

GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 56/ 24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 61206 Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 12

Katasterangaben	Gemarkung Nieder-Wöllstadt, Flur 1, Flurstück 345
Grundbuchangaben	Grundbuch von Nieder-Wöllstadt, Blatt 2085, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	418 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 92,00 m ² Hinweis: Die Wohn- bzw. BGF-flächen wurden von mir grob auf Grundlage der vorhandenen Flurkarte sowie eines Aufmaßes des Kellers abgeschätzt, da keine sonstigen Unterlagen sowie Angaben vorliegen.
Gebäudebaujahr	ca. 1950 (Gemäß Angabe des Eigentümers)
Derzeitige Nutzung	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; freistehend; mit Anbau (Doppelgarage)
Anzahl der Geschosse	Eingeschossig
Dachgeschossausbau	leicht geneigtes Satteldach (nicht ausbaufähig)
Keller	Das Gebäude ist teilunterkellert
Konstruktionsart	Es liegen zur Konstruktionsart keine Unterlagen vor. Gemäß mündlicher Aussage des Eigentümers wurde das Gebäude, ähnlich einem Fertighaus, in Holzständerbauweise, und mit einer massiven Teilunterkellerung, errichtet.
Modernisierungen	Gemäß Angabe des Eigentümers: - Bäder ca. 2013 - Außenfassade mit Riemchen-Verkleidung ca. 2013 Gemäß Angabe Firma Viessmann: - Öl -Zentralheizung ca. 2008 Gemäß eigener Einschätzung: - Dacheindeckung ca. zwischen 2005 und 2015
Besonderheiten	Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Wöllstadt sowie des Wetteraukreises sowie des Eigentümers existiert zu dem Bewertungsgegenstand keine Bauakte. Bauordnungs- und Bauplanungsrechtliche Parameter konnten daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht überprüft werden- die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt. Weiterhin konnten ohne vorhandene Baupläne

oder einer Flächenberechnung die BGF- und Wohnflächen nur überschlägig eingeschätzt werden.
Das Gebäudebaujahr wurde ohne weiteren Nachweis vom Eigentümer mündlich übermittelt.

Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge mit zwei jeweils eigenständig nutzbaren Wohnungen und wurde deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung als Zweifamilienhaus eingeordnet. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde dieser Zustand nachträglich herbeigeführt. Auch hierzu liegen keine Bauakten/ Genehmigungen vor.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden

Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.

Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist leerstehend

Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.

Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.

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 (Altstandort)

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand ist ausreichend bis mangelhaft
Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau.

Geschätzter Verkehrswert

172.000 €
in Worten: einhundertzweiundsiebzigttausend Euro

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht Südost



Bild 2: Ansicht Südwest

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Nordwest (Nachbargrundstück)



Bild 4: Ansicht Nordost

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Eingang Wohnung 2



Bild 6: Eingang Wohnung 1