

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
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 26.02.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 20/23)

für das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in
65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Ostwaldstraße 2
zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2024



Verkehrswert : 6 7 3. 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 19.12.2023
eingegangen am: 29.12.2023
Aktenzeichen: 61 K 20/23

Grund der Gutachtenerstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Biebrich
Flur: 72
Flurstück: 109/4, Gebäude- und Freifläche,
Ostwaldstraße 2
Grundstücksgröße: 601 qm

Grundbuch: Biebrich, Blatt 15725

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit integrierter Garage im EG auf einem für eine Doppelhaushälfte großen Grundstück 1 - 2 - geschossiges Wohngebäude mit Flachdächern. Das Gebäude ist lt. Plan teilunterkellert. (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht exakt zu beurteilen)
Baujahr:	ca. 1975 lt. vorlieg. Bauakte gewisse Modernisierungen im Bereich Fenster, Tür, Edelstahlschornstein, Fassadenanstrich von außen erkennbar / wegen der nur möglichen Außenbesichtigung von innen allerdings nicht bekannt
Wohnfläche:	ca. 135,11 qm (EG/OG) (Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und Berechnungen / Terr./Balkon zu ½ gerechnet)
Tatsächliche Miete:	Lt. Gerichtsauftrag wohnt der Eigentümer in der Objektadresse. Vor Ort sieht man allerdings kein Namensschild. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
Ortsbesichtigung:	26.02.2024
<u>Grundstücksbeschreibung:</u>	
Ortslage:	im südwestlichen Bereich von Biebrich in Richtung Rheingaustraße
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet / älteres Baugebiet / hauptsächlich 2 – geschossige Bebauung mit Flachdächern (geringfügig mehrgeschossig) / Reihenhaus-Bauweise / Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung / insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben / großes Doppelhaushälfte-Endgrundstück / fast rechteckig mit abgerundeter Grundstücksecke / guter Grundstückszuschnitt / gute Freiflächen vorhanden / Eckgrundstück Ecke Ostwaldstr. / Albert-Schweitzer-Allee
Beeinträchtigung:	z.T. gewisse Beeinträchtigung durch Verkehrsstr. (Albert-Schweitzer-Allee als Zubringer zur südlichen Rheingaustraße / und Bushaltestelle direkt an der Albert-Schweitzer-Allee am Grundst.)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Doppelhaushälfte

Einteilung:

(lt. Plan angegeben)

Kellergeschoss:

Flur, Kellerr., Heizraum
(insg. teilunterkellert)

Erdgeschoss:

Flur, Wohnen / Essen, Küche, WC, Terrasse
integrierte Garage

Obergeschoss:

3 -Zimmer (Schlafr.), Bad, Flur, Balkon

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. /
vmtl. tlw. leichte Trennwand

Geschossdecken:

Massivdecke / Holzbalkendecke über OG (lt. vorlieg. Plan /
nicht exakt bekannt)

Treppen:

Geschosstreppe:

wg. der nur mögl. Außenbesicht. nicht näher zu beurteilen

Dachkonstruktion:

Holzkonstr. lt. vorlieg. Plan (nicht exakt bekannt)

Dachform:

zwei Flachdächer

Dachhaut:

genaue Abdichtung nicht bekannt

Fassaden:

Verputz als Rauputz o.ä. /
Garage: tlw. verkleidete Eingangsfassade

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Isolierglas /
Rollläden aus Kunststoff /
z.T. Glasbausteine
(wegen der Außenbesichtigung nicht exakt zu beurteilen /
nur str.seits erkennbar / rückseits nicht einsehbar)

Elektroinstallation:

wg. der nur mögl. Außenbesicht. nicht näher zu beurteilen /
einf. urspr. Klingel am Gartentor (vmtl. defekt / nicht exakt
bekannt)

Heizung:

lt. urspr. Baubeschreib. aus der Bauzeit vmtl. Gasheizung /
wg. der nur mögl. Außenbesicht. nicht näher zu beurteilen

Sanitäre Einrichtungen:	wegen der Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Im Plan angegeben als:
	WC (EG): WC, Waschbecken
	Bad (OG): WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne
<u>Baulicher Zustand:</u>	Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen befriedigender baulicher Gesamteindruck.
Ausstattungsstandard:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend dem Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig / großer Wohnbereich / soweit nach vorliegenden Planunterlagen zu beurteilen
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Baumängel, bzw. wirtschaftliche Wertminderung:	soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung: im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden:	insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen, soweit von außen erkennbar
	Sicherheitsabschlag für allg. bekannte Flachdach- problematik (Dämmung und Dachhaut sind nicht bekannt)
	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden
	Außenanlagen mit alters- u. nutzungsbed. Abnutz./Schadst.
<u>Verkehrswertermittlung:</u>	Bodenwert 630.000 € Sachwert 674.000 € Ertragswert 672.000 € Gewichtung der Verfahrensergebnisse 673.000 €
	<u>Verkehrswert 6 7 3 . 0 0 0 €</u>

Dieses Exposé ist lediglich ein kleiner Auszug aus dem Gutachten und ersetzt nicht das für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellte komplette Gutachten.