

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

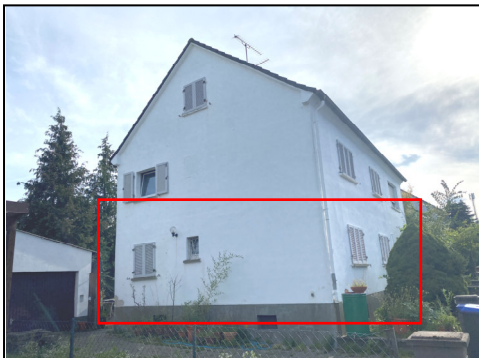
Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen; AZ: 7 K 5/23

08.12.2023



Miteigentumsanteil am Zweifamilienhaus (Wohnung im Erdgeschoss)

Verkehrswert: 295.000,00 €

EXPOSEE

40,47/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller und zwei Garagenstellplätzen

eingetragen im Grundbuch von Dreieichenhain Blatt Nr. 6103
Gemarkung Dreieichenhain, Flur 5, Flurstück 45/21,
Gebäude- und Freifläche, Größe 672 m²

Wiesenau 9 in 63303 Dreieich

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2023

Digitale Ausfertigung

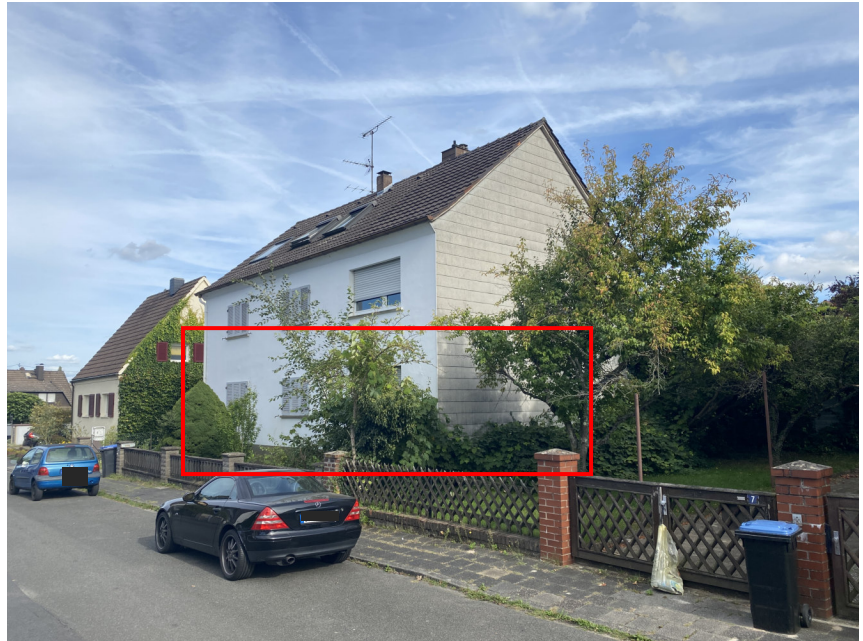
KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 5/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
19.09.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	40,47/100 Miteigentumsanteil (ME) an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erdgeschoss und Gartenanteil
Adresse:	Wiesenau 9, 63303 Dreieich
Lage:	Stadtteil Dreieichenhain; durchschnittliche bis gute Lagequalität
Baujahr Wohnhaus:	Ca. 1953, Wohnhauserweiterung/Anbau 1961/1962 (gemäß den vorliegenden Unterlagen)
Detailangaben:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse, Gartenanteil, Kelleranteil, 2 Garagenstellplätze
Wohnfläche rd.:	84 m ²
Objektzustand:	Es besteht Instandhaltungsstau in Teilbereichen (Fassade); eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) rd.:	6.500,00 € (Schäden am Gemeinschaftseigentum)
Sicherheitsabschlag:	- 15.000,00 €
Sachwert des MEA rd.:	295.000,00 €
Verkehrswert des MEA:	295.000,00 €

BESCHREIBUNGEN

Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Ort:	Dreieich
Fläche:	170 m ü. NHN
Höhenlage:	53,28 km ²
Einwohner*innen rd.:	43.652 (Stand 12/2021 ¹)

Die Stadt Dreieich liegt südlich von Frankfurt am Main. Sie entstand 1977 durch Zusammenschluss der fünf bis dahin eigenständigen Gemeinden Buchschlag, Sprendlingen, Dreieichenhain, Götzenhain, Offenthal im Rahmen der kommunalen Neuordnung des Kreises Offenbach. Dreieich ist die zweitgrößte Kommune des Landkreises und grenzt im Norden an die Stadt Neu-Isenburg, im Nordosten an die kreisfreie Stadt Offenbach, im Osten an die Städte Heusenstamm, Dietzenbach und Rödermark, im Süden an die Gemeinde MesSEL (Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die kreisfreie Stadt Darmstadt sowie im Westen an die Stadt Langen.

Innerörtliche Lage

Das Anwesen Wiesenau 9 befindet sich im Stadtteil Dreieichenhain nordwestlich der historischen Altstadt in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Es besteht gute ÖPNV-Anbindung, mehrere Bushaltestellen sind in ca. 300 m erreichbar, der Bahnhof ist ca. 800 m entfernt gelegen, die örtliche Bahntrasse verläuft in ca. 200 m Entfernung. Ca. 800 m entfernt befindet sich das Stadtzentrum. In 300 m Entfernung finden sich einige Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Bäcker, sowie Ärzte und eine Apotheke. Ebenfalls in unter 300 m Entfernung befinden sich eine Schule und ein Kindergarten. Die innerörtliche Lagequalität ist als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Grundstück

Grundstücksform und Topografie:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt, überwiegend ebene Oberfläche.
Fläche:	672 m ²
Straßenart:	Die Straße Wiesenau ist eine beidseitig befahrbare, voll ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße und Sackgasse. Gehwege sind vorhanden. Im Straßenraum stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus; bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert (KG).
Baujahr:	Ursprungsgebäude ca. 1953 (gemäß Teilungserklärung von 1997) Anbau 1961/1962 (gemäß Bauschein)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, nördliche Giebelseite mit Verklei-

¹ www.dreieich.de

	dung aus Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Satteldach mit Schleppgaube
Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor).
Geschossdecken:	Ursprungsgebäude: massive Decken (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor). Anbau: massive Decken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.
Gebäudeeingangsbereich:	Eingangsvorbau (Metallprofile mit Drahtglas-Füllung)
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Annahme des SV), z.T. Kunststoffrollläden, z.T. Kunststoffklappläden
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitt (Drahtglas-Füllung)
Wohnungs-/Zimmertüren:	Holztüren (Anbau, gemäß Bauschein 1961)
Elektroinstallationen:	Einfache bis mittlere Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis mittlere Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Annahme des SV)
Warmwasser:	Über die Heizungsanlage (Annahme des SV)
Energieausweis:	Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung, Außentreppe
Modernisierungen etc.:	Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof-, Stellplatz- und Sitzplatzflächen, Einfriedungen (straßenseitig Mauerwerkspfeiler und Betonelemente) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs (Garten).

Wohnung Nr. 2

Wohnungsart/-typ:	Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus
Räumliche Aufteilung	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse (gemäß Teilungserklärung)
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene, nutzungentsprechende Grundrissgestaltung
Ausstattung:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Wertermittlungstheoretisch wird ein überwiegend durchschnittlicher Ausstattungsstandard der Inneneinrichtung sowie ein schadensfreier Zustand vom Unterzeichner unterstellt.
Wohnfläche:	rd. 83,70 m ²
Nutzfläche:	rd. 10,50 m ²

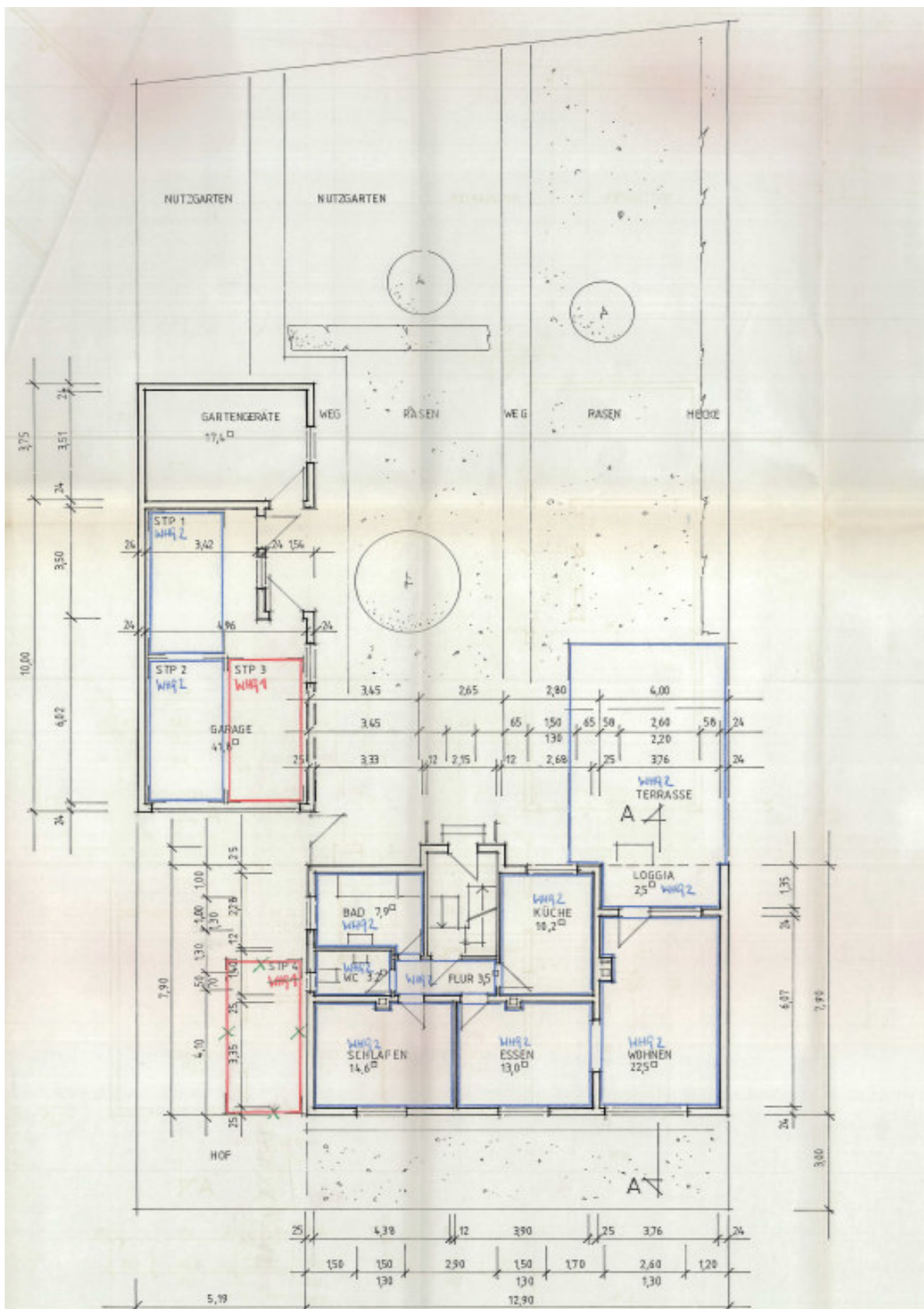
Garage

Art:	Garage mit Anbau (Gerätehaus)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Pultdach
Baujahr:	Ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Konstruktion:	Massivbauweise Dach: Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatteneindeckung (vermutlich asbesthaltig)
Ausstattung:	Blechschwingtor, Metalltüren, Fenster
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof-, Stellplatz- und Sitzplatzflächen, Einfriedungen (straßenseitig Mauerwerkspfeiler und Betonelemente) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs (Garten).

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des 40,47/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 2 im Erdgeschoss und Gartenanteil, Wiesenau 9 in 63303 Dreieich wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.09.2023 mit 295.000,00 € (in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro) geschätzt.

Grundriss EG



Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächen (ohne Maßstab), WHG 2 (blau); Quelle: Bauakte

FOTOS

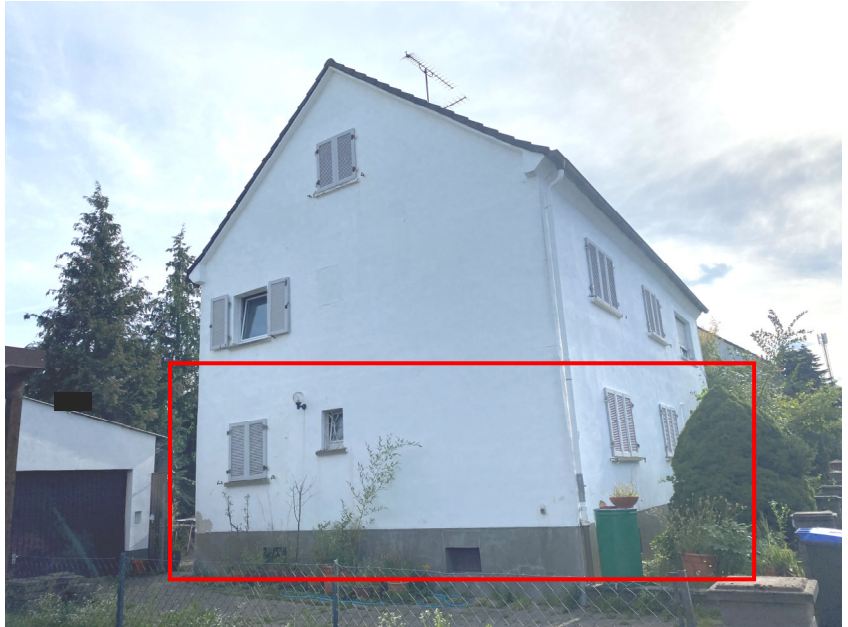


Foto des SV: Ansicht von Norden, von der Straße Wiesenau, Detail: Wohnung/Sondereigentum Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV



Foto des SV: Ansicht von Südosten, Hausrückseite; Detail: Wohnung/Sondereigentum Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV