

GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 19/ 23

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 61200 Wölfersheim, Friedberger Straße 14

Katasterangaben	Gemarkung Melbach, Flur 1, Flurstück 158/1
Grundbuchangaben	Grundbuch von Wölfersheim, Blatt 1026, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	249 m ² (Gemäß Grundbuchauszug)
Wohn,- Nutzfläche	Einliegerwohnung EG rechtes Nebengebäude: ca. 40 m ² Wohnung 1. OG: ca. 122 m ² Nutzfläche EG Haupthaus: ca. 68 m ² Hinweis: Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden teilw. von mir durchgeführt, teilw. lagen sie in Form von Flächenberechnungen vor.
Gebäudebaujahr	1930 (gemäß eigener Schätzung)
Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Anzahl der Geschosse	Haupthaus: zweigeschossig plus nicht ausgebautes DG Rechtes Nebengebäude: zweigeschossig plus nicht ausgebautes DG Linkes Nebengebäude: eingeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss im hinteren Teil.
Dachgeschossausbau	Das Dachgeschoss ist im Haupthaus sowie im rechten Nebengebäude nicht ausgebaut.
Keller	Das Gebäude ist nicht unterkellert
Besonderheiten	Der Bewertungsgegenstand verfügt im EG des rechten Nebengebäudes nach Angaben des Eigentümers über eine vermietete Einliegerwohnung, welche gemäß den vorliegenden Unterlagen baubehördlich nicht genehmigt ist. Es liegt eine (verfallene) Baugenehmigung für den Umbau eines Nebengebäudes in einen Laden vor. Der Umbau bezieht sich auf den vorhandenen PKW Unterstand im EG des linken Nebengebäudes. Der Umbau wurde augenscheinlich nicht durchgeführt.

Z.T. schlechte bzw. keine Belichtung vorhanden. Zimmer 1 und Zimmer 2 im Obergeschoss des Haupthauses werden lediglich über ein schmales Fensterband in der Decke belichtet.

Hinweis: Es wurde nicht überprüft, ob die Räume die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß hessischer Bauordnung (HBO) erfüllen.

Getätigte Bauarbeiten am Gebäude wurde teilweise in unfachmännischer Eigenleistung erbracht bzw. wurden nicht vollständig ausgeführt. (Fassade, Treppenhaus, Innenausbau etc.)

Der Bewertungsgegenstand konnte mit Ausnahme der Einliegerwohnung im EG des rechten Nebengebäudes vollständig besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Besichtigung der Einliegerwohnung wurde der Verkehrswert durch einen angemessenen Sicherheitsabschlag gemindert.

Zustand

Der bauliche Zustand ist ausreichend bis schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Gebäude entspricht energetisch nicht den aktuellen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Geschätzter Sachwert	228.000,00 €
Geschätzter Ertragswert	215.000,00 €
Geschätzter Verkehrswert	228.000,00 €

Anlage 1: Grundrisse und Ansichten
Seite 1 von 3

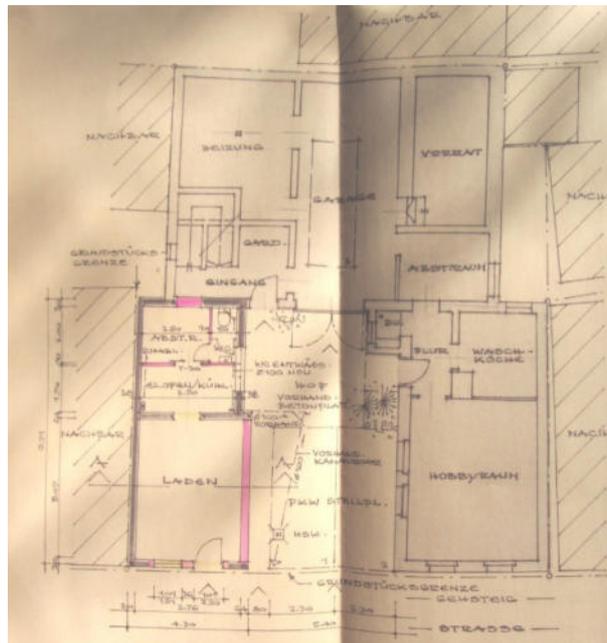


Bild 1: Grundriss EG

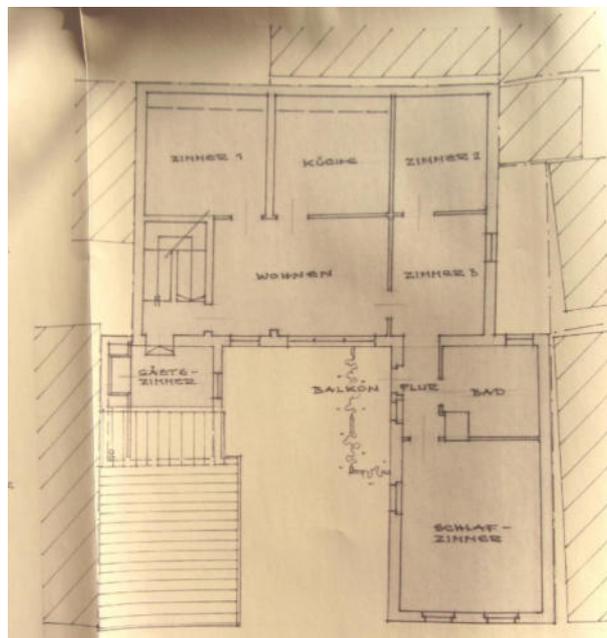


Bild 2: Grundriss OG

Anlage 1: Grundrisse und Ansichten

Seite 2 von 3

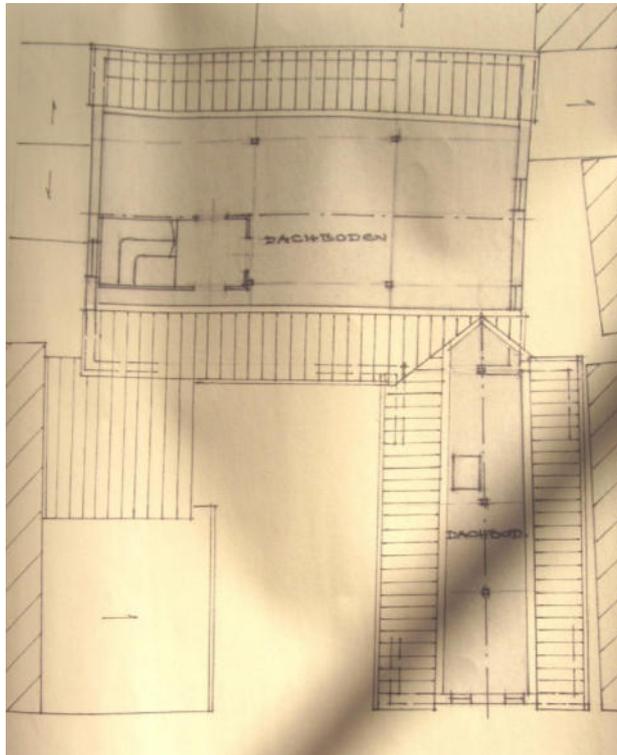


Bild 3: Grundriss DG

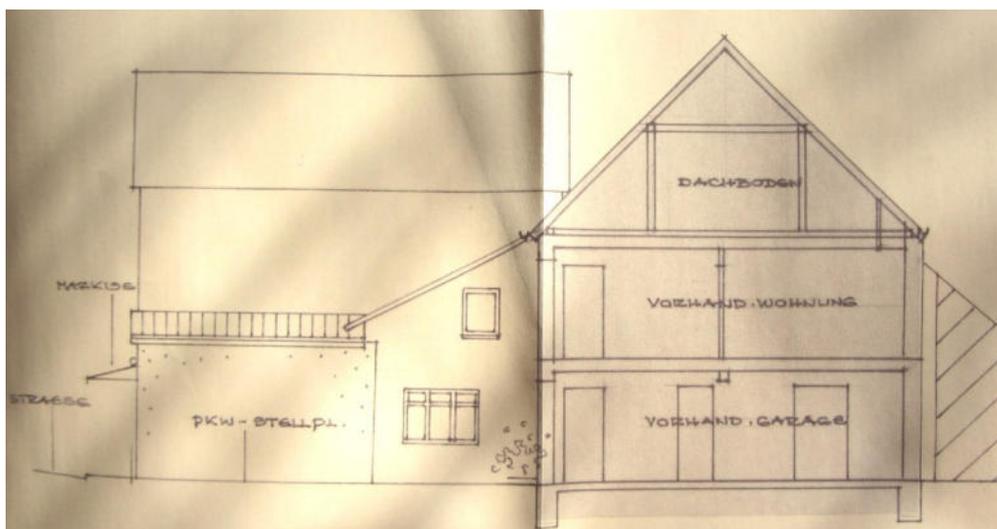


Bild 4: Hofansicht

Anlage 1: Grundrisse und Ansichten

Seite 3 von 3



Bild 5: Straßenansicht

Hinweis:

Für die Übereinstimmung der dargestellten Pläne mit dem realisierten Gebäude kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden insbesondere Abweichungen im Erdgeschoss des linken Nebengebäudes festgestellt. Die rot dargestellten Wände wurden baulich nicht umgesetzt, ebenso entspricht die dargestellte Nutzung als Laden nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzung als PKW Unterstand/ Lager.

Anlage 2: Fotos
Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht rechtes Nebengebäude (Einliegerwohnung im EG)



Bild 2: Ansicht Haupthaus mit beiden Nebengebäuden

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht rechtes Nebengebäude Hofseite



Bild 4: Ansicht rechtes Nebengebäude Straßenseite

Anlage 2: Fotos
Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht linkes Nebengebäude Hofseite



Bild 6: Ansicht linkes Nebengebäude Hofseite (PKW Unterstand als Laden genehmigt)

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Zustand Hofffläche



Bild 8: Zustand Hofffläche