

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

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 17.11.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 25/23)

für das mit einem **Einfamilien-Reihenhaus** bebaute Grundstück in
65187 Wiesbaden (Gemarkung Biebrich), **Birkenstraße 39**
zum Wertermittlungstichtag 17.11.2023



Straßenansicht



Rückansicht

Verkehrswert : **3 9 5 . 0 0 0 Euro**

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Objekt: lfd. Nr. 1.) Gemarkung: Biebrich
Flur: 14
Flurstück: 1504/202, Hof- und Gebäudefläche,
Birkenstraße 39
Grundstücksgröße: 156 qm
Grundbuch: Biebrich, Blatt 5774

Gebäudeart:

Einfamilien-Reihenhaus

als Reihenmittelhaustyp

2 ½ - geschossiges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist vmtl. unterkellert. Das DG ist vmtl. ausgebaut.

(wg. nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz befindet sich nicht auf dem Grundstück. Gegenüber auf der anderen Straßenseite liegen Grundstücke mit alten Blechgaragen. Hier ist allerdings kein Grundstück in diesem Zwangsversteigerungsverfahren zu bewerten.

Baujahr:

Das Grundstück liegt im Bereich alter Fluchtlinienpläne in der Gemarkung Biebrich aus 1931 und 1933.

Baujahr ca. Anfang der 1930er Jahre lt. einem alten Bauaktenvermerk. (Pläne aus der Zeit gibt es allerdings nicht bei der Bauaufsicht der Stadt Wiesbaden)

(dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

ca. 1969 - 1970

vorderer Wohnhausanbau an bestehendes Reihenhaus (Anbau im EG mit darüber liegendem Balkon)

ca. 1999 Balkonüberdachung

Wohnfläche:

Die Wohnfläche ist wegen der nur möglichen Außenbesichtigung und mangels Plänen nicht ermittelbar.

Bruttogrundfläche:

vmtl. KG = ca. 58 qm

(lt. einer vorliegenden alten Schnittzeichnung)

EG = ca. 74 qm

OG = ca. 46 qm

DG = ca. 46 qm

Summe = ca. 224 qm

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist eigengenutzt.

Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

23.10.2023 und 17.11.2023

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

Im südlichen Randbereich von Wiesbaden. Gegenüber liegt die ehemalige, lt. Auskunft Dritter seit Jahren stillgelegte Bahnlinie auf einem Damm.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

gute Wohnlage

**Art der Bebauungen/
Nutzungen in der Straße und
im Ort:**

Wohngebiet /
altes Baugebiet

Grundstücksgestalt:

rel. eben bis ganz leicht hängig / rechteckig /
schmäler, langgestreckter Grundstückszuschnitt
(ca. 5,30 m x ca. 30 m)

Beeinträchtigungen:

rückseits Sportfeld mit Pausenhof
der Diesterwegschule angrenzend,
mit zeitweiliger Beeinträchtigung

Die str.seitige Bahnlinie auf einem Damm
ist lt. Auskunft Dritter seit Jahren stillgelegt.

Gebäudebeschreibung:

(nach **Außenbesichtigung**, geringfügigen Planunterlagen und dem äußerem Eindruck /
siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu
bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. nach Plan angegeben ohne Gewähr
für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Art des Gebäudes:

Einfamilien-Reihenhaus

Einteilung:

Kellergeschoss (lt. vorlieg. Schnittzeichnung)

Erdgeschoss

Obergeschoss: 1 Schlafzi., Ankleide, Flur, Bad, Balkon
(einziger Plan vorh.)

Dachgeschoss

(Mangels Grundriss-Plänen und nur möglicher
Außenbesichtigung ist die Grundrisseinteilung
nicht bekannt.)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung (urspr.) (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
(rückseits tlw. vermoost)

rückseitiger EG-Anbau mit leicht geneigtem Flachdach
(Deckung nicht einsehbar / nicht exakt bekannt)

Fassaden:

Verputz als Reibputz o.ä., und rückseits Kellenputz o.ä.

Fenster:

überwiegend Kunststoff-Fenster mit vmtl. älterem Isolierglas
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher
zu beurteilen)

geringfügig Holzfenster mit einfacher Verglasung

Elektroinstallation /
Heizung /
Warmwasserversorgung /
Sanitäre Einrichtungen:

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes,
soweit von außen zu beurteilen,
mittlerer durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen.
Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren
Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten)
Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:
im Bereich der Außenwand / vmtl. im Bereich des Daches

vmtl. mangelnder Schallschutz wg. einschaliger
Whg.trennwand lt. vorliegendem Plan

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

von außen insg. normale altersbedingte
Abnutzungserscheinungen erkennbar

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Ermittlung des Verkehrswerts

Bodenwert 192.000 €

Sachwert 394.000 €

Verkehrswert 395.000 €

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