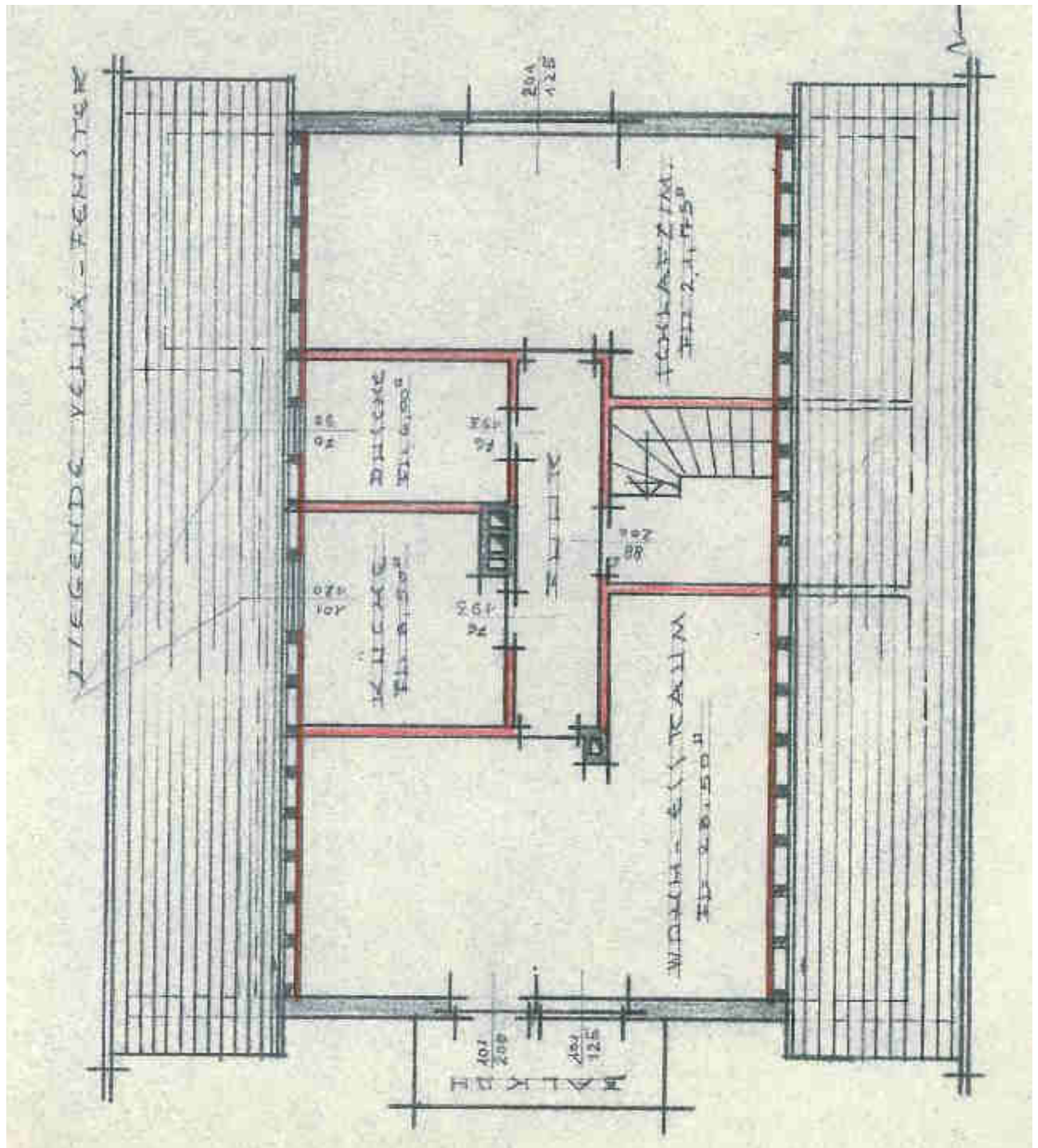
Plan siehe Seite 7 - Erdgeschoß ist identisch mit Obergeschoß





**OBERGESCHOSS** + Erdgeschoss

(identische Aufteilung)



DACHGESCHOSS



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Vorderansicht des Bewertungsobjekts nach Nordost



Bild 2: Südost-Ansicht

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Vorderansicht der Garagen



Bild 4: Hausrückseite Südwest