

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Frankenthal (Pfalz)
Bahnhofstraße 30
D-67227 Frankenthal (Pfalz)

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 09.04.2026
AZ.: GA2026-0079

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67240 Bobenheim-Roxheim, In den Fuchslöchern 52



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungsstichtag **02.04.2026 (=Qualitätsstichtag)**
ermittelt mit rd.
503.000,00 EUR

Az. des Gerichts: **5 K 27/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	8
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
3.2	Einfamilienhaus.....	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Einfamilienhaus.....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.3	Garage	22
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	23
3.4	Nebengebäude	23
3.5	Außenanlagen.....	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung	30
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung.....	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	41
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	46
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	46
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.5	Verkehrswert.....	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Verzeichnis der Anlagen	50

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Fuchslöchern 52 67240 Bobenheim-Roxheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenheim-Roxheim, Blatt 1874
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenheim-Roxheim, Flurstück 2171, Fläche 528 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 23.01.2026 ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	02.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	02.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.04.2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 19.03.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von Innen und Außen vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie eine Verfahrenspartei
Eigentümer:	Erbengemeinschaft je zur Hälfte
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 08.01.2026 Seitens einer Verfahrenspartei wurden folgende wesentlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Bauakte aus dem Jahr 1990 u. 1991 (Tektur) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 16.02.2026 • Altlastenauskunft vom 19.02.2026 • Baulastenauskunft vom 16.02.2026 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 16.02.2026 • Auskunft zum Planungsrecht vom 16.02.2026 • Erschließungskostenbescheinigung vom 19.02.2026 • Kehr- u. Messbescheinigung des zuständigen Schornsteinfegers vom 04.09.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
augenscheinlich kein Verdacht

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2
- c) Wohnungsgrundrisse
siehe Anlage 2

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
Es besteht keine Verwaltung
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
es waren keine Maschinen u. Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
siehe Ziffer 3.2.1. „Energieeffizienz“

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim liegt im Rhein-Pfalz-Kreis (Rheinland-Pfalz) und ist dem Verdichtungsraum Rhein-Neckar zuzuordnen. Die Gemeinde zählt zum Stichtag 31.12.2024 rund 10.045 Einwohner, verteilt auf 4.532 Haushalte (mittlere Haushaltsgröße: 2,22 Personen). Die Bevölkerungsentwicklung verlief mit einem Wachstum von +1,0 % (2019–2024) moderat positiv. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo (2018–2023) beläuft sich auf 38 Personen und liegt damit im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich.

Verkehrsinfrastruktur und räumliche Einbettung:

Nächstes Mittelzentrum: Frankenthal (Pfalz), ca. 4 km

Nächstes Oberzentrum: Ludwigshafen am Rhein, ca. 12 km

Landeshauptstadt Mainz: ca. 47 km

Sozioökonomische Struktur:

Rund 38,5 % der Haushalte zählen zu den oberen sozialen Schichten (Bundesschnitt: 34,4 %), 30,8 % zur Mittelschicht und 30,7 % zur Unterschicht. Die Kaufkraft pro Einwohner liegt bei 31.587 EUR (Index: 101,3 – leicht über Bundesdurchschnitt).

Wohnungsmarkt:

Der Wohnungsbestand umfasst 4.967 Einheiten, davon 2.203 Einfamilienhäuser (EFH-Quote: 44,4 %, bundesweit stark überdurchschnittlich). Die Bautätigkeit (2019–2024) lag mit 0,34 % unter dem Bundesdurchschnitt (0,59 %).

Preisniveau (Datenstand 31.12.2025):

ETW Neubau: 4.889 EUR/m² | EFH Neubau: 4.726 EUR/m²

Marktmiete Neubau (MWG): 13,8 EUR/m²/Monat | Bestand: 10,4 EUR/m²/Monat

Preisentwicklung 5 Jahre (Landkreis): EFH +19 %, ETW +19,3 %, Mieten +31,9 %

Perspektiven (BBSR-Prognose 2022–2040, Landkreisebene):

Bevölkerung: +2,5 % (+3.900 Personen); Haushalte: +3,7 % (+2.725 Haushalte).

Makro-Lagerating Wohnen (FPRE): aktuell 3,47 / prospektiv 3,34 von 5,0 – „Durchschnittlicher Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick.“

1 Makrolage – Übersicht

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Kennzahlen Gemeinde

	2019	2024	Δ
Bevölkerung	9.947	10.045	1,0%
Anzahl Haush. (2020 - 2025)	4.665	4.532	-6,8%
Ausländeranteil (Kreis)	9,9%	12,0%	2,1%p.

Kaufkraft 2026	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner	31.587
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*	101,3
* Kaufkraft / Kaufkraft DE	

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Mainz	47 km
Nächstes Oberzentrum	Ludwigshafen am Rhein	12 km
Nächstes Mittelzentrum	Frankenthal (Pfalz)	4 km

Nächste Stadt	Frankenthal (Pfalz)	4 km
Anzahl Regionalbahnhöfe		1
Anzahl Fernbahnhöfe		0

Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim gehört zum Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis im Bundesland Rheinland-Pfalz. Bobenheim-Roxheim zählt 10.045 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.532 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,22 Personen beträgt. Bobenheim-Roxheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Das BBSR teilt Bobenheim-Roxheim räumlich der Wohnungsmarktreion Ludwigshafen am Rhein zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Bobenheim-Roxheim auf 38 Personen. Damit weist Bobenheim-Roxheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 645 bzw. 398 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -13 bzw. 8 auf.

Gemäß Fähränder Partner (FPRE) zählen 38,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 30,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 30,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 24,6% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,9% (Deutschland: 23,5%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,8% (Deutschland: 16,4%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Bobenheim-Roxheim rund 34,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 30,7% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 11,1% AfD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 8,3%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Bobenheim-Roxheim rund 29,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 24,5% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,6% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%).

Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 29,2% (Deutschland: 30%), AfD mit 20,5% (Deutschland: 15,9%) und SPD mit 19,1% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Bobenheim-Roxheim weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 4.967 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.203 Einfamilienhäuser und 2.764 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 44,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 26% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,9%) und 3 Räumen (16,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,34% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 103 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 2,5% oder 3.900 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,7% bzw. einer Zunahme von 2.725 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) in Bobenheim-Roxheim bei den EFH bei 4.726 EUR/m², bei den ETW bei 4.889 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,8 EUR/m² pro Monat bzw. 10,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis um 19% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 19,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 31,9% verändert.

2 Makrolage – Indikatoren Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Haushaltsstruktur

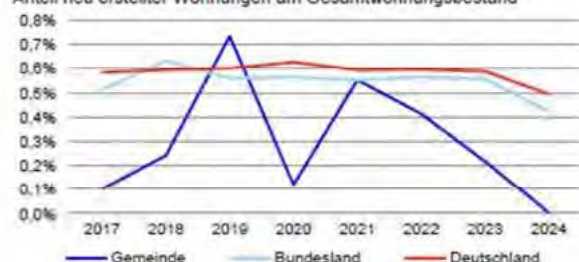
Nachfragersegmente 2025	Gemeinde	DE
1 Ländlich Traditionelle	11,3%	9,4%
2 Moderne Arbeiter	9,5%	8,3%
3 Improvisierte Alternative	9,9%	11,9%
4 Klassischer Mittelstand	11,3%	11,7%
5 Aufgeschlossene Mitte	9,5%	10,2%
6 Etablierte Alternative	9,9%	14,0%
7 Bürgerliche Oberschicht	14,2%	11,1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11,9%	9,8%
9 Urbane Avantgarde	12,4%	13,6%

Lebensphasen 2025	Gemeinde	DE
Junger Single	6,2%	9,9%
Mittlerer Single	7,6%	9,8%
Älterer Single	22,9%	23,5%
Junges Paar	4,1%	4,6%
Mittleres Paar	4,0%	4,1%
Älteres Paar	20,8%	16,4%
Familie mit Kindern	24,6%	21,2%
Eineltermfamilie	7,7%	7,3%
Wohngemeinschaft	2,0%	2,9%

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2019	2024	Δ
Wohnungsbestand	5.027	4.967	-1,2%
davon Einfamilienhäuser	2.190	2.203	0,6%
EFH-Quote	43,6%	44,4%	0,8%p.
Wohnungen mit 1 Raum	45	82	82,2%
Wohnungen mit 2 Räumen	289	222	-23,2%
Wohnungen mit 3 Räumen	980	903	-7,9%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.185	1.391	17,4%
Wohnungen mit 5+ Räumen	2.528	2.369	-6,3%
Leerstandsquote (2022)		3,6%	
Mittlere Bautätigkeit (2019 - 2024)		0,3%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



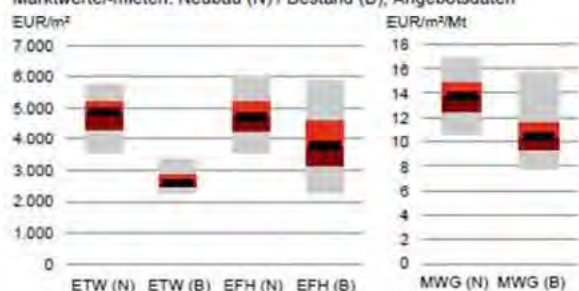
Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Bobenheim-Roxheim	EUR/m²
ETW Neubau (durchschn.), 3 Räume	4.889
ETW Bestand (durchschn.), 3 Räume	2.988
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	4.726
Freistehendes Bestand-EFH (durchschn.)	3.778
	EUR/m²/Mt
MWG Neubau (durchschn.), 3 Räume	13,8
MWG Bestand (durchschn.), 3 Räume	10,4
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto)*	4,3%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator*	19,7
Erschwinglichkeit Kaufpreise (Q1/2026)**	6,5
Erschwinglichkeit Mieten (Q1/2026)***	17,8%

* Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage.

** Ø Kaufpreis / Kaufkraft pro Haushalt und Jahr. *** Ø Miete / Kaufkraft pro Haushalt.

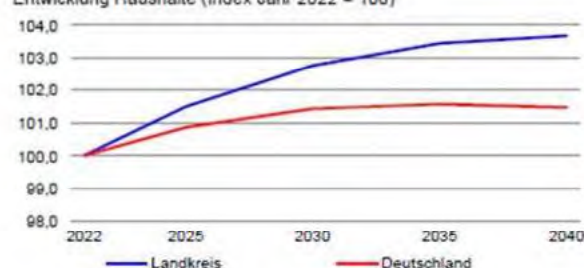
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Bestand (B), Angebotsdaten



Perspektiven

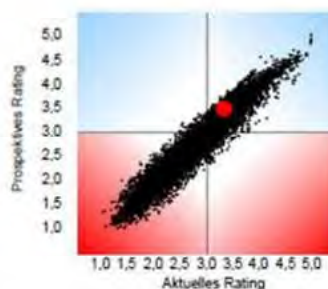
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	3.900	2,5%
Veränderung Anzahl Haushalte	2.725	3,7%
Zusatznachfrage MWG	601	1,6%
Zusatznachfrage Wohneigentum	2.123	5,7%

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,5	2,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	2,0	3,5
Soziale Schichtung	3,5	3,5
Kaufkraft	3,5	3,5
Lage / Erreichbarkeit	4,0	4,0
Gesamtrating Wohnen	3,34	3,47
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, NIQ Geomarketing, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, Fahrlander Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025).

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Mikro-Lagering Wohnen (FPRE): 3,1 von 5,0 – durchschnittliche Wohnlage.

Umgebung und Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten (dominante Bauperiode 1949–1978, Anteil 35,3 %) mit mittlerer Besiedlungsdichte (50–100 Einwohner/ha) geprägt. Der dominierende Gebäudetyp ist das freistehende Einfamilienhaus (25,2 %). Die Eigentümerquote liegt bei 66,1 %.

Sozialstruktur im Umfeld (150-m-Radius):

Die Oberschicht ist mit 41 % die dominierende Schicht. Die dominante Lebensphase bilden Familien. Ältere Personen stellen mit 38 % die stärkste Altersgruppe.

Einzelbewertungen der Mikrolage:

Kriterium	Rating (1–5)	Einschätzung
Öffentlicher Verkehr	4,9	Bestens angebunden (Bus ca. 300 m, Bahnhof ca. 325 m)
Besonnung	3,6	Gut
Image des Quartiers	3,5	Durchschnittlich-gut
Straßenanbindung	3,5	Gut (Autobahn ca. 4,8 km)
Freizeit/Erholung	3,4	Durchschnittlich-gut
Dienstleistungen	3,1	Durchschnittlich
Aussicht/Fernsicht	2,9	Eingeschränkt
Lärmbelastung	2,4	Belastet (Bahnlärm 65–70 dB tags, 60–64 dB nachts)

Nahversorgung und Infrastruktur:

Lebensmittelhändler (ca. 550 m), Grundschule und weiterführende Schule (je ca. 500 m), Kindertagesstätte (ca. 900 m), Apotheke (ca. 950 m) und Krankenhaus (ca. 6.700 m) sind in zumutbarer Entfernung erreichbar. Der nächste internationale Flughafen (Frankfurt am Main) liegt ca. 63,8 km entfernt.

Naherholung:

Sport-/Freizeitanlage ca. 700 m, Wald ca. 825 m, nächstes Gewässer (Fluss) ca. 600 m. Die Lage ist eben (Hangneigung 0–1°).

3 Mikrolage – Übersicht

In den Fuchslöchern 52, 67240 Bobenheim-Roxheim

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2026)

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse In den Fuchslöchern 52 in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,1 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,5 von 5,0) sowie eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich-gut. Das Image für Büronutzungen ist eher schlecht. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist defizitär. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 38% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, junge Personen mit 20% und Kinder mit 17%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 41% (40% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 30% folgt die Mittelschicht und mit 29% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,1 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,4 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 700 m entfernt. Der nächste Wald ist etwa 825 m entfernt. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 600 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 300 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 325 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,8 km.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.

4 Mikrolage – Indikatoren

In den Fuchslöchern 52, 67240 Bobenheim-Roxheim

Mikro-Lagering Wohnen

Besonnung	3,6
Aussicht	2,9
Image des Quartiers	3,5
Dienstleistungen	3,1
Gesamtrating	3,1

Freizeit/Erholung	3,4
Öffentlicher Verkehr	4,9
Straßenanbindung	3,5
Lärmbelastung (dominant Nacht)	2,4

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

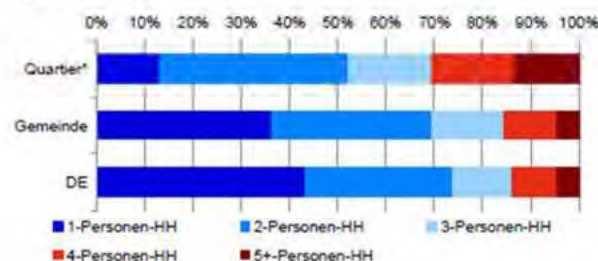
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	22
Anteil oberste Haushalte**	40,5%
Dom. Nachfragersegment Wohnen*	Bürgerliche Oberschicht
Dominante Lebensphase*	Familie mit Kindern
Dominante Altersklasse*	30 - 49
Anteil der dominanten Altersklasse*	35,7%

Eigentümerquote**	66,1%
Median Wohnfläche (in m ²)**	100 - 109
Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	25,2%
Dominante Bauperiode**	1949 - 1978
Anteil der dominanten Bauperiode**	35,3%

Haushaltsstruktur



Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	700
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	1.200
Distanz zum nächsten Wald (in m)	850
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	600
Typ des nächsten Gewässers	Fluss

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	700
Anzahl Lebensmittelhändler***	1
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	550
Distanz zum nächsten Shopping-Center	4.400
Nächstes Shopping-Center	WEP Wormser Einkaufspark
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	950
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	800
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	1.100

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	6.700
Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	900
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	500
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	500
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	6.300
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	7.200

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	5
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	300
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	300
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	6.900

Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	63.800
Name des Flughafens	Frankfurt am Main
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	6.700
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	4.800
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	8
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	350

Lärmbelastung

Eisenbahn (ganzer Tag): 65 - 69dB	■■■■■
Eisenbahn (Nacht): 60 - 64dB	■■■■■

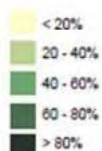
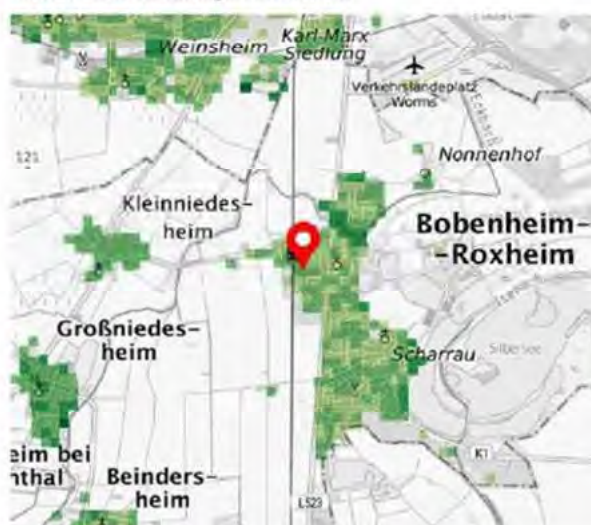
*im Umkreis von 100m; **im Umkreis von 300m; ***im Umkreis von 500m.

Quellen: BDL (2020), BKG (2020), EHI (2021), FPPE (1. Quartal 2020), GISU (2020), kita.de (2020), meinprospekt.de (2020), OSM (2020), schuliste.eu (2020), Zensus (2022).

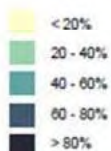
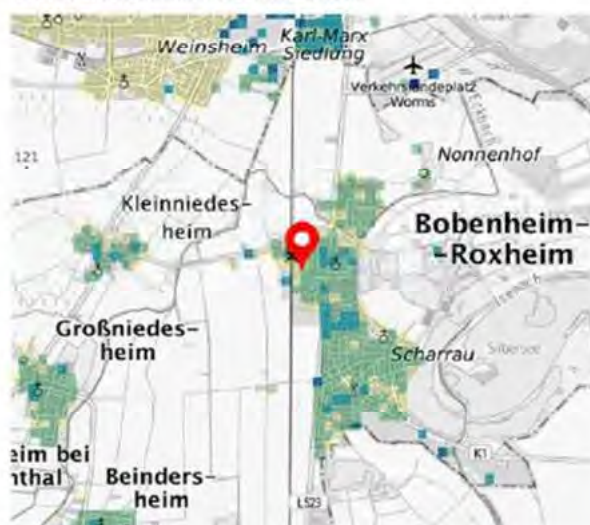
5 Karten Image (1)

In den Fuchslöchern 52, 67240 Bobenheim-Roxheim

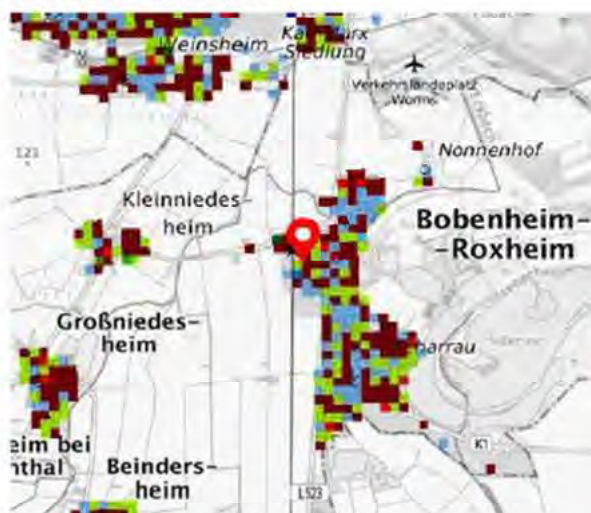
Anteil überschichtige Haushalte



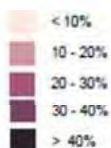
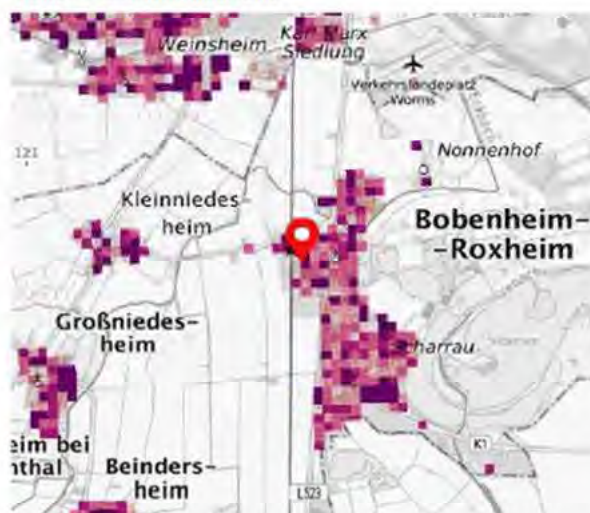
Anteil individualisierte Haushalte



Dominante Lebensphase



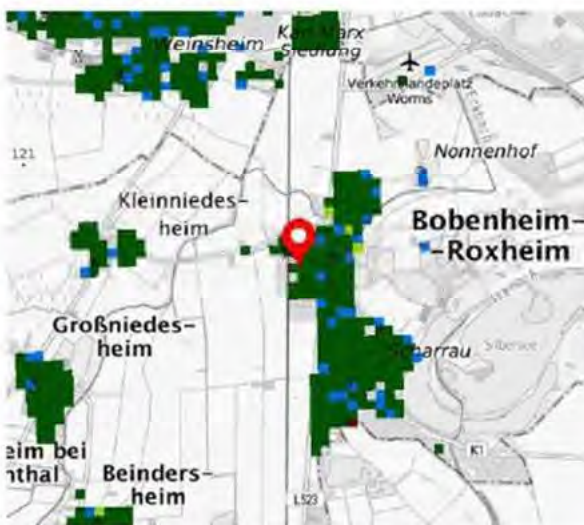
Anteil Familienhaushalte



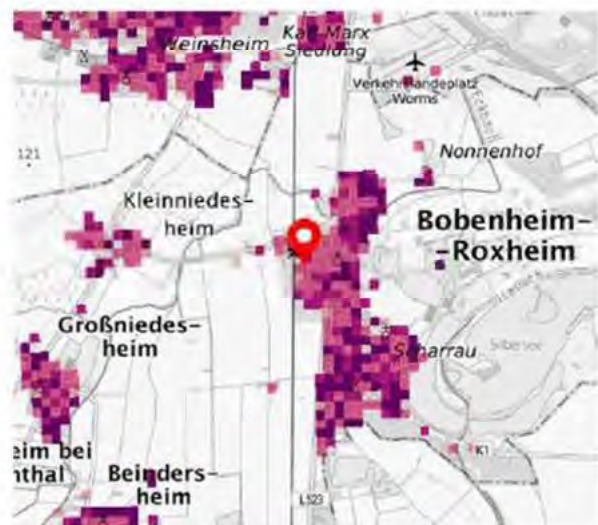
5 Karten Image (2)

In den Fuchslöchern 52, 67240 Bobenheim-Roxheim

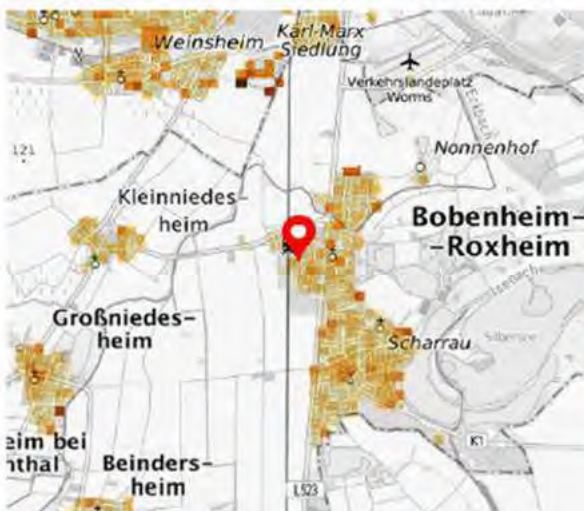
Dominante Lebensform



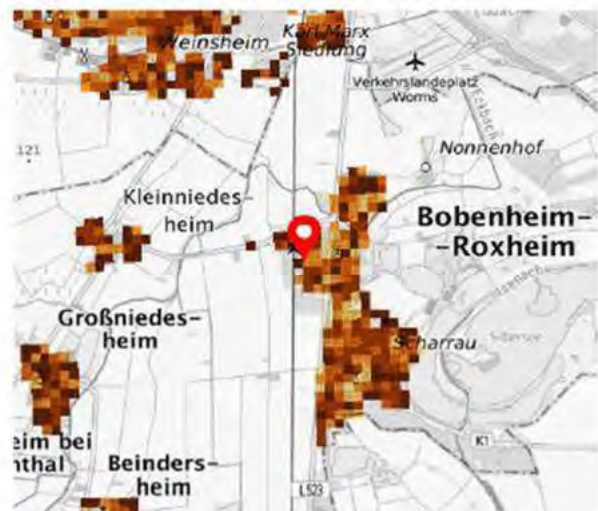
Dominante Altersklasse



Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner (in m2)



Eigentümerquote in Wohngebäuden (in %)



6 Karten Mikrozentralität und Verkehr In den Fuchslöchern 52, 67240 Bobenheim-Roxheim

Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



- Logo Lebensmittelhändler
- Lebensmittelhändler (diverse)
 - Einkaufszentrum

Orte von Interesse



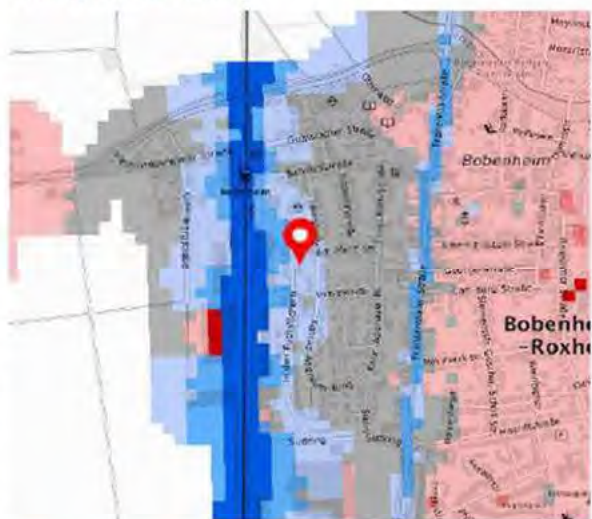
- Erlebnisbad
- Ferienpark
- Freizeitpark
- Garten
- Tierpark
- Krankenhaus, Klinik, Reha
- Bildungseinricht. privat
- Bildungseinricht. öffentlich
- Botschaft, Konsulat

Verkehr



- Bahn
- Bus
- Straßenbahn
- Taxi
- Car-Sharing
- Schiff / Fähre

Rating Lärmbelastung



- 1.0 - ungeeignete Lage
- 1.5 - ungünstige Lage
- 2.0 - Lage mit Defiziten
- 2.5 - Lage mit leichten Defiziten
- 3.0 - durchschnittliche Lage
- 3.5 - durchschnittliche-gute Lage
- 4.0 - gute Lage
- 4.5 - sehr gute Lage
- 5.0 - beste Lage

Quellen: BKG (2026), EHI (2021), FPPE (2024), GISU (2025), OSM (2025).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 12,5 m;

Tiefe:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 528,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform; Zweifronten-Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- u. Gewerbestraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.01.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bobenheim-Roxheim, Blatt 1874, folgende Eintragungen:

- Lfd.-Nr. der Eintragung: 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Gemeinde 6712 Bobenheim-Roxheim; gem. Bewilligung vom 14.11.1989; eingetragen am 11.01.1990

Anmerkung:

Die Bewilligung vom 14.11.1989 liegt dem Sachverständigen vor und hat folgenden Wortlaut:

“Der Käufer räumt hiermit der Gemeinde Bobenheim-Roxheim an dem Vertragsgrundbesitz das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein...”

Da die Gemeinde im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts auch den vollen vertraglich vereinbarten Kaufpreis zahlen muss, entsteht dem Verkäufer in der Regel kein direkter finanzieller Schaden. Das Recht ist daher als **wertneutral** anzusehen.

- Lfd.-Nr. der Eintragung: 4 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. §1093 BGB) für XXXXXX, geb. XXXX. Aufschiebend und auflösend bedingt. Gemäß Bewilligung vom 23.09.2010; eingetragen am 16.11.2010

Anmerkung:

Die Bewilligung vom 23.09.2010 liegt dem Sachverständigen vor und hat folgenden Wortlaut:

“YYYY räumt XXXX an dem Objekt In den Fuchslöchern 52 in Bobenheim-Roxheim ein aufschiebend und auflösend bedingtes Wohnrecht gem. §1093 BGB ein. Hierdurch ist die Berechtigte Person auf die Dauer ihres Lebens unentgeltlich befugt, das gesamte Objekt unter Ausschluss des Eigentümers für sich zu bewohnen und zu benutzen....

Zur Sicherung dieses Rechts bestellt YYYYY zugunsten der berechtigten Person eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsrecht – unter der aufschiebenden Bedingung Ihres Ablebens....”

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) wurde eine Sterbeurkunde des Berechtigten beim Vollstreckungsgericht vorgelegt, das Recht kann daher gelöscht werden und ist somit **nicht wertrelevant**.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis. Eine Anfrage beim zuständigen Grundbuchamt ob nicht eingetragene Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjektes bestehen, blieb unbeantwortet.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunftsanfrage zum Baulastenverzeichnis vom 16.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Eine Anfrage bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde vom 13.02.2026 sowie Erinnerung vom 20.03.2026 blieb unbeantwortet.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Änderungsplan III mit Erweiterung II zum Bebauungsplan Südwest", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Anmerkung:

Für das Bewertungsobjekt liegt hinsichtlich der Geschossigkeit eine Befreiung von Bauordnungsrechtlichen Vorschriften vor. Gemäß Befreiungsbeschluss vom 07.05.1990 ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss i.S. der LBauO von 1974, jedoch nicht nach LBauO von 1986.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nach schriftlicher Auskunft bei der Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim vom 16.02.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht von einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung betroffen. Auch liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiet noch in einem Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.

Nach Einsicht in die vorliegenden Bauakten wurden keine offensichtlich erkennbare Widersprüche festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen

vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim vom 19.02.2026 wurden Bescheide über die Erhebung eines wiederkehrenden Beitrages für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen im Gemeindegebiet Bobenheim-Roxheim für das Abrechnungsjahr 2021 erlassen. Die Folgejahre (ab 2022) müssen noch abgerechnet werden; eine Aussage über die Höhe des Beitragssatzes ist aktuell nicht möglich, da dieser aufgrund der satzungsgemäß festgelegten Abrechnungsart jedes Jahr differiert und erst bei der Erstellung des Bescheides ermittelt wird. (Die bisherigen Beträge für das vorliegende Grundstück betrugen, je nach Jahresaufwand, zwischen 30 € und 190 €).

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist nach Aussagen einer Verfahrenspartei nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut, Konstruktiv jedoch eigenständig
Baujahr:	1991 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Modernisierung des Bades im Erdgeschoss im Jahr 2015; ansonsten entspricht der Zustand weitestgehend dem Baujahr.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Planungsunterlagen und Berechnungen aus der Bauakte ermittelt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Gebäudemerkmale wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf D mit einem Energieverbrauch von 100 kWh/ (m ² * a) geschätzt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitestgehend barrierefrei. Die Türöffnungen im Gebäude sind überwiegend 90 cm breit oder breiter.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Hobbyraum
- Zimmer / Gäste-Zimmer
- Bad mit Dusche u. WC
- Flur
- Anschlussraum
- Heizraum
- Werkstatt

Erdgeschoss:

- Wohn- / Essbereich
- Küche
- Badezimmer mit Dusche u. WC
- Diele
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, horizontale Isolierung (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung Poroton-Mauerwerk (Angaben gem. Bauakte)
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Wanddicke 11 cm, Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteildecke B25 (gem. Bauakte)
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach mit vorgesetztem Walmdach (Erker)

Dacheindeckung:

Flachdachpfannen in Ton, altrot

Dachflächen gedämmt (Zwischensparrendämmung 8-10 cm Dämmwolle)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Abwasserhebeanlage im KG
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Kabeltunnel; Zählerschrank, Dreh- u. Kippsicherungen, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1991; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen (durchgehend KG-DG)
Wandbekleidungen:	Wohn- u. Aufenthaltsräume tlw. mit einfachen Tapeten u. Rauputz; Sanitärräume gefliest (raumhoch);
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenbekleidung aus Holzpaneelen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;

Bad KG:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken;
veraltete Ausstattung und Qualität

Bad EG:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken;
gute Ausstattung und Qualität

Bad OG:

1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken;
veraltete Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

Kellergeschoss:

-Im ausgebauten Schlafzimmer- bzw. Gäste-Zimmer waren ca. 1 m² Bodenfliesen beim abklopfen "hohl" u. lose was auf eine funktionslose Haftung zwischen der Fliese und dem Untergrund zurückzuführen ist, auch waren teilweise die Fugen porös / gerissen.

-Im Badezimmer sind Wandfliesen am Sockel der Dusche beschädigt.

Kelleraußentreppe:

-An der Wand des Treppenaufgangs konnten Putz- u. Anstrichabplatzungen festgestellt werden.

Erdgeschoss:

-Im Vorfeld wurde darüber informiert, dass sich im Bad im Jahr 2024 durch eine defekte Schraubverbindung des Frischwassers zur Dusche hin Nässe in der Außenwand zur Garage gesammelt hat. Die Beseitigung des Schadens an der Schraubverbindung wurde nach Aussagen einer Verfahrenspartei behoben und mit entsprechenden Bildern dokumentiert. Im Rahmen der Besichtigung wurde eine Feuchtigkeitsmessung an der Rückwand in der Garage durchgeführt, hier konnte keine Feuchtigkeit mehr festgestellt werden, wobei darauf hingewiesen wird, dass das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer stand und nach Aussagen einer Verfahrenspartei schon für einen längeren Zeitraum. Die Folgeschäden durch die Feuchtigkeit an der Wand in der Garage sind noch vorhanden, hier hat sich durch die Feuchtigkeit der Putz bzw. der Farbanstrich gelöst. Ebenso an der Fassade zur Terrasse hin.

-Gemäß Mitteilung des zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Holzofen nach Feinstaubverordnung nicht mehr betrieben werden. Des Weiteren wurde bei der letzten Feuerstätten-schau folgender Mangel festgestellt:

„Die Strömungssicherung ist durchgerostet. Sie ist durch eine Neue zu ersetzen. Durch diesen Mangel kann es zu

Abgasaustritt im Aufstellungsraum kommen.“

Obergeschoss:

-Im Elternschlafzimmer konnte ein offensichtlicher Riss im Rau-putz und einen hohlen Klang beim Abklopfen festgestellt werden, was darauf deutet, dass die Haftfestigkeit des Putzes in diesem Bereich nicht gewährleistet ist. Die Ursache des Risses ließ sich im Rahmen der Begehung nicht feststellen es wird vermutet, dass es sich hierbei um einen Spannungs- oder Setzriss handelt.

-In den beiden Kinderzimmern waren die Tapeten teilweise ab-gängig und waren bereits entfernt oder hingen runter.

Dach / Spitzboden:

-Bei der Begehung des Spitzbodens konnte eine teilweise unbe-festigte Zwischensparrendämmung festgestellt werden. Des Weiteren wurde durch eine Verfahrenspartei darauf hingewie-sen, dass in der Vergangenheit des Öfteren eine Dachziegel ver-rutscht ist – diese wurde händisch wieder eingerückt, allerdings sollte sie wieder dauerhaft durch einen Fachbetrieb fixiert wer-den.

-Eine Schiene am Ortgang (Ortgang-Abdeckblech) fehlt. Ohne das Blech kann Feuchtigkeit in das Stirnbrett ziehen und auf die Dauer zu Fäulnis führen.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig;

Im Kellergeschoss wurde der ursprüngliche Grundriss verändert. Es wurde eine Zwischenwand gezogen um einen weiteren Raum herzustellen und ein Bad wurde im ehem. Abstellraum eingebaut.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: überdachte Terrasse (Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten) mit zwei elektrischen Markisen zur Verschattung, Kelleraußen-treppe, Dachgaube

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage;
eingeschossig;
unterkellert;
Satteldach mit Eindeckung;
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1991 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 51,39 m²;

die BGF-Berechnung wurde anhand der Planunterlagen und Berechnungen aus der Bauakte ermittelt.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Beton

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Geschossdecken: Fertigteildecke in B 25

Dach: Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Flachdachpfannen in Ton, altrot

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Wasseranschluss vorhanden

Elektroinstallation: einfache Ausstattung vorhanden.

Heizung: keine

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: keine

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen: handbetriebenes Garagentor

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.4 Nebengebäude

Schuppen im Garten, aus Holz, verwittert und abgängig.

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken); Rundpool mit Filteranlage im KG