

GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 8/ 24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück**
in 61169 Friedberg, Pfarrgasse 27

Katasterangaben	Gemarkung Ockstadt, Flur 1, Flurstück 637
Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedberg, Blatt 3122, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	179 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 77,00 m ² Hinweis: Es liegen keine Angaben zur Wohnfläche vor. Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir daher auf Grundlage der vorhandenen Flurkarte berechnet. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Gebäudebaujahr	Wohnhaus: ca. 1900 (geschätzt) Nebengebäude: ca. 1969 Hinweis: Es liegt lediglich zum Nebengebäude ein Bauschein aus 1969 vor
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude ist leerstehend
Anzahl der Geschosse	Wohnhaus und Nebengebäude: zweigeschossig;
Dachgeschlossausbau	Wohnhaus: Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut Nebengebäude: Flachdach
Keller	Wohnhaus: unterkellert Nebengebäude: keine Unterkellerung
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, BGF-Berechnung, BRI-Berechnung Baubeschreibung Angaben zum Gebäudebaujahr Angaben über ggf. getätigte Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

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

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.

Die Präsenz von Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.

Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist unbewohnt.

Ein Gewerbebetrieb besteht nicht.

Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.

Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand ist ausreichend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

Geschätzter Verkehrswert

158.000 €

in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht Süd, Wohngebäude



Bild 2: Ansicht Südwest, Nebengebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Nord, Nebengebäude



Bild 4: Grünfläche

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Mangelhafter Belag der Hoffläche



Bild 6: Tordurchfahrt