

**GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 50/ 24**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Zweifamilienhaus (unterstellt) bebaute Grundstück  
in 61194 Niddatal- Bönstadt, Hermannseck 4

Katasterangaben	Gemarkung Bönstadt, Flur 1, Flurstück 72
Grundbuchangaben	Grundbuch von Bönstadt, Blatt 1827, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	81 m <sup>2</sup> (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 93,00 m <sup>2</sup>  Hinweis: Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir grob auf Grundlage der vorhandenen Flurkarte sowie der durchgeführten Außenbegehung abgeschätzt, da keine sonstigen Unterlagen sowie Angaben vorliegen.
Gebäudebaujahr	ca. 1900 gemäß Schätzung
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (unterstellt) bebaut PKW-Stellplätze oder Garagenplätze konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Der Name des Eigentümers konnte auf den Klingelschildern nicht festgestellt werden. Es wird von einem Vermietungsverhältnis ausgegangen- weiterführende Informationen hierzu (Mietverträge etc.) liegen jedoch nicht vor.
Anzahl der Geschosse	zweigeschossig;
Dachgeschossausbau	nicht ausgebautes Dachgeschoss (unterstellt)
Keller	nicht unterkellert (unterstellt)
Besonderheiten	Einer Innenbesichtigung wurde von Seiten des Eigentümers nicht zugestimmt. Weiterhin existiert zu dem Bewertungsgegenstand gemäß Aussage der Gemeindeverwaltung Niddatal keine Bauakte. Wertrelevante Informationen zum Gebäudebaujahr, zur Wohnfläche, zum Gebäudestandard etc. standen somit für die Erstattung dieses Wertgutachtens nicht zur Verfügung und wurden lediglich aufgrund des äußeren Gesamteindrucks der Immobilie sachverständig eingeschätzt. <b>Der ermittelte Verkehrswert unterliegt daher einer hohen Unsicherheit und kann lediglich als grober Richtwert verstanden werden.</b>  Augenscheinlich besteht der Bewertungsgegenstand aus einem größeren, südlichen, Gebäudeteil, welcher im Gutachten als "Hauptgebäude" bezeichnet wird sowie einem kleineren, nördlichen Gebäudeteil, welcher im Gutachten als

“Nebengebäude” bezeichnet wird. Das Hauptgebäude verfügt über einen Eingang mit Hausnummer (4) sowie Briefkasten. Der Eingang des Nebengebäudes besteht aus einem Bretterschlag (mit Vorhängeschloss verschlossen) sowie einem zusätzlichen Briefkasten. Eine Hausnummer existiert für das Nebengebäude nicht.

Zum Zeitpunkt der Begehung wurde ein Teilabschnitt der „Erbstädter Straße“ gerade vollumfänglich saniert. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung fallen bis 2027 Zusatzbeiträge für Straße, Wasser und Kanal an, die im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung berücksichtigt wurden.

Aufgrund der wenigen Fensterflächen sowie dem zweiseitigen Anbau des Gebäudes werden schlechte/ ungenügende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse unterstellt.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand wird auf Grundlage der Außenbegehung als schlecht eingeschätzt. Es wird ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt.

**Geschätzter Verkehrswert**

**32.000 €**  
**in Worten: zweiunddreißigtausend Euro**

**Anlage 1: Fotos**  
Seite 1 von 2



Bild 1: Ansicht "Hermannseck", Nebengebäude im Vordergrund



Bild 2: Ansicht "Hermannseck", Hauptgebäude im Vordergrund

**Anlage 1: Fotos**  
Seite 2 von 2



Bild 3: Einsehbarer Bereich der Ost-Fassade



Bild 4: Straßensanierungsarbeiten Erbstädter Straße