

Heinz Bös - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

- fon 06078 - 9316341

- fax 9316342

- email: boesheinz@gmx.de

Dipl.-Ing. **Heinz Bös** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 30.10.2023

Az.: 43 K 13/23

Exposee zum

G U T A C H T E N

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

Blatt

lfd. Nr.

Heppenheim

7935

6

Gemarkung

Flur

Flurstück

Heppenheim

7

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**in **Heppenheim, Am Streitstein 14**

Flur 7

Flurstücksnummer **618/1**Wertermittlungsstichtag: **20.10.2023****Bodenwert**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	652,55	803,00	524.000,00
		Summe:	652,55	803,00	524.000,00

Objektdaten

Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Dreifamilien- haus		546,00	293,00	1968	80	36
Gesamtfläche	Doppelga- rage		77,00		1968	60	17

Wesentliche Daten

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

Relative Werterelativer Bodenwert: 1.788,40 €/m² WF/NFrelative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -180,61 €/m² WF/NFrelativer Verkehrswert: 2.641,64 €/m² WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag: 22,82

Verkehrswert/Reinertrag: 27,88

Ergebnisse

Ertragswert: 774.000,00 € (94 % vom Sachwert)

Sachwert: 822.000,00 €

Vergleichswert: ---

Verkehrswert (Marktwert): 774.000,00 €

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 an- grenzend 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. 103m² und für die OG-Wohnung rd. 104m². 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. 86m². 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, Drempelhöhe ca. 1,10m, freistehend
Gebäudedaten:	Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 546 m ² Anrechenbare Wohn-Nutzfläche Whg. (1) EG: rd. 103 m ² Whg. (2) 1.OG: rd. 104 m ² Whg. (3) DG: rd. 86 m ² Wohnfläche gesamt: rd. 293 m ²
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; Ölheizkessel von Viessmann 2007/ Solaranlage ca. 7m ² , Wasserrohre, Dämmung der Kellerdecke, Zu Nässebeschädigungen 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;

Geschosdecke: 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

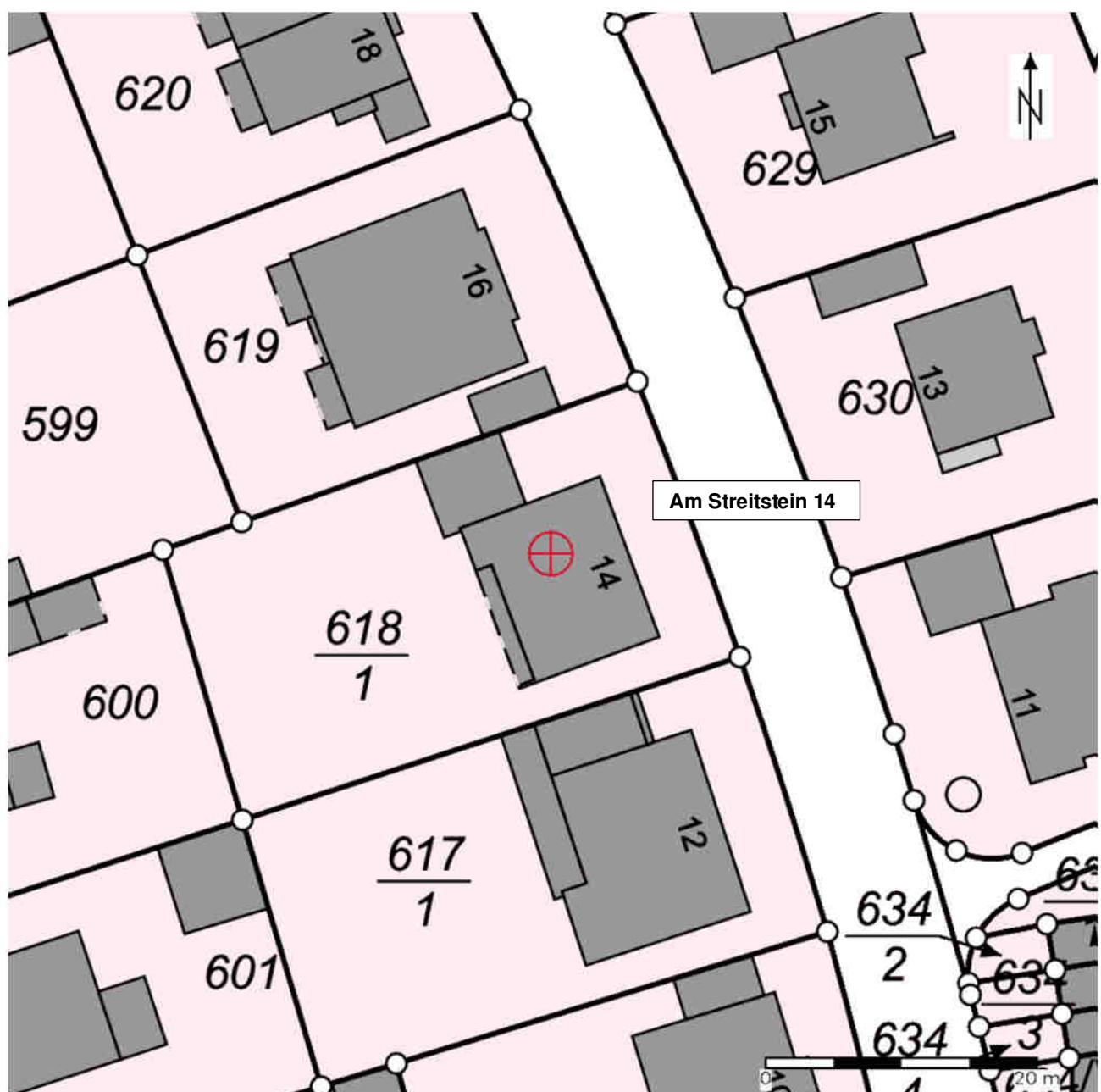
Ort: Heppenheim

Straße: Am Streitstein

Hausnummer: 14

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Transaktionsnummer: 20231024-8809-182900 - 1 -



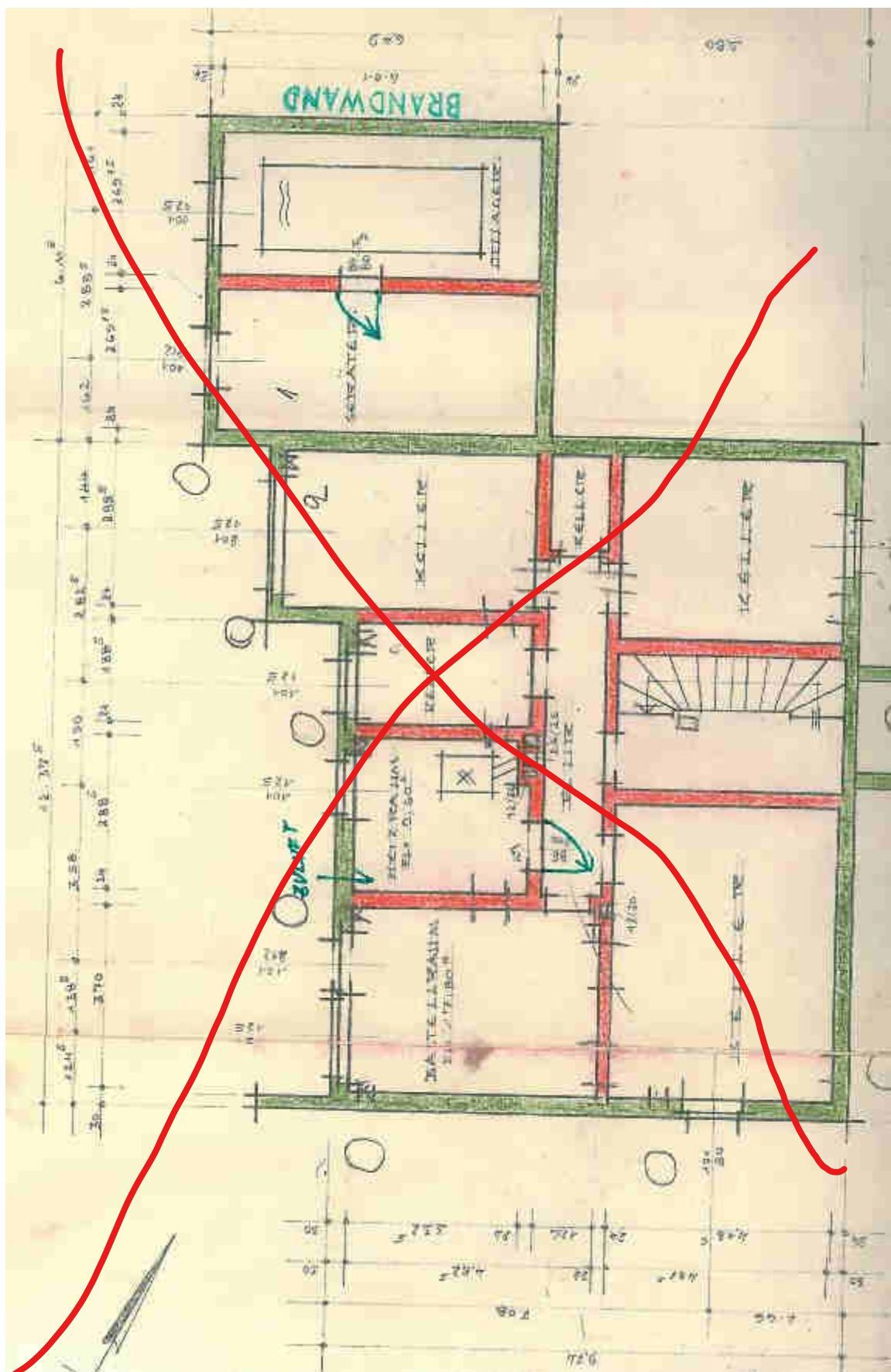
1 Quellenachweis

Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation

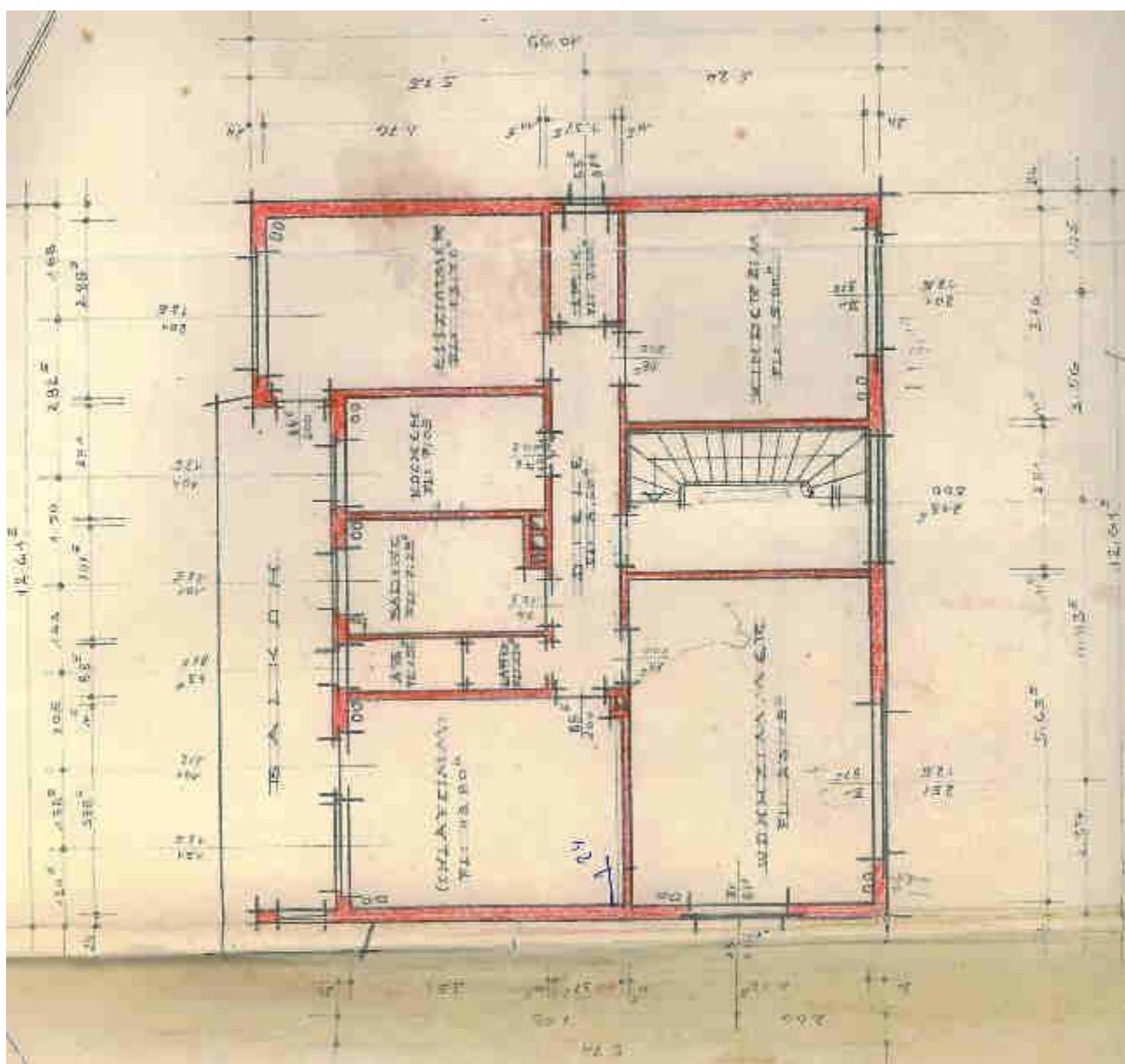
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Aktualität: 24.10.2023 Maßstab: 1:500



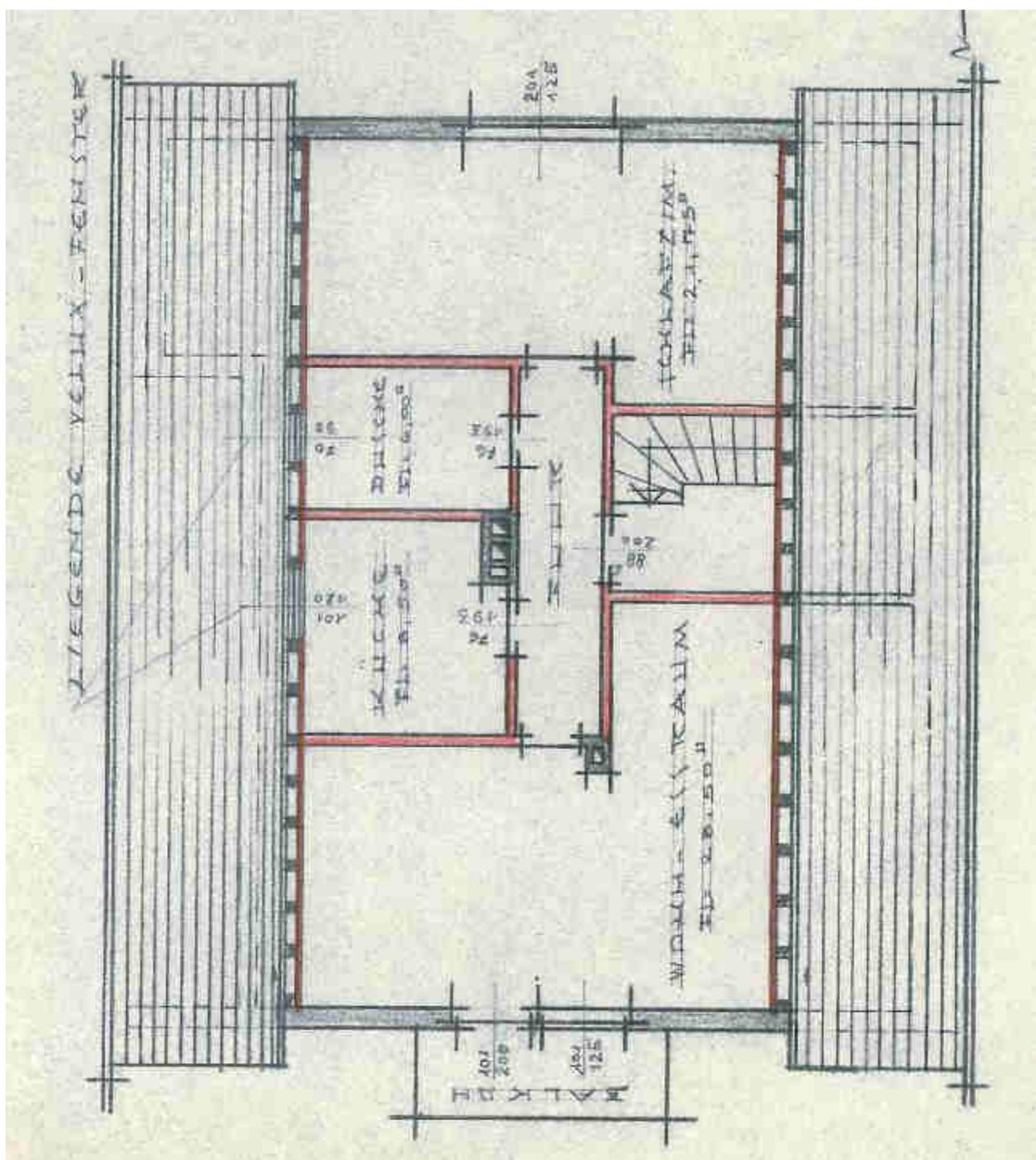
ERDGESCHOSS

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