

Exposee Az.: <b>843 K 58/23</b> (vormals 845 K 58/23)	Zum Gutachten Nr.: <b>24-04-30 F/Z</b>
Bewertungsgegenstand	<p>Grundstück in zweiter Reihe bebaut mit einem grenzständigen Wohnhaus gemäß Bauakte bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss zzgl. Nebengebäude und Garage.</p> <p style="text-align: center;"><b>- Ein Zutritt zu den Gebäuden wurde nicht erwirkt.-</b></p> <p><b>Hinweis</b> Das Bewertungsobjekt war bereits unter dem Verfahren 845 K 18/23 und mit dem Gutachten 23-09-14 F/Z im September 2023 in der Bewertung. Damals wurde kein Zutritt zum Grundstück und zu den baulichen Anlagen erwirkt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Gutachten wird das o.a. Gutachten ergänzt und aktualisiert. Ein Zutritt zum Gebäude wurde wieder nicht erwirkt jedoch zum Grundstück.</p>
Lage	Flurstück 681/2, Flur 2, Gemarkung Bad Vilbel, Ritterstraße in 61118 Bad Vilbel. Das zu bewertende Flurstück liegt rückwärtig in zweiter Reihe zur Hausnummer Ritterstraße 20.
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Bad Vilbel, Grundbuch von Bad Vilbel, Blatt 5276, Gemarkung Bad Vilbel, Flur: 2, Flurstück: 681/2
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 681/2: 407 m <sup>2</sup>
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung Einfamilienhaus.
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr des grenzständigen Wohnhauses ist im Detail nicht bekannt. In der Bauakte liegt ein Lageplan aus dem Jahr 1958 vor, in dem Umriss des Gebäudes bereits skizziert sind. Ein Rohbauabnahmeschein zu Umbaumaßnahmen am Wohnhaus liegt aus dem Jahr 1972 vor, siehe Anlage VI des Gutachtens.
Mietstatus	Der Mietstatus ist abschließend nicht bekannt. Nach Ortsbesichtigung macht das Wohnhaus einen leerstehenden Eindruck.
Kfz-Stellplatz	Im Innenhofbereich sind augenscheinlich mehrere Fahrzeuge parkiert. Die Erschließung erfolgt über eine Hofdurchfahrt des Vorderhauses „Ritterstraße 20“ mittels Grunddienstbarkeit, siehe Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszuges im Gutachten.
Wohnfläche nach Planunterlagen <u>ohne Innenbegehung</u>	<p>Erdgeschoss: ca. 92 m<sup>2</sup> Obergeschoss: ca. 92 m<sup>2</sup></p> <p>Siehe Ausführungen unter Ziffer 2.16.3 und Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.</p>
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Ertüchtigung der äußeren Gebäudehülle und Fenster hat für das grenzständige Wohnhaus bisher nicht stattgefunden. Die einfachverglasten Holzfenster sind abgängig und erneuerungsbedürftig. Nach Auskunft des Miteigentümers werde das Wohnhaus über eine Gasetagenheizung beheizt.

Bautenzustand	<p>Der Bautenzustand im Innenbereich der baulichen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Ein Zutritt wurde nur zum Hinterhof und nicht zu den Gebäuden erwirkt. Das Grundstück ist komplett ungepflegt, verwildert und es wurden mehrere Fahrzeuge (PKW) abgestellt.</p> <p>Ein Baum ist umgekippt und droht perspektivisch das Gebäude auf dem Flurstück 677/1 Ritterstraße 22 zu beschädigen. <u>Der Miteigentümer wurde auf dringenden Handlungsbedarf hingewiesen.</u></p> <p>Die Fassade des grenzständigen Wohnhauses ist ungepflegt und weist Putz- und Feuchtigkeitsschäden auf, siehe auch Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens.</p>
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	04. März 2024.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Nach äußerem Erscheinungsbild besteht vermutlich auch im Innenbereich umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten
<b>Marktwert im unbelasteten Zustand ohne Nießbrauch*</b>	rund 265.000 € bis 173355.000 € <b>ausgewiesen mit 300.000 €</b>

#### \*Hinweise zur Marktwertableitung

##### Bautenzustand und verwildertes Grundstück mit abgemeldeten Pkw-Fahrzeugen

Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Marktwert nur sehr überschlägig ermittelt werden. Eine Innenbegehung des augenscheinlich sanierungsbedürftigen Wohnhauses war nicht möglich. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Zudem sind auf dem Grundstück augenscheinlich mehrere mutmaßlich abgemeldete Fahrzeuge (Pkw) parkiert. Wie lange diese dort schon stehen und ob die Gefahr auslaufender Betriebsflüssigkeiten besteht, kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden. Zugleich sind im vorliegenden Gutachten auch keine Entsorgungskosten für die Fahrzeuge berücksichtigt.

##### Nießbrauchrecht

Das Nießbrauchrecht unter lfd. Nr. 2 in der II. Abteilung im Grundbuch bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

##### Nebengebäude

Gemäß Lageplan sind auf dem Grundstück weitere grenzständige Gebäude zur Ostseite errichtet. Eine Baugenehmigung zu diesen baulichen Anlagen konnte in der Bauakte beim Kreisbauamt nicht vorgefunden werden. Bei der vorliegenden Wertermittlung sind die Nebengebäude monetär nicht berücksichtigt, zugleich sind auch keine Rückbaukosten berücksichtigt.

##### Baurechtlich nicht genehmigter Anbau

An das grenzständige Wohnhaus wurde zur westlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Anbau erstellt, der im Obergeschoss eine Dachterrasse aufweist, siehe auch Ziffer 2.13 und 2.5 im Gutachten.

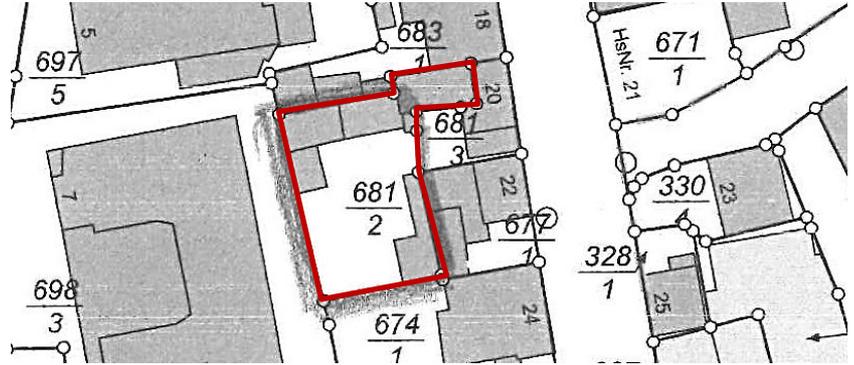
In den vorliegenden Planunterlagen zum Umbau des Wohnhauses aus der Bauakte ist der Anbau nicht aufgeführt. Weitere Unterlagen diesbezüglich liegen in der Bauakte nicht vor. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Anbau keine Baugenehmigung vorliegt. Der Anbau bleibt aufgrund dessen bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Zugleich sind wie für die o. a. Nebengebäude aber keine Rückbaukosten berücksichtigt, da nicht auszuschließen ist, dass die baulichen Anlagen geduldet werden, da die Baujahre augenscheinlich weit in der Vergangenheit liegen.



**Exposee Az.: 843 K 58/23  
(vormals 845 K 58/23)**

**Zum Gutachten Nr.: 24-04-30 F/Z**

Auszug aus dem genordeten Lageplan mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks. Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist das Wohnhaus errichtet.



Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum dokumentiert. Das zu bewertende Flurstück liegt rückwärtig in zweiter Reihe. Die Erschließung erfolgt über den unten markierten Hofdurchgang der Liegenschaft Ritterstraße 20.



Blick auf das grenzständige Wohnhaus zur Nordseite.



Das Grundstück ist komplett verwildert. Im Hintergrund der Anbau zum Wohnhaus, der in den Planunterlagen nicht aufgeführt ist. Der Anbau liegt zur westlichen Grundstücksgrenze.



Anbau und Blick zur Südwestseite des Grundstücks. Im Hintergrund ein umgefallener großer Nadelbaum der wiederum auf einen weiteren Baum gestürzt ist. Handlungsbedarf besteht, da der Baum Richtung Bebauung / Haus Nr. 22 zu kippen droht



Hinweis

Hinsichtlich der Angaben wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die zu bewertende Liegenschaft ist im Gutachten 24-04-30 F/Z ausführlich beschrieben und dokumentiert. Das Gutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr