

GUTACHTEN/EXPOSE 70 K 1/ 25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35080 Bad Endbach, Wommelshäuser Straße 12

Katasterangaben	Gemarkung Wommelshausen, Flur 2, Flurstück 65/1
Grundbuchangaben	Grundbuch von Wommelshausen, Blatt 1639, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	2.117 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 202,00 m ² Hinweis: Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Baupläne durchgeführt.
Gebäudebaujahr	ca. 1900 gemäß Schätzung
Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus überwiegend in Rohbauzustand, leerstehend
Anzahl der Geschosse	zweigeschossig plus Dachgeschoss;
Dachgeschlossausbau	Das Dachgeschoss ist ausgebaut
Keller	Das Gebäude ist unterkellert
Besonderheiten	<p>Aufgrund der Übergröße des Grundstücks wurde es aus bewertungstechnischen Gründen im Rahmen dieser Wertermittlung in zwei Baugrundstücke sowie ein Gartenlandgrundstück aufgeteilt.</p> <p>Der Bewertungsgegenstand befindet sich überwiegend in einem Rohbauzustand. Gemäß Aussage des Eigentümers wurde das Gebäude in Eigenleistung entkernt und erste Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (teilweise Innendämmung mit Trockenbauverkleidung, Dachdämmung, teilweise Erneuerung der Fenster mit dreischeiben-verglasten PVC-Fenstern, Sanierung der zwei Schornsteine) In den Fassaden sind teilweise keine Fenster bzw. Türen vorhanden. Eine Heizungsanlage existiert ebenfalls nicht. Das Gebäude ist nicht bewohnbar.</p> <p>Denkmalschutzrechtlich besteht ein Schutz der Gesamtanlage (bezogen auf Freianlagen und Fassaden) Die bereits erneuerten PVC-Fenster wurden nicht in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eingebaut. Es ist sehr wahrscheinlich, dass PVC-Fenster nicht zulässig sind.</p> <p>Für die Erneuerung der Ortsdurchfahrt Wommelshausen fallen für die Jahre 2024- 2027 wiederkehrende Straßenbeiträge i.H.v. 0,4 €/m² an. Diese Wertminderung wurde im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.</p>

Im Rahmen der Begehung wurden Abweichungen zwischen den vorhandenen Plänen und dem Bewertungsgegenstand festgestellt. Die Abweichungen beziehen sich insbesondere auf das Dachgeschoss (Giebelwände) sowie die Ansichten (Anordnung der Fenster) Im Inneren wurden im Erdgeschoss und im Obergeschoss vom Eigentümer Zwischenwände entfernt (zwischen Dusch/ WC und Küche) sowie (Schlaf-) Emporen im Bereich des Spitzbodens errichtet. Ob diese Maßnahmen bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sind, bzw. ob sonstige Nachweise (z.B. statische Nachweise) notwendig sind, wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geprüft.

Zustand Gebäude

Das Gebäude befindet sich in einem unbewohnbaren Rohbauzustand. Der bauliche Zustand ist ungenügend. Um eine allgemeine Nutzbarkeit der Immobilie zu gewährleisten, sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig

Geschätzter Verkehrswert

129.300 €

in Worten:

einhundertneunundzwanzigtausenddreihundert Euro

Anlage 1: Grundrisse
Seite 1 von 4

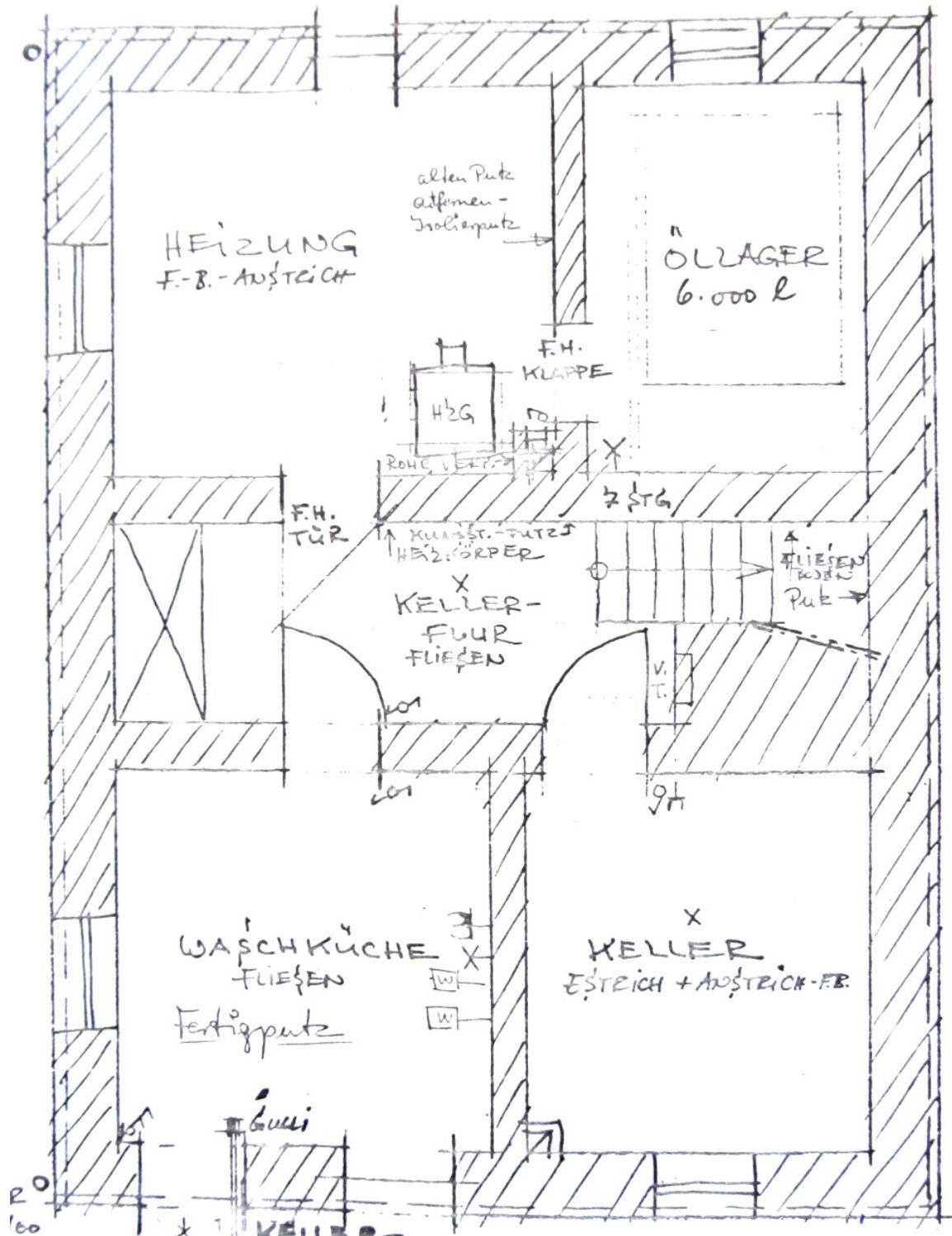


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 1: Grundrisse

Seite 2 von 4

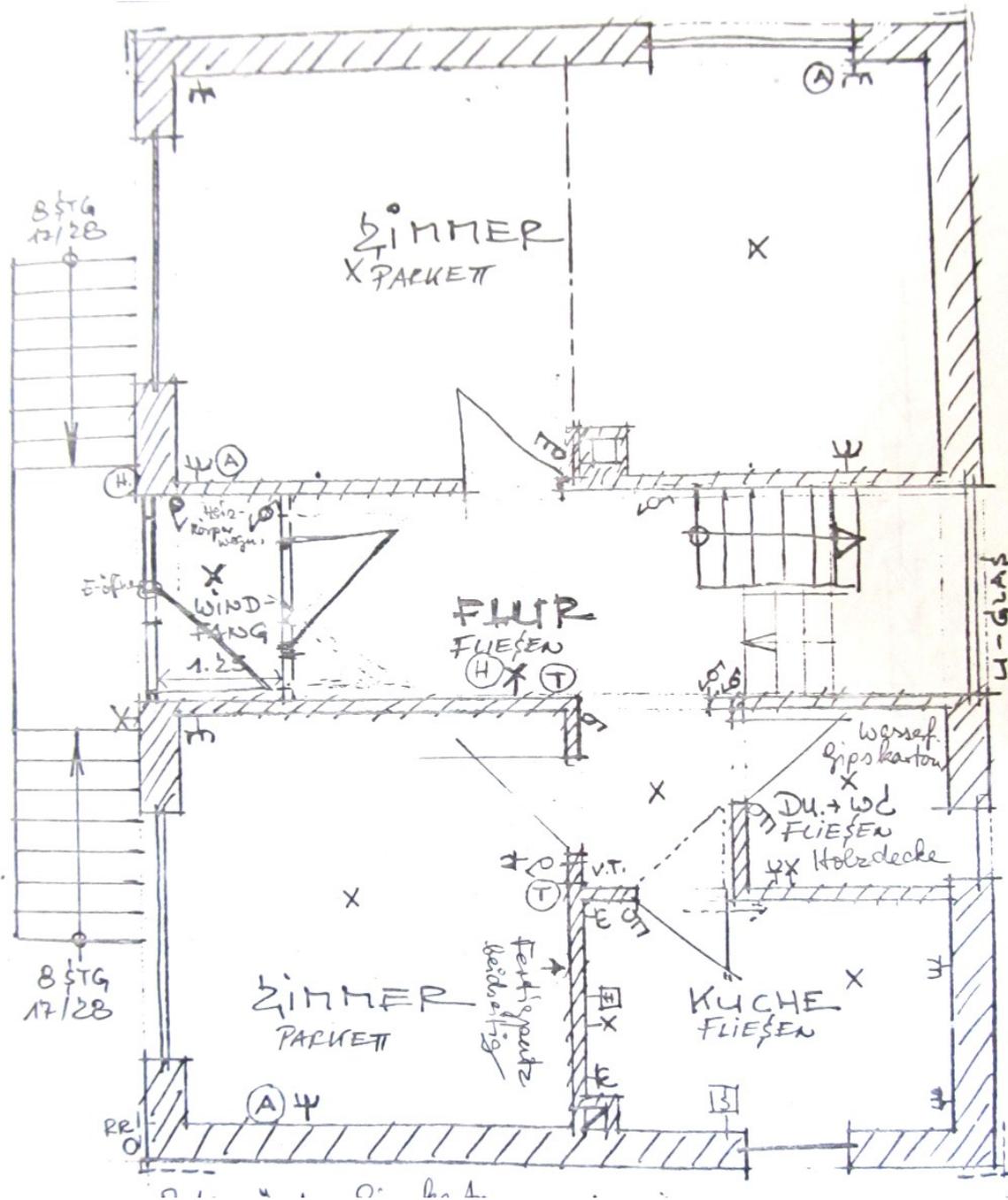


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 1: Grundrisse

Seite 3 von 4

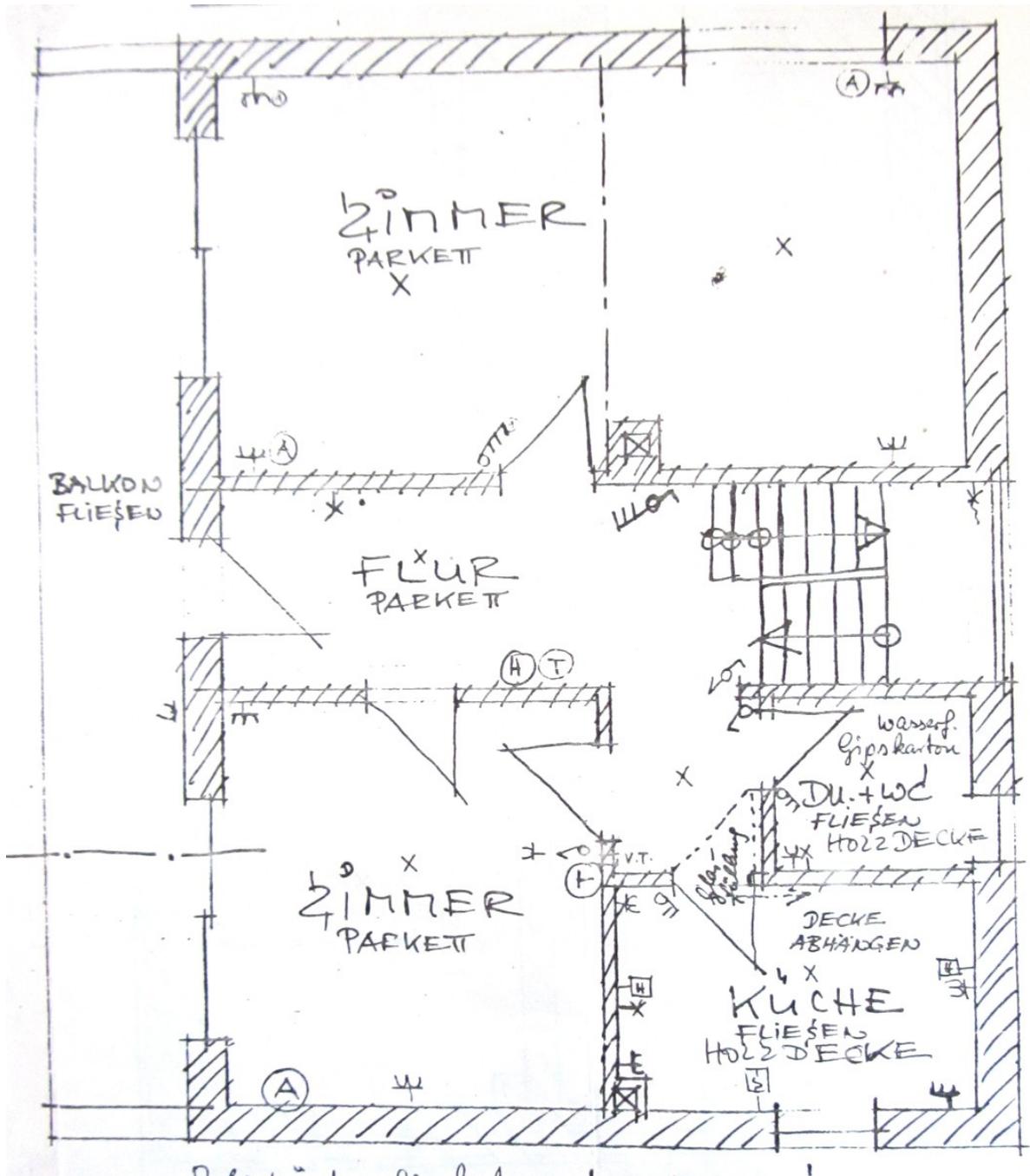


Bild 3: Grundriss Obergeschoss

Anlage 1: Grundrisse

Seite 4 von 4

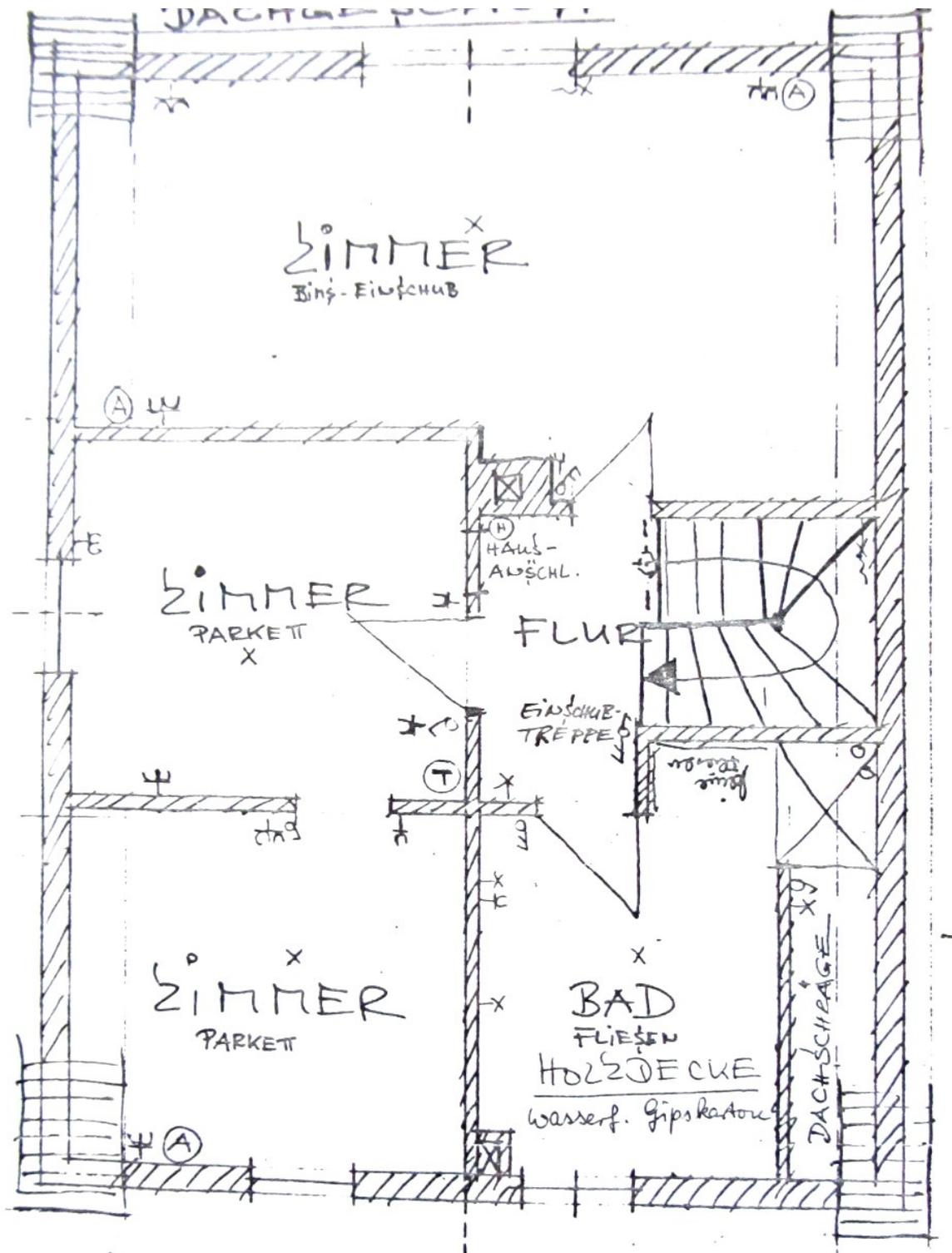


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht südost



Bild 2: Ansicht süd

Anlage 2: Fotos
Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht ost



Bild 4: Ansicht west

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht nord



Bild 6: Garten/ Freifläche

Anlage 2: Fotos
Seite 4 von 4



Bild 7: Zimmer Erdgeschoss, Rohbauzustand



Bild 8: Zimmer Obergeschoss, teilweiser Ausbau