

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 06.01.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 35/24)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in
68642 Bürstadt (Stadtteil Bobstadt), Sudetenstraße 54
zum Wertermittlungstichtag 06.01.2025



Verkehrswert : 4 3 5. 0 0 0 Euro

Objekt: lfd. Nr. 1.) Gemarkung: Bobstadt
Flur: 1
Flurstück: 602, Hof- und Gebäudefläche,
Sudetenstraße 54
Grundstücksgröße: 609 qm
Grundbuch: Bobstadt, Blatt 1196

Gebäudeart: **Einfamilienwohnhaus**
mit Hauptwohnung im EG
und
tlw. ausgebautem Kellergeschoss
(allerdings nicht als in sich abgeschlossene
Einliegerwohnung)
und
DG als ausbaufähiger Speicher

Doppelgarage mit Unterkellerung

Das Wohngebäude befindet sich in guter Lage
am südlichen Feldrand von Bobstadt.

Baujahr:

Wohnhaus / Doppelgarage:

Bauschein vom 02.12.1974

Baujahr i.M. ca. 1975 gewählt

wesentliche Modernisierungsarb. zu unterschiedl. Zeiten:
Bodenbeläge in Teilbereichen
tlw. Kunststoff-Fenster

Nachtrag vom 13.10.1976 mit geänderter
Bauausführung als Doppelgarage mit Unterkellerung

Wohnflächen, Nutzflächen:

ca. 119,68 qm (Hauptwohnung EG)
ca. 85,19 qm (ausgebaute Kellerräume
mit Überschneidungen im Flurbereich)
ca. 28,38 qm (KG – Heizr., Kellerr., gr. Diele)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /
überdachter Terrassenteilber., Balkon jew. zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist komplett leerstehend.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

06.01.2025

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

Im südwestlichen Randbereich von Bobstadt,
angrenzend an Felder

Wohn- bzw. Geschäftslage:

gute und ruhige Wohnlage

Grundstücksgestalt:

versetzte Ebenen von der Straße nach unten
in Richtung hinterer Feldanschluss

rechteckig

normaler Grundstückszuschnitt

Freiflächen vorhanden

lt. amtl. Lageplan schließt hinter dem Grundstück
vmtl. ein Bachgraben o.ä. an, der allerdings nicht direkt
augenscheinlich ersichtlich ist

Anmerkung:

Die mittlerweile teilausgebauten Räume im KG wurden
lt. vorliegender digitaler Bauakte ursprünglich als
Hobbyraum und sonstige Kellerräume genehmigt.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume - davon 2 ausgebaute Räume,
Kochecke, Flur, Sauna - einf. Dusche u. WC

Heizraum, Gasanschlussraum, gr. Diele, einf. WC

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer,
Küche, einf. Bad, Balkon

Dachgeschoss:

ausbaufähiger Speicher

(neuere Dämmung wurde auf dem Boden aufgebracht / im
Dach lediglich Unterspannfolie unter den Betondachziegeln)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:
Umfassungswände und
Innenwände:

Massivbauweise
massiv, Mauerwerk allg. /
lt. vorlieg. Baubeschreibung:
Hohlblock (außen)
Kalksandstein / Hochlochziegel (innen)
(insg. nicht exakt bekannt)

Geschossdecken:

Massivdecke /
lt. vorlieg. Baubeschreibung:
Hohlsteindecken (insg. nicht exakt bekannt)

Treppen:

Kellertreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton mit urspr. Fliesen

Treppe zum Dachraum:

Einschubtreppe in Metall

Dachform:
Dacheindeckung:

Satteldach
Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne / Teilber. vermoost)

Fassaden:

Verputz
als Reibputz o.ä. (ohne Außendämmung)
Sockel: verputzt und gestrichen

Fenster:

überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolierglas /
geringfügig urspr. Holzfenster mit urspr. Isolierglas /
Rollläden aus Kunststoff

Elektroinstallation:

durchschnittliche Wohnungsinstallation /
urspr. bzw. vmtl. z.T. auch teilerneuerte Bereiche /
älterer Elektroverteilerkasten

Heizung:

gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
mit unterschiedlichen Heizkörpern /
augenscheinlich überalterter Heizkessel

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
Heizungsanlage – überalterter Warmwasserspeicher

Sanitäre Einrichtungen:

Bad EG):

WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne
(lindgrüne Sanitärobj.)
(einf. urspr. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.)

WC (KG):

WC, Waschbecken (beige Sanitärobj.)
(einf. urspr. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.)

WC (KG):

WC, Waschbecken (gelbe Sanitärobj.)
(einf. urspr. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit Abnutz..)

Saunaeinbau (KG):

Waschbecken, Dusche (gelbe Sanitärobj.)
(einf. urspr. bis mittl. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.)

Doppelgarage:

zwei lange PKW-Stellplätze im EG
und Unterkellerung als Abstellflächen o.ä. /
Massivbauweise /
Flachdach (Abklebung von oben nicht exakt einsehbar) /
2 x Sektionaltore o.ä. (elektr.betr.)

durchschnittlicher baulicher Zustand
(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. /
versch. Rissbildungen in Flachdach-Auflagerbereichen /
Setzriss / unterkellerte Räume mit erhebl. Putz- und
Feuchteschäden im Sockel-, Wandbereich /
Stahldeckenträger mit erhebl. Oberflächenkorrosion /
tlw. feuchte Randstellen vom Flachdach her)

Baulicher Zustand:
(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes
- bis auf die nachstehenden Bauschäden und Baumängel -
im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher baulicher
Zustand.

Ausstattungsstandard:

mittlerer Ausstattungsstandard
(in vielen Bereichen noch Ausstattungsstandard
aus der Bauzeit / geringfügig verändert)

Grundrissgestaltung:

EG - Hauptwohnung:
zweckmäßig / gute Raumaufteilung
DG:
ausbaufähiger Speicher
tlw. ausgebaute Kellerräume
(nicht als in sich abgeschlossene Einliegerwhg. im KG)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Baumängel, bzw.
wirtschaftliche Wertminderung:**

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:
- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle
(lt. vorlieg. Baubeschreibung vmtl. 24er Hohlblock)
- im Bereich der Kellerdecke
- tlw. im Bereich der Warmwasser führ. Leitungen (KG)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

insg. besteht Modernisierungstau in versch. Bereichen /
in versch. Bereichen Instandhaltungstau, der hier nicht

im Detail beschrieben wird

tlw. Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden
im Kellersockelbereich unter der Treppe
und sonstigen vereinzelten Stellen

Eingangstreppe seitlich mit Rissbildungen /
Setzrissen – von Haus partiell abgerissen

im Bereich des Schornsteins im KG an der Reinigungs-
öffnung eigenartiges provisorisches Schlauchstück wegen
Kondenswasserbildung o.ä. (hier Feuchteschäden im
Wandsockelbereich)

Haussockelbereich rückseits partiell mit Putz-,
Feuchteschäden

Balkonkante mit Rissbildung

Rollladen Bad klemmt

gr.tls. urspr. und tls. überalterte Installationen mit
Instandhalt.anstau / Modernisierungstau,
soweit im KG, bzw. in den Geschossen erkennbar

ggf. zukünftig zu berücksichtigende energetische
Maßnahmen hinsichtlich erneuerbarer Energien für
Heizung, Warmwasser, Strom etc.

überalterter Heizkessel und Warmwasserspeicher -
Austausch erforderlich / je nach zukünftigem Planungs- und
Heizungskonzept, welches für diese Bewertung allerdings
nicht unterstellt werden kann, sind völlig unterschiedliche
Maßnahmen und Kosten zu erwarten /
wichtiger Hinweis: daher kann hier lediglich ein Sicherheits-
abschlag vorgenommen werden / ein genaues Planungs-
konzept mit differenzierter Kostenermittlung wird einem
Erwerber in der Zwangsversteigerung empfohlen, der diesen
Sachverhalt zusätzlich zu dem o.g. Sicherheitsabschlag in
sein Gebot einpreisen sollte, da aus vorgenannten Gründen
vom Sachverständigen diesbezüglich keine Haftung
übernommen werden kann.

Einfriedungsmauer mit partieller Rissbildung

Schäden Doppelgarage - siehe direkt in Textbeschreibung

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert **227.000 €**
Sachwert **444.000 €**
Ertragswert **419.000 €**
Gewichtung der Verfahrensergebnisse **437.000 €**

Verkehrswert 435.000 € gerundet

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