

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken


E x p o s e e zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**ehemals als Tankstellengebäude genutzte Wohnhaus
und zwei Garagengebäuden**
bebaute Grundstück in
65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1



Der Verkehrswert
wurde zum Stichtag 17. April 2023
ermittelt mit

rd. 120.000,00 €

Adresse:	65201 Wiesbaden-Schierstein, Grorother Straße 1		
Ansicht des Wohnhauses von der Grorother Straße 		Ansicht des Wohnhauses von Nordosten 	
Besichtigung am:	17. April 2023	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
Nutzungsart :	Wohnhaus mit 2 Garagen und einer Garage/Schuppen		
Besitzverhältnis :	Volleigentum		
Grundstücksgröße :	(1.371 m ² + 632 m ² =) 2.003 m ²		
Mietfläche :	Erdgeschoss: ca. 194,66 m ² Obergeschoss: <u>ca. 200,08 m²</u> Wohnfläche gesamt ca. 394,74 m ²		
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Unter dem „Altbau“ 3 Kellerräume und unter dem „Anbau“ Keller als Heizungskeller genutzt. <u>Erdgeschoss:</u> „Altbau“ mit 5 Räumen und WC „Anbau“ mit 4 Räumen und 3 Sanitärräumen Flur und Treppenhaus <u>Obergeschoss:</u> 8 Räume, 4 Sanitärräume, Flur und Treppenhaus		
Pkw-Stellplätze:	3 Garagen und Außenstellplätze		
Lagemerkmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich des Stadtteils 'Schierstein', ca. 10 km südwestlich des Stadtzentrums von Wiesbaden. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde außer einem Einfamilienhaus keine Bebauung vollzogen. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an zwei Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen, der Grorother Straße und der Söhnleinstraße, von vergleichsweise hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch Restaurants vorhanden.</p> <p>Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.</p>		

	Verkehrslage: Wiesbaden ist über die Bundesstraße B263 sowie über die Autobahnen A66, A643 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Die Bushaltestelle 'Friedhof Schierstein' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Walluf gelegenen Bahnhof 'Niederwalluf'.
Immissionen:	Von der an die Bewertungsgrundstücke angrenzenden Grorother Straße und der Söhnleinstraße gehen Immissionen des innerstädtischen Anliegerverkehrs und des überörtlichen Durchgangsverkehrs aus.
Bauliche Anlagen :	Das Ursprungsbaujahr war anhand der vorliegenden Bauakten nicht feststellbar. In dem Verkehrswertgutachten wird als Baujahr das Jahr 1939 in Ansatz gebracht. 2-geschossiges Wohnhaus in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerkkonstruktion errichtet, teilweise unterkellert, nicht ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden mäßigen Unterhaltungszustand.
Ausstattung:	Wohn- und Schlafräume in einfacher überwiegend nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, mit Laminat oder Estrich ohne Belag. Wände mit Rauhfaser tapeziert oder Putzflächen gestrichen. Die Sanitärräume mit Fliesenboden, Wände teilweise gefliest. Die Sanitärräume sind nicht vollständig oder noch nicht ausgebaut. Wohnräume mit Kunststofffenstern. Das Wohnhaus verfügt über keine funktionsfähige Zentralheizung und keine zentrale Warmwasserversorgung.

Objekteigenschaften :		Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Baujahr:	1939 (geschätzt)	Bebauungsplan:	Kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt im Außenbereich.
Sanierung:	Keine Maßnahmen bekannt	GRZ:	vorh. = 0,54 (Flurstück 89/15) vorh. = 0,43 (Flurstück 89/16)
Zustand:	Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Wohnhaus im Innenausbau in einem überwiegend abgängigen Zustand.	GFZ:	vorh. = 0,54 (Flurstück 89/15) vorh. = 0,43 (Flurstück 89/16)
Instandhaltungszustau:	Zum Wertermittlungsstichtag wesentlicher Instandhaltungs- und Renovierungszustau.	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem ehemals als Tankstellengebäude genutzten Wohnhaus und Garagen bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Schierstein Blatt 5631 ist ein Übergangs-, Überfahrts- und Leitungsrecht vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Das Objekt liegt im Außenbereich der Stadt Wiesbaden.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das Wohnhaus verfügt über eine überwiegend angängige Innenausstattung. Ohne eine grundlegende Modernisierung ist das Wohnhaus nicht nachhaltig vermietbar.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des altersbedingt abgenutzten baulichen Zustandes und der überwiegend abgängigen Ausstattung erscheint eine Verwertung nur erschwert möglich.
Leerstand:	Das Gebäude wurde zum Bewertungsstichtag von dem Eigentümer genutzt. Ein Teilbereich der Außenanlage war vermietet.