

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 21.07.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 14/25)

**für das mit einem alten unzeitgemäßen Flachdachbungalow bebaute Grundstück
als Abrissgrundstück in**

65205 Wiesbaden (Stadtteil Nordenstadt), Goethering 39

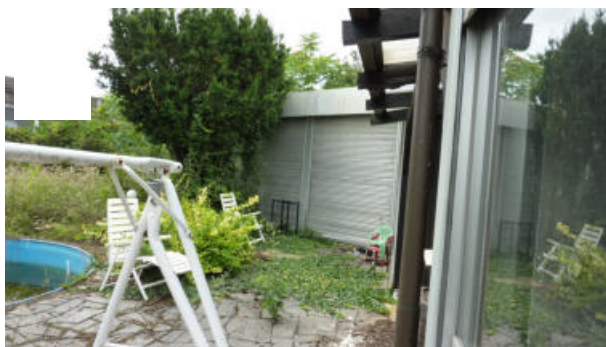
zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025



zugewuchertes Grundstück / Haus nicht zu erkennen



zugewucherter Hauseingangsbereich mit Flachdach



zugewucherter Gartenbereich / Teilbereich Bungalow zu erkennen

Verkehrswert :

5 2 0 . 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 21.07.2025

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 15
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 16
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 16
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 17
10.	<u>Liquidationswertermittlung</u>	Seite 19
11.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 21
12.	Literaturverzeichnis	Seite 22
13.	Anlagen	Seite 24

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 19.05.2025
eingegangen am: 24.05.2025
Aktenzeichen: 61 K 14/25

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Nordenstadt
Flur: 15
Flurstück: 198, Gebäude- und Freifläche,
Goethering 39
Grundstücksgröße: 551 qm

Grundbuch: Nordenstadt, Blatt 1785

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Objektart / Gebäudeart:

Abrissgrundstück

**Auf dem Grundstück steht ein alter
unzeitgemäßer, abbruchreifer Flachdachbungalow
als Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1972 / 1973.
(Fabrikat Neckermann-Trelement-Haus Typ L 3 / Fertighaus
als 1-geschossiger Bau mit konventioneller Teilunterkeller-
ung) und ein Carport.
Das Grundstück ist total zugewuchert.**

Es gab zugunsten eines Dritten einen
Genehmigungsbescheid vom 13.10.2022
zum Abbruch des Einfamilienhauses und des Carports.

Des Weiteren gab es zugunsten eines Dritten
eine Baugenehmigung vom 21.11.2022
zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
Tiefgarage, und eine Ausnahmegenehmigung
zur Überschreitung der Baugrenze im Kellergeschoss.

Eine Abrissgenehmigung und eine individuelle
Baugenehmigung müssen von einem zukünftigen Erwerber
erneut beantragt werden.

Baujahr:

ca. 1972 - 1973

Wohnfläche:

ca. 153,90 qm (EG)

Nutzfläche:

ca. 77,40 qm (KG)

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen)

Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist leerstehend, aber in Teilbereichen noch möbliert. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
Ortsbesichtigung:	21.07.2025
Unterlagen:	amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis zusätzl. mündl. Angaben v. Eigentümer Einsicht baurechtl. Festsetzungen <u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag keine Namen im Gutachten genannt werden. <u>Weitere Anmerkung:</u> Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internet- veröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von dem Eigentümer erteilt.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten- erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungs- verfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	In Richtung südl. Bereich von Nordenstadt
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 10 km bis nach Wiesbaden-Hauptbahnhof ca. 20 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Wiesb.-Erbenheim vorh. (ca. 3,5 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 455 (ca. 4 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 66 (ca. 3,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 3 (ca. 4,5 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. z.T. Flachdächern offene Bauweise / Reihenhaus-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben fast rechteckig bis Vieleck Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	Goethering als Anliegerstraße / hier endend als Sackgasse mit kl. Platz mit Stellplätzen / seitlicher Erschließungsfußweg

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Carport auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 24.04.2025
keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen
nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-
ermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die
Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie
müssen durch einen besonders befähigten
Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden,
da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den
Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei
(Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei.
Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit
des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grund-

wassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.
Baurechtliche Festsetzungen:	Ein Bebauungsplan ist vorhanden. Festsetzungen im Bebauungsplan: (= <i>verbindlicher Bauleitplan</i>) <u>Bezeichnung:</u> Nordenstadt 1982/01 („An der Horschheimer Wiese – 2. Änderung“) <i>Art der baulichen Nutzung:</i> WR = reines Wohngebiet <i>Maß der baulichen Nutzung:</i> I = 1 Vollgeschoss GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen sind vorhanden Flachdach, Walmdach zulässig Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen. (schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Wiesbaden) <i>(ansonsten siehe Bebauungsplanausschnitt als Anlage am Ende des Gutachtens, bzw. bei der Stadt Wiesbaden)</i>

Lt. schriftl. Auskunft des Magistrats der Stadt Wiesbaden,
Tiefbau- und Vermessungsamt / Verträge und Forderungen,
besteht bzgl. der öffentlich-rechtlichen Abgaben für
das Grundstück Goethering 39, Gemarkung Nordenstadt,
Flur 15, Flurstück 198 folgender Sachverhalt:

1. Das Grundstück ist durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.
2. Der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
3. Der Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
4. Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
5. Straßenausbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

Die Angaben beziehen sich auf die derzeitige Rechtslage und Grundstückssituation.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes / des Objekts:

**Einfamilienhaus - Flachdachbungalow als Fertighaustyp
(Abrissgrundstück)**

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Heizraum
WC
Kriechkeller / Felsen o.ä.

Erdgeschoss:

rombenartiger Grundriss:
Wohnen / Essen / Arbeitszi. o.ä
Küche
Kind / Eltern / Schrankflur
kl. WC / kl. Dusche / Bad
Windfang

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

KG:

Massivbauweise

EG:

Leichtbauweise

Fertighaus-Typ:

Neckermann-Trelement-Haus Typ L 3

Umfassungswände und
Innenwände:

KG:

massiv

EG:

Leichtbau-Fertigbauweise /
Holzkonstr. / Leichtmetallkonstr. o.ä.

Wandelemente lt. Baubeschreibung aus der Bauakte:

Holzrahmenkonstruktion / Gipskarton / Isolierung /
Holzspanplatten und kunststoffbeschichtete
Asbestzementplatten

Geschossdecken:

über KG:

Massivdecke

über EG:

Leichtbaudecke / Flachdach

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton mit einf. Fliesen
Dachkonstruktion:	Leichtbauweise
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung nicht exakt bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden
Fassaden:	Holzverkleidung mit tlw. Abnutz.ersch., soweit überhaupt erkennbar, da vieles total zugewuchert ist
Fenster:	urspr. einf. Leichtmetallfenster (EG) und Holzfenster (KG) aus der urspr. Bauzeit Rollläden vorhanden
Türen:	<u>Haustür:</u> urspr. einf. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> urspr. einf. Falttüren / Glastür / Holztüren o.ä. / und Schrankelemente im Flur zwischen Türen
Elektroinstallation:	einf. Wohnungsinstallation
Heizung:	vermutlich gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (nicht exakt bekannt) mit urspr. einf. Heizkörpern
Wasser- und Abwasserleitungen:	urspr. Leitungsführungen aus der Bauzeit
Sanitäre Einrichtungen:	einfache kleine Sanitärbereiche aus der Bauzeit mit erhebl. Abnutz.ersch.
Fußböden:	überwiegend einf. Fliesen tlw. einf. Teppichboden mit Abnutz.ersch.
Innenwandflächen:	überwiegend Leichtbauelemente - Holzrahmenkonstruktion / Gipskarton / Isolierung / Holzspanplatten und kunststoffbeschichtete Asbestzementplatten (lt. Baubeschreibung aus der Bauakte) bzw. einf. Fliesen

Deckenflächen:

Asbestplatten o.ä. / Kunststoffelemente /
Lichtkuppel / Massivdecke KG

Nebengebäude:

Carport
mit Abnutz.ersch.

Leichtbauweise /
Holzkonstr. mit Trapezblechdeckung

Boden - Betonplatten o.ä.

wertlose, abbruchreife Bausubstanz

Baulicher Zustand:

(Flachdach-Fertighaustyp-Neckermann)

Abrissgrundstück mit wertloser,
unzeitgemäßer abbruchreifer Bausubstanz,
um das Grundstück wirtschaftlicher bebauen zu können.

Ausstattungsstandard:

einfacher, überalterter,
unzeitgemäßer Ausstattungsstandard
aus der Bauzeit 1972 - 1973

Grundrissgestaltung:

unzeitgemäßer, verwinkelter,
rombenartiger Grundriss

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel:

Fertighaustyp in Leichtbauweise mit
lt. vorlieg. Baubeschreibung
gesundheitsschädlichen (z.B. asbesthaltigen /
formaldehydhaltigen o.ä.) Baumaterialien,
die als Sondermüll mit speziellem Aufwand zu entsorgen
sind.

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebl. alters- und nutzungsbedingte
Abnutz.erschein. / Schadstellen / Feuchteschäden

insg. unzeitgemäße, abbruchreife Bausubstanz

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Eingangstreppe mit Podest
in Travertin o.ä.
(mit erheblicher Abnutzung.)

Terrassenbefestigung mit
einf. Natursteinen o.ä.

Einfriedung durch hohen Bewuchs / Hecken
(größtenteils zugewuchert und nicht richtig einsehbar)
mit Metallgitter am Carport

altes Rundschwimmbecken im Boden
mit erheblicher Abnutzung.

Sonstige Anlagen:

zugewuchelter Gartenbereich mit
erheblicher Strauch-/Baumbewuchs

insgesamt ungepflegter Zustand

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem alten unzeitgemäßen Flachdachbungalow bebaute Grundstück als Abrissgrundstück in

65205 Wiesbaden (Stadtteil Nordenstadt), Goethering 39

zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordenstadt	1785	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordenstadt	15	198	551 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert wird nach dem **Liquidationswertverfahren** ermittelt, da für das unzeitgemäße überalterte Gebäude im Gutachten Abbruch unterstellt wird, um das Grundstück wirtschaftlicher bebauen zu können.

Aufgrund des Alters und Zustands der Gebäudeteile und der verwendeten unzeitgemäßen gesundheitsschädlichen Materialien muss Abriss unterstellt werden.

Der komplett erforderliche Sanierungsaufwand steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu einem angemessenen Ergebnis. Von daher ist aus Sachverständigensicht Abriss und Neuplanung erforderlich.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zunächst der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zunächst zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb zunächst auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie u.a. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	250 m²
Vergleichskaufpreise lt. Gutachterausschuss	=	1.100 €/m² bei 6 Vergleichskaufpreisen unbebauter Grundstücke / bei 2 Vergleichs- kaufpreisen leicht darunter

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	551 m²
Vergleichskaufpreise lt. Gutachterausschuss	=	Zuschlag aufgrund der Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.07.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.090,00 €/m²	
Fläche (m²)	250	551	× 0,970	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vergleichskaufpreise lt. Gutachterausschuss	1.100 €/m² bei 6 Vergleichskaufpreisen, bei 2 leicht darunter	Zuschlag aufgrund der Vergleichskaufpreise unbebauter Grundst.	× 1,040	Zuschlag
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.099,59 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= rd. 1.100,00 €/m²	
Fläche	× 551 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 606.100,00 € <u>rd. 606.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025 insgesamt **606.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	21.07.2025	284,50
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,09**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	551,00	0,98
Vergleichsobjekt	250,00	1,01

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,97**

Liquidationswertermittlung

Ermittlung des Gesamtbodenwerts (hier Übertrag)		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= rd. 1.100,00 €/m²	
Fläche	× 551 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 606.100,00 € rd. 606.000,00 €	

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten/Entsorgungskosten)	- 85.000,00 €	E3
Liquidationswert	= 521.000,00 € rd. 521.000,00 €	

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 mit rd. **521.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Liquidationswertermittlung

E3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anmerkungen:

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu, als das Gebäude abzutragen.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen, soweit möglich, beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

Der Verkehrswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

- Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
- + ggf. Marktanpassung (wenn nicht bereits im Verfahren berücksichtigt)
- = Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren

Freilegungskosten / Entsorgungskosten:

<u>Freilegungskosten/Entsorgungskosten grob überschlägig geschätzt:</u>	Wertbeeinflussung insg.
• - KG Wohnhaus grob überschlägig geschätzt ca. • ca. 288 cbm x ca. 35 €/cbm = 10.080 € • - EG Wohnhaus grob überschlägig geschätzt ca. • ca. 513 cbm x ca. 30 €/cbm = 15.390 € • - Zuschlag für Asbestpl./formaldehydhaltige Spanpl./etc. • als Sondermüll / grob überschlägig geschätzt ca. • ca. 513 cbm x ca. 50 €/cbm = 25.650 € • ----- • -Zwischensumme = 51.120 € • x 10 % Sicherheitszuschlag = 5.112 € • -Abbruch Carport pauschal geschätzt = 2.500 €	-85.000,00 €

• -Entsorg. Einrichtung/Mobiliar geschätzt = 3.500 € • -Freischneiden zugewucherte Außenanlagen in gr. Bereichen u. Beläge/Rundbecken/etc. entsorgen / • grob überschläg.pausch.geschätzt ca. = 11.000 €	

Summe	= 73.232 €
zzgl. 19 % Mwst.	13.914 €

	87.146 €
Schätzkosten	rd. 85.000 €
Summe	-85.000 € = rd. -85.000,00 €

Anmerkungen:

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können. Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.

Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.

Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich sonstigen belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche weitere Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Liquidationswert orientieren.

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **521.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert

für das mit einem alten unzeitgemäßen Flachdachbungalow bebaute Grundstück als Abrissgrundstück in

65205 Wiesbaden (Stadtteil Nordenstadt), Goethering 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nordenstadt	1785	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nordenstadt	15	198

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 mit **rd.**

520.000 € (= rd. 944 €/m² Grundstücksfläche)

in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem alten unzeitgemäßen Flachdachbungalow bebaute Grundstück
als Abrissgrundstück in**

65205 Wiesbaden (Stadtteil Nordenstadt), Goethering 39

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

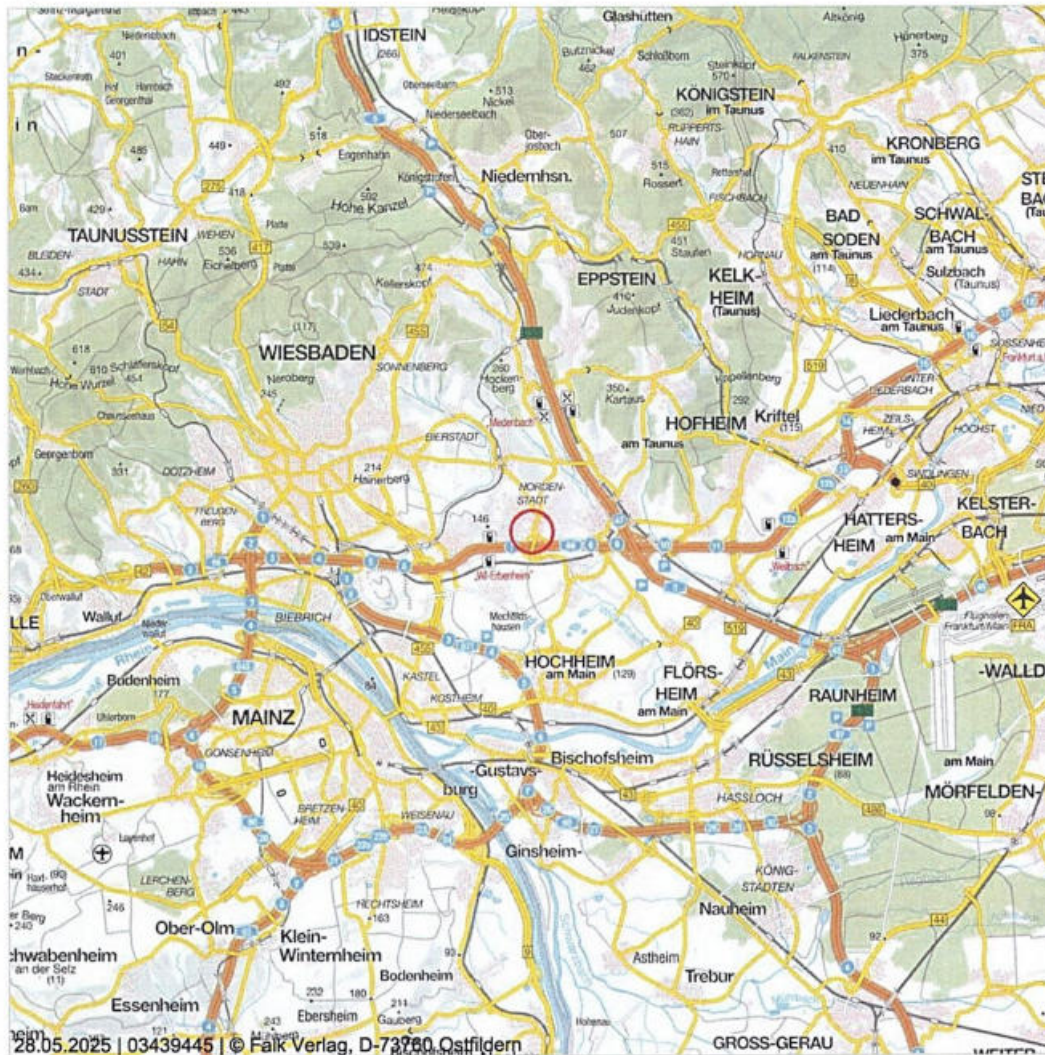
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

65205 Wiesbaden, Goethering 39

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert



28.05.2025 | 03439445 | © Falk Verlag, D-73780 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert

werden und darf nicht einer anderen Nutzung

zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-

zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung

nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-

verfahrens gestattet.

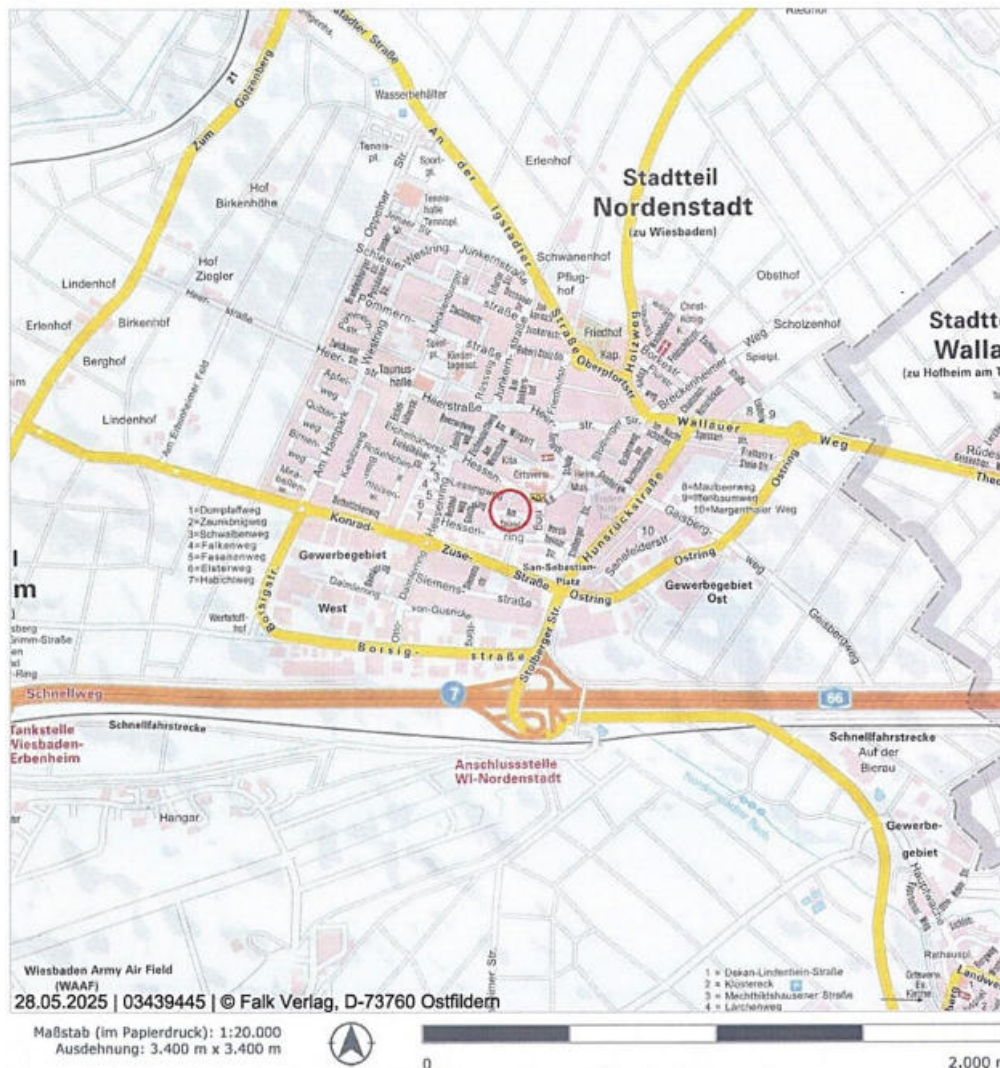
Die Karte ist »lizenziert«

Regionalkarte MairDumont

65205 Wiesbaden, Goethering 39



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

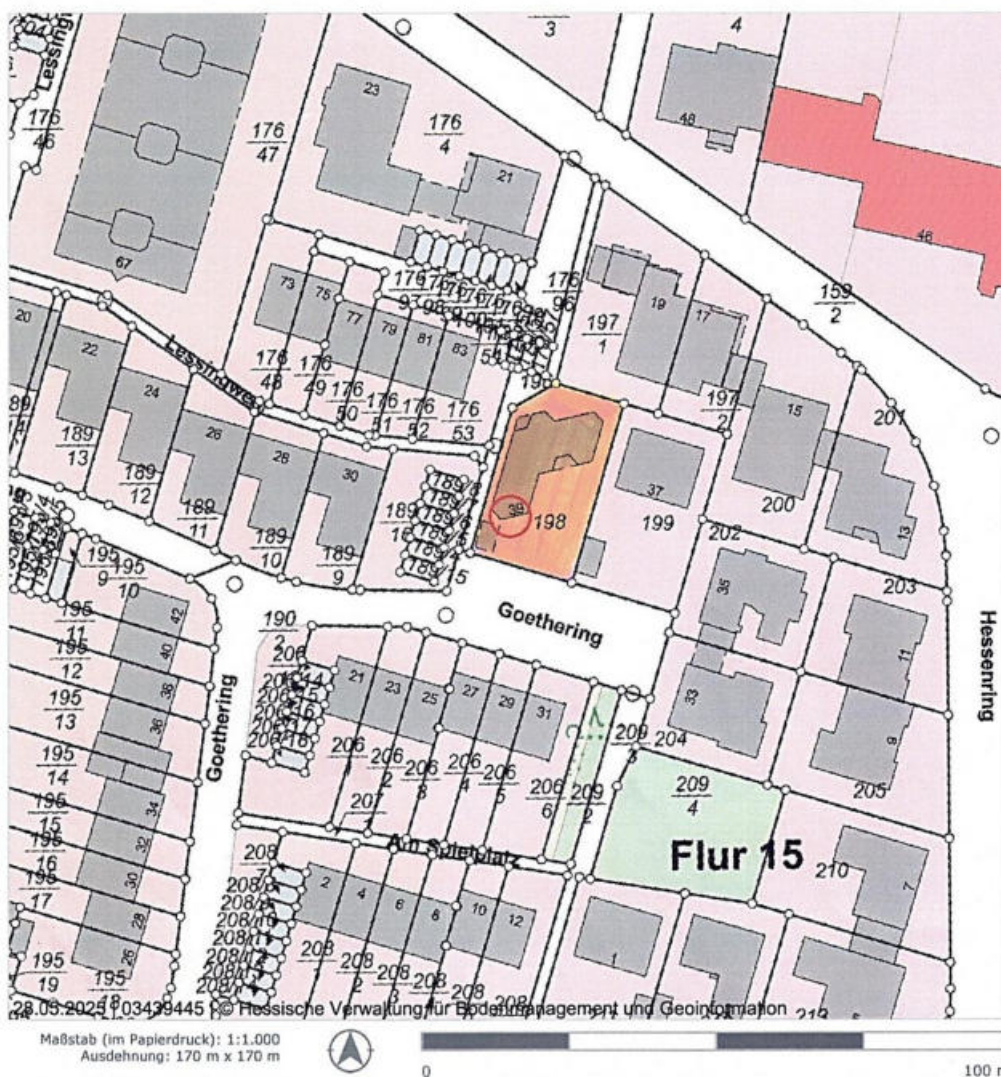
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert
werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert

Liegenschaftskarte Hessen

65205 Wiesbaden, Goethering 39



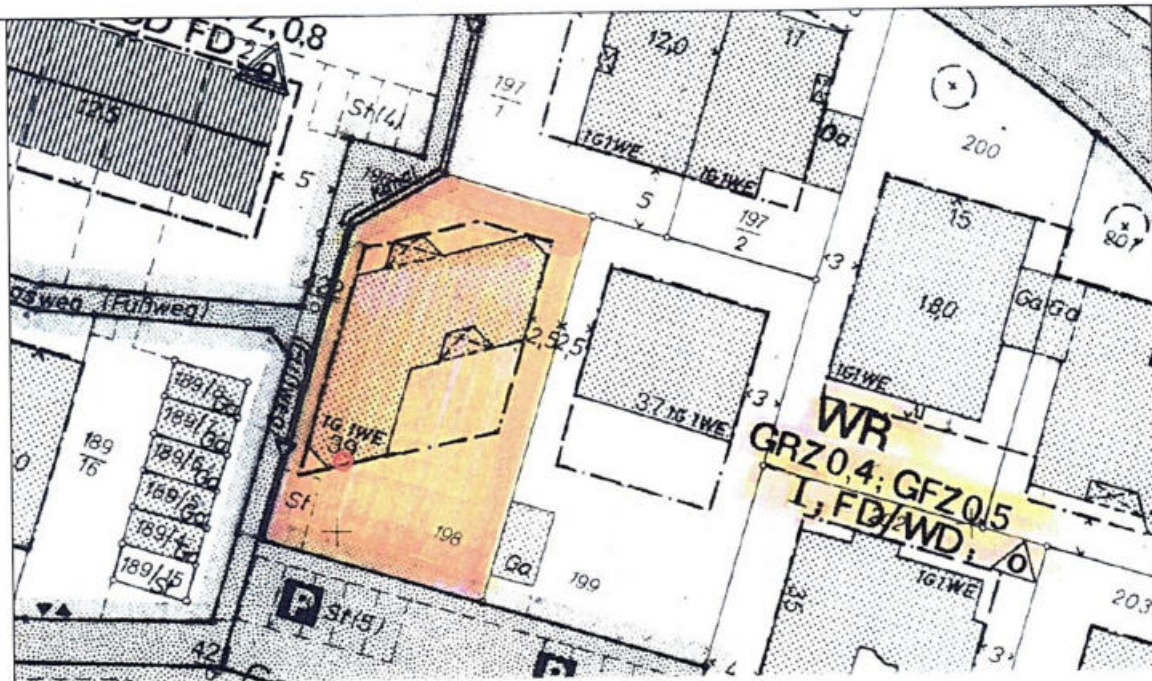
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

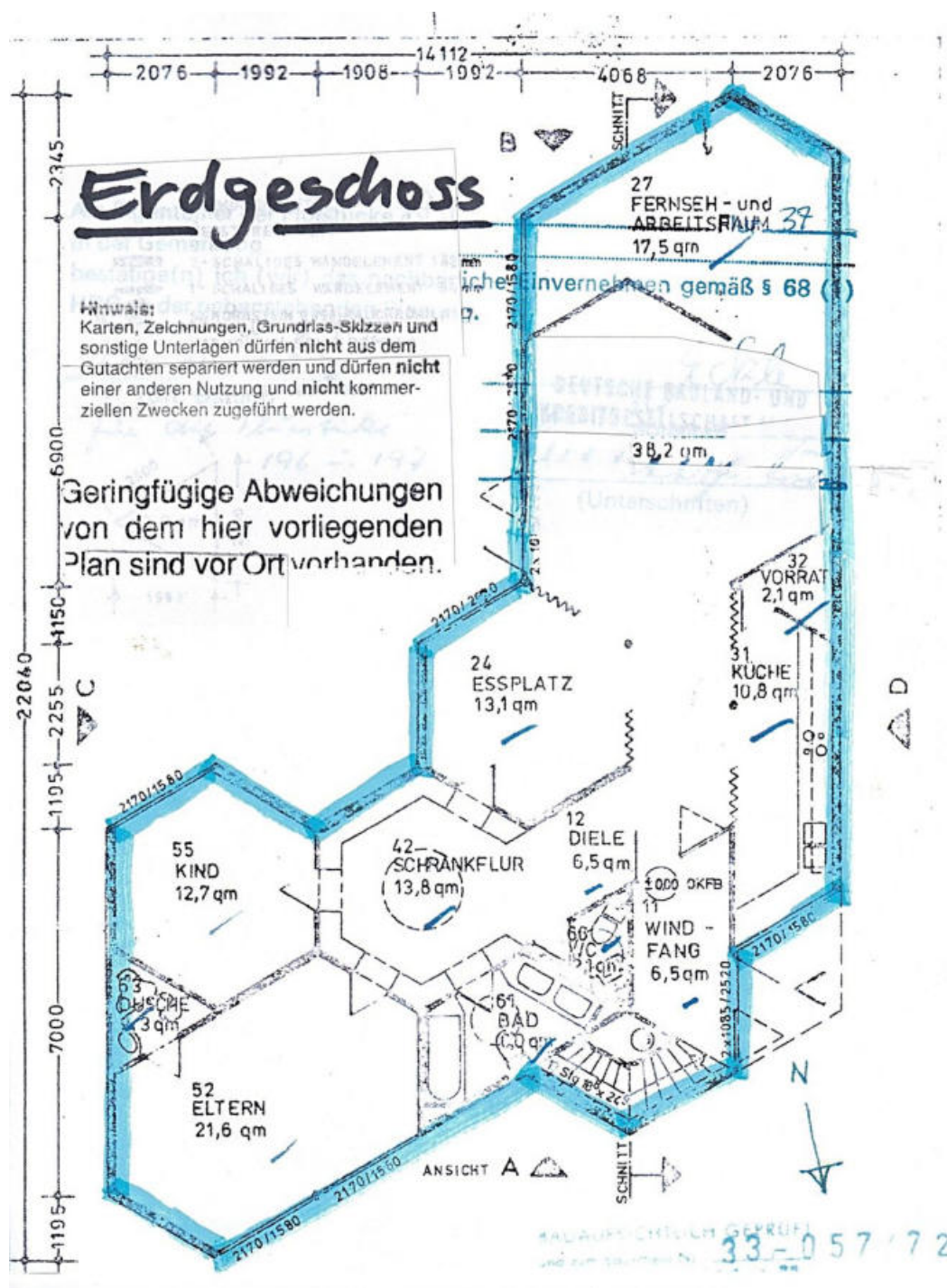
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Bebauungsplan - Ausschnitt



Hinweise:

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.





zugewuchertes Grundstück / Haus nicht zu erkennen



Carport auf Grundstücksecke



zugeräumter Carport mit anschließendem Flachdachbungalow



seitlicher Erschließungs-Fußweg



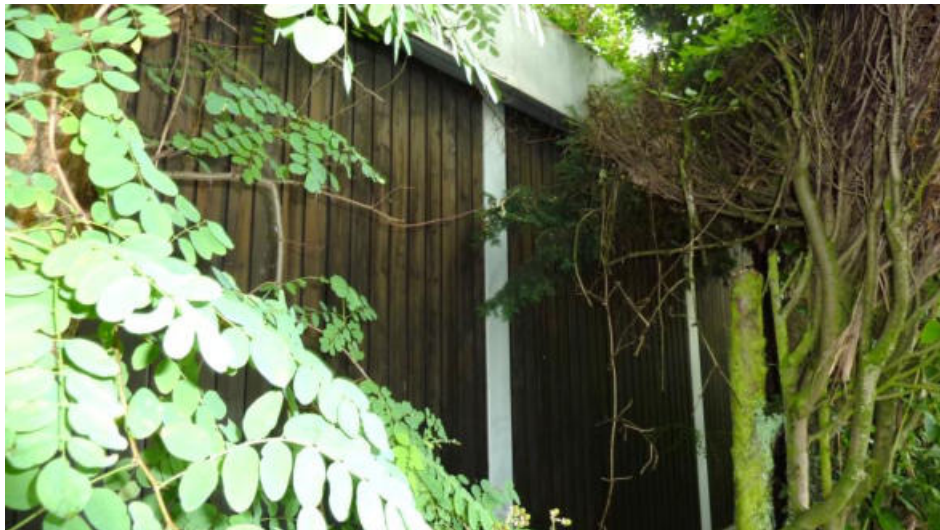
zugewucherter Hauseingangsbereich



zugewucherter Flachdachbungalow



zugewucherter Hauseingangsbereich



zugewucherte Fassade des Flachdachbungalows



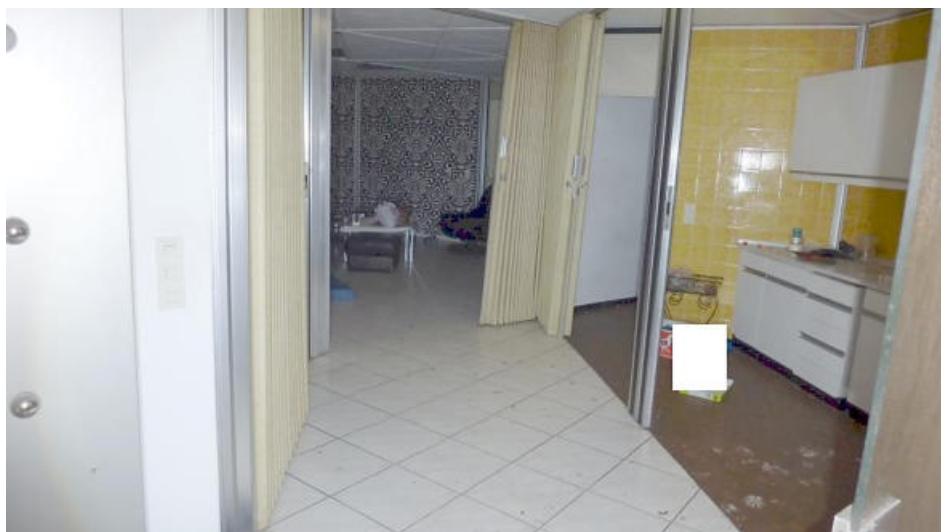
zugewucherter Garten und Teilausschnitt Flachdachbungalow



Eingangsbereich EG



Küche EG



Küche / Flur / Wohnen EG



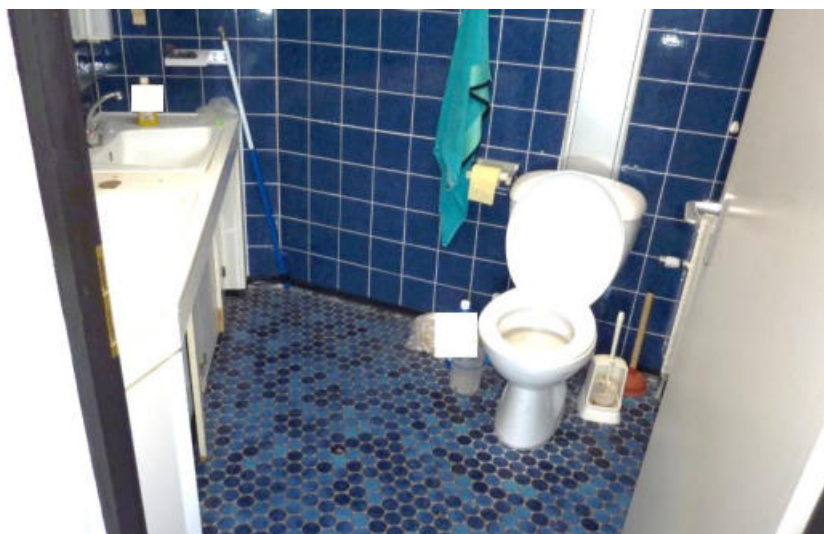
Deckengestaltung EG



Schrankflur EG



WC mit altersbed. Abnutz.ersch.



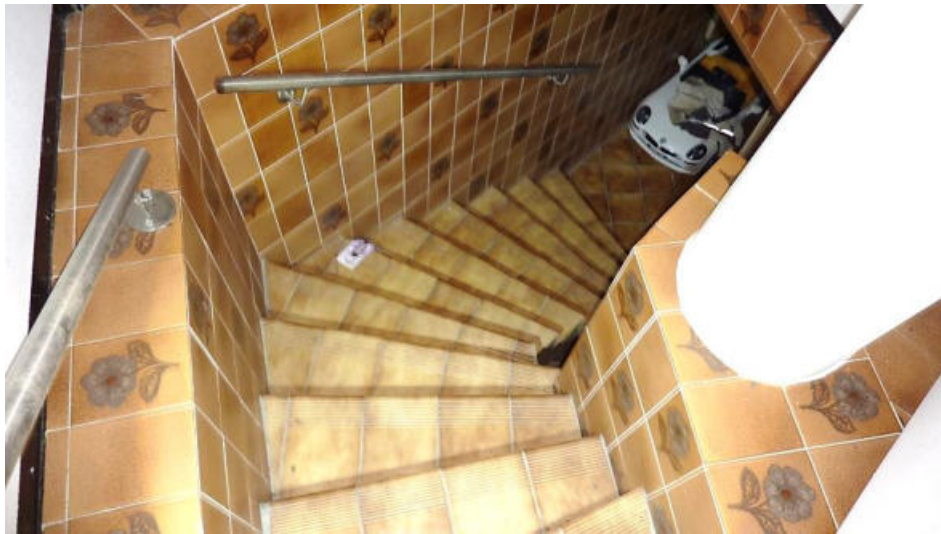
Bad mit altersbed. Abnutz.ersch.



Feuchteschäden / Schimmelpilz



Zimmer EG



Kellertreppe



überalterte Elektrotechnik



Heizraum KG mit tlw. Feuchteschäden



WC / KG



Kriechkeller / Felsen o.ä.