

Amtsgericht Idstein
Gerichtstraße 1
65503 Idstein

AZ: 42 K 7/15

SACHVERSTÄNDIGER
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.nasedv.de

31.10.2018

Exposé

Aus Datenschutzgründen keine Angaben
gegen

Aus Datenschutzgründen keine Angaben



- über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die im Grundbuch von Niederseelbach Blatt 1210 eingetragenen Grundstücke
- 1 Gem. Niederseelbach Flur 1 Flurstück 207/1 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16, 2.090 m²
 - 2 Gem. Niederseelbach Flur 1 Flurstück 207/3 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16, 38 m²
- zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018

Dieses Exposé besteht aus 9 Seiten.

1 Zusammenfassung der ermittelten Kennwerte

1.1 Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/1

Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Oberstraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	21.09.2017
Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzungen:	Einfamilienhausnutzung, Zweifamilienhausnutzung, Lager- nutzungen
Grundstücksgröße Flurstück 207/1:	2.090 m ²
Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus:	Angaben liegen nicht vor
Gewerbe-/Nutz-/Wohnfläche Gaststättengebäude:	rd. 434 m ² (gemäß Objektunterlagen)
BGF Wohnhaus:	rd. 265 m ²
BGF Gaststättengebäude:	rd. 670 m ²
Baujahr Wohnhaus:	Mitte 18. Jahrhundert (gemäß Aussage der Eigentümerin)
Baujahr Gaststättengebäude:	1996 (gemäß Aussage der Eigentümerin)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Gaststättengebäude rd.:	50 Jahre
Bodenwert Flst. 207/1 gesamt rd.:	291.000,00 €
Sachwert fiktiver Grundstücksteil A1 (Wohnhaus (mit Wirtschaftsgebäude)):	150.290,00 €
Sachwert fiktiver Grundstücksteil A2 (Gaststätte (mit Wirtschaftsgebäude)):	441.749,00 €
Ertragswert fiktiver Grundstücksteil A2 (Gaststätte (mit Wirtschaftsgebäude)):	427.803,00 €
Wert fiktiver Grundstücksteil A3 (unbebauter Grundstücksteil):	50.900,00 €
Verkehrswert Flst. 207/1 rd:	643.000,00 €

1.2 Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/3

Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Oberstraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.09.2017
Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flst. 207/3:	Lagernutzung
Grundstücksgröße Flurstück 207/3:	38 m ²
Bodenwert Flst. 207/3:	3.306,00 €
Gebäuderestwert Flst. 207/3:	5.000,00 € (grob geschätzt)
Verkehrswert Flst. 207/3 rd.:	8.300,00 €

2 Auftrag, Beteiligte

Auftraggeber (AG):	Amtsgericht Idstein Gerichtstraße 1 65503 Idstein
Aktenzeichen:	42 K 7/15
Auftrag:	Auftrag vom 31.07.2018
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungssache
Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Oberstraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach Flurstück 207/1 und Flurstück 207/3
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 21.09.2018.
Ortsbesichtigung:	21.09.2018
Teilnehmer am Ortstermin:	 Herr Dipl.-Ing. Architekt Andreas Nasedy Sachverständiger (nach folgend mit SV bezeichnet)

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort:	Niedernhausen

(Quelle: wikipedia.de; Zugriff am 12.10.2018):



Überörtliche Anbindung

Nächstgelegene größere Orte:	Wiesbaden (13 km), Frankfurt (30 km), Mainz (30 km)
Verkehrslage:	Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A3 Frankfurt-Köln befindet sich in 1,5 km Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Niedernhausen wird durch die S-Bahn-Linie 2 im Taktverkehr mit Frankfurt am Main verbunden. Ein regelmäßiger Eisenbahn- und Bus-Linien-Verkehr verbindet Niedernhausen mit der Landeshauptstadt Wiesbaden (Wiesbaden-Zentrum in ca. 30 Minuten).
Infrastruktur:	Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Niedernhausen vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Ortsteil Niederseelbach

**3.2 Oberflächengestalt und Form
Flst. 207/1**

Topografische Grundstückslage:	Überwiegend leichte bis mäßige Hanglage
Grundstücksform Flurstück 207/1:	Unregelmäßige Grundstücksform

**3.3 Oberflächengestalt und Form
Flst. 207/3**

Topografische Grundstückslage:	Überwiegend leichte bis mäßige Hanglage
Grundstücksform Flurstück 207/3:	Nahezu rechteckige Grundstücksform

3.4 Grundstücksgröße Flst. 207/1

Größe Flurstück 207/1:	2.090 m ²
------------------------	----------------------

3.5 Grundstücksgröße Flst. 207/3

Größe Flurstück 207/3:	38 m ²
------------------------	-------------------

3.6 Weitere Grundstücksdaten**3.6.1 Wohn-/Nutzflächenflächen Flst.
207/1**

Gewerbe-/Nutz-/Wohnfläche Gaststätte (lt. Baubeschreibung)	Gewerbeflächen (EG, OG):	246,60 qm
	Nutzfläche (KG):	90,00 qm
	Wohnfläche (DG):	97,70 qm

Für das Wohnhaus liegen keine Objektunterlagen vor. Zugang für den SV wurde am Ortstermin nicht gewährt. Angaben zur Wohnfläche können daher auch nicht erfolgen.

3.6.2 BGF Flst. 207/1

BGF Wohnhaus rd.:	265 m ²
-------------------	--------------------

BGF Gaststätte mit Wohnung rd. :	645 m ²
----------------------------------	--------------------

4 Gebäudebeschreibungen

4.1 Gebäudebeschreibungen Flst. 207/1

4.1.1 Wohnhaus

(Beschreibungen nicht abschließend!)

4.1.1.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus bestehend aus 2 Vollgeschossen
Baujahr:	Ca. 1750 (gemäß Aussage der Eigentümerin am Ortstermin)
Veränderungen:	Im Zeitverlauf Instandhaltung und Modernisierungen in wenigen Teilbereichen
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen Östliche Fassadenseite mit Faserzementschindelverkleidung (Annahme SV) z.T. Fenstergewände aus Naturstein Walmdach

4.1.2 Gaststättengebäude

(Beschreibungen nicht abschließend!)

4.1.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Gaststätte mit Übernachtungsräumen sowie Dachgeschosswohnung, bestehend aus einem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1995
Veränderungen:	Nicht zutreffend.
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen z.T. unverputzt Sockel überwiegend Fliesenbelag Satteldach mit Gauben 3 Balkone (EG, OG, DG) Überdachter Sitzplatz/Terrasse

4.2 Gebäudebeschreibung Flst. 207/3

4.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Lagergebäude an bestehendes Wohnhaus und Stallgebäude von Flst. 207/1 angebaut.
Baujahr:	Angaben/Objektunterlagen liegen nicht vor.
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen Pultdach Glasbaustein-Fenster

Fotos



Foto 1: Anwesen Flst. 207/1; Ansicht von der Oberstraße (Straßenansicht/Nordost-Ansicht)



Foto 2: Gaststättengebäude, Eingangsseite; Ansicht von Nordwesten