S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O F Ü R I M M O B I L I E N B E W E R T U N G E N

D I P L. - I N G. A R C H I T E K T J Ö R G H O F F M A N N

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

		T e l e f o n	0 61 33 - 7 07 55
Internet:	www.bewertungsgutachter.com	T e l e f a x	0 61 33 - 92 60 69
E-mail:	hoffmann@bewertungsgutachter.com	M o b i l t e l.	0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 09.09.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 6/24)

für das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in
68623 Lampertheim (Ortsteil Neuschloß)**, Fichtenweg 5**
zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024

Verkehrswert : 4 3 0. 0 0 0 Euro

Objekt:	lfd. Nr. 1.)	Gemarkung:	Lampertheim
		Flur:	13
		Flurstück:	314/2, Gebäude- und Freifläche, Fichtenweg 5
		Grundstücksgröße:	477 qm

Grundbuch: Lampertheim, Blatt 13122

Gebäudeart:

Doppelhaushälfte (rechts) als Einfamilienhaus **und Garage**

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.
Das Gebäude ist unterkellert.
Das DG ist ausgebaut.

Baujahr:	ca. 1989 lt. vorlieg. Unterlagen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen: ca. 2005: im Bereich Sanitärr. ca. 2010: im Bereich Heiztherme / Warmwasserspeicher ca. 2018: in Teilber. Kellerr. kleine Veränderung ca. 2019: im Bereich Küche kleine Veränderung (aber noch unfertig) (alle Angaben lt. Unterlagen der betr. Gläubigerin und Auskünften des Eigentümers / dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)
Wohnfläche:	ca. 140,87 qm (EG/DG) (Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / zw. 1 - 2 m zu ½ gerechnet / unter 1 m nicht gerechnet)
Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist eigengenutzt. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
Ortsbesichtigung:	09.09.2024

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:	im nördl. Randbereich des Ortsteils Neuschloß, angrenzend an den Außenbereich m. Neuanpflanzungen u. Waldbereich
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet / Baugebiet aus den ca. 1980er/1990er Jahren / hauptsächlich 1 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern / Reihenhaus-Bauweise und offene Bauweise / Läden für den täglichen Bedarf in der weiteren Umgebung in Lampertheim / insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben, rechteckig, normaler Grundstückszuschnitt, Freiflächen vorh.
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn als Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer)
Anmerkungen:	**Lt. schriftl. Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, besteht folgender Sachverhalt:** Schriftl. Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG): Grundstück in Lampertheim, Gemarkung Neuschloß, Flurstück Nr. 314/2 (Fichtenweg 5):

„ Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag ergibt.

Das Grundstück liegt im Randbereich der Altablagerung „Sandgruben“, die im Jahr 2022 / 2023 saniert wurde. Das Grundstück war im rückwärtigen Teil von Sanierungsmaßnahmen betroffen, wobei das Deponat entfernt wurde und die Rückverfüllung mit sauberem Bodenmaterial erfolgte. Die Sanierungsmaßnahmen insgesamt wurden im Dezember 2023 abgeschlossen. Das Grundstück hat daher heute den Status „Sanierung (Sicherung) abgeschlossen“.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich. “

(Eigene Anmerkungen betreffend
die Sanierungsmaßnahmen der Altablagerung (siehe Text):

Es handelte sich um Altablagerungen der ehemaligen ersten Chemiefabrik in Deutschland, die Soda, versch. Säuren und Kunstdünger produzierte.
Gemäß einem älteren BGH-Urteil in einem ähnlichen Fall verbleibt i.d.R. ein merkantiler Minderwert des Verkaufswerts einer Sache trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung, weil Kaufinteressenten trotz der Sanierungsmaßnahmen einen Verdacht gegen verborgen gebliebene Schäden haben könnten.
Dieser Sachverhalt wird mit einem Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.)

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:
Bezeichnung: „Bebauungsplan Neuschloss“ (Nr. 25)
Art der baulichen Nutzung:
reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:
max. 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)
es sind nur Einzelhäuser zulässig
(schriftl. Auskunft erteilte der Kreis Bergstraße, Abt. Bauen, Umwelt und Denkmalschutz, Heppenheim)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Doppelhaushälfte (rechts)

Einteilung:

Kellergeschoss:
mehrere Kellerräume, Heizraum
Erdgeschoss:
Wohnr. (leicht nach unten versetzt), Essen, Küche, kl. Abstellr., WC/Dusche, Windfang, Terrasse
Dachgeschoss:
4 - Zimmer (Schlafr.), Bad, Flur
Spitzboden:
Speicher

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke, Holzbalkendecke über DG
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als grober Verputz (tlw. geringe Haarrissbildungen)
Fenster:	urspr. Holzfenster mit Isolierglas Rollläden aus Kunststoff (ein Rolladengurt defekt) Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung / tlw. Heizkörper Gastherme: Fabrikat: Buderus Herstell.jahr: Inbetriebnahme 09.07.2010 lt. Inschrift
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Speicher Fabrikat: Buderus Herstell.jahr: Inbetriebnahme 09.07.2010 lt. Inschrift
Sanitäre Einrichtungen:	**WC / Dusche (EG):** WC, Waschbecken, Dusche (farbige Sanitärobj.) (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) **Bad (DG):** WC, 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne (farbige Sanitärobj.) (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch. / Waschbecken defekt)
Nebenbauteile:	Eingangsstufen mit Eingangspodest (Holzgeländer mit Abnutz.erschein.) zwei Dachgauben offener Kamin mit Heizeinsatz (im Bereich Schornstein des off. Kamins Filteranl.-Aufsatz o.ä. lt. Eigent.ausk. erforderlich)
Garage:	Massivbauweise / Betonfertigteilgarage Flachdach Leichtmetallgliedertor (elektr. betr.) durchschnittlicher baulicher Zustand (insg. normale altersbed. Abnutz.erschein.)
Baulicher Zustand:	Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes im Wesentlichen befriedigender, durchschnittlicher bis mittlerer baulicher Zustand.
Ausstattungsstandard:	mittlerer Ausstattungsstandard
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gute Raumaufteilung
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden:**	insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen an versch. Stellen Beiarbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden Sanitärbereiche mit tlw. Abnutz.erschein.

Wandfliesen Dusche partiell defekt

ein Waschbecken im Bad defekt

Fliesenböden mit partiellen Schadstellen

Küche am Boden und an der Wand in Teilber. mit erforderl. Nachbesserungsarbeiten

ein Rolladengurt defekt

Teppichboden tlw. mit Abnutz.erschein.

kl. feuchte Stelle im Wandbereich neben dem Schornstein im Speicher

Kellertür partiell defekt

Sicherheitsabschlag für tlw. nicht einsehbare zugestellte Kellersockelbereiche

tlw. Wassernasen im Wandbrüstungsber. hochlieg. Kellerfenster

urspr. ältere Leitungsführungen aus der Bauzeit mit mittelfristigem Instandhaltungsanstau

im Bereich Schornstein des off. Kamins
Filteranl.-Aufsatz o.ä. lt. Eigent.auskunft erforderlich

Außenanlagen in einigen Teilbereichen nachzubessern / im hint. Geländeber. / mittig rückseits fehlt die Einfriedung

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **wirtschaftliche Wertminderung:**

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung
- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert **243.000 €**
Sachwert **446.000 €**
Ertragswert **436.000 €**
Gewichtung der Verfahrensergebnisse **443.000 €**

Anmerkungen am Ende des Gutachtens:
Betreffend die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bzgl. der Altablagerungen (siehe Seite 2 und 3 im Exposé betr. Anmerkungen ehemalige Altlastenproblematik) : Es handelte sich um Altablagerungen der ehemaligen ersten Chemiefabrik in Deutschland, die Soda, versch. Säuren und Kunstdünger produzierte.
Gemäß einem älteren BGH-Urteil in einem ähnlichen Fall verbleibt i.d.R. ein **merkantiler Minderwert** des Verkaufswerts einer Sache trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung, weil Kaufinteressenten trotz der Sanierungsmaßnahmen einen Verdacht gegen verborgen gebliebene Schäden haben könnten. Dieser Sachverhalt wird mit einem Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt. Möglicherweise könnte lt. Eigentümerauskunft noch eine Altlasten-Grundwasser-Problematik bestehen, hier von einer Gartenbewässerung mit Grundwasser abzusehen, was allerdings nur von einer speziellen Fachfirma untersucht und festgestellt werden kann, da das Altlastensachgebiet nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt. Da bisher eine diesbezügliche Auskunft fehlt, sollte ein Erwerber in der Zwangsversteigerung hierüber informiert sein, und diesen ungeklärten Sachverhalt in seinem Gebot berücksichtigen.

Vorläufiger Verkehrswert = 443.000 € abzgl. 3,0 % als merkantiler Minderwert = 443.000 € - 3,0 % = 429.710 € = **rd. 4 3 0. 0 0 0 € als Verkehrswert**

Dieses Exposé ist lediglich ein kleiner Auszug aus dem Gutachten und ersetzt nicht das für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellte komplette Gutachten.