

Gerhard Kremer

Dipl.-Ingenieur

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

Im Hängl 5d
65232 Taunusstein
Tel.: 06128 - 43972
Fax: 06128 - 43973

Exposse

zum Verkehrswertgutachten vom 13.09.2023



Grundstück
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Gemarkung Sonnenberg, Flur 14, Flurstück 1/31

Amselberg 22
65191 Wiesbaden

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden
Aktenzeichen 61K29/23

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück wurde zum

Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

Qualitätsstichtag: 13.09.2023

ermittelt mit

750.000,00 €

Expose

zum Verkehrswertgutachten vom 13.09.2023

Amselberg 22 65191 Wiesbaden

Aktenzeichen:	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 29/23	
Objektart:	freistehendes Einfamilienwohnhaus	
Objektanschrift:	Amselberg 22 6191 Wiesbaden-Sonnenberg	
Gemarkung:	Sonnenberg	
Flur:	14	
Flurstück:	1/31, Hof- und Gebäudefläche	
Grundstücksgröße:	545 m ²	
Baujahr:	ca. 1953 - 1954	
Gebäude:	freistehendes Wohnhaus, 1-geschoßig,	
Bauweise:	Herkömmliche Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion, Wohnhaus voll unterkellert, Keller überwiegend zu Wohnraum ausgebaut Walmdach, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Art der Nutzung:	Wohnnutzung	
Wohnfläche:	gesamt	ca. 160 m ²
	Erdgeschoss	ca. 85 m ²
	Kellergeschoss	ca. 75 m ²
Ausstattung:	nicht bekannt	
Nebengebäude:	Einzelgarage	
PKW-Stellplätze:	1 Stellplatz in der Garage 1 Stellplätze im Freien im Bereich der Garagenzufahrt	
Verkehrswert:	750.000,00 €	
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023	
Qualitätsstichtag:	13.09.2023	
Sonstiges:	Eine Innenbesichtigung war nicht gegeben. Die Bewertung erfolgte ausschließlich vom öffentlichen Straßenbereich. Wertabschlag für Wiederherstellung Wohnnutzung.	

Grundstücksbeschreibung

Das bebaute Grundstück mit 545 m² ist von seiner Grundform annähernd rechteckig geschnitten und ist als Reihengrundstück mit der Ostseite an die öffentliche Straße (Amselberg) angeschlossen. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte mit einem 1-geschoßigen Wohnhaus mit Walmdach. Mit einer starken Hanglage nach Westen befindet sich auf Grundlage der Baupläne die Oberkante Kellerboden auf Geländehöhe. Das Kellergeschoß ist gemäß Bauunterlagen überwiegend als Wohnraum ausgebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze ist parallel zur Straße eine Garage errichtet.

Ein Zutritt zum Grundstück mit einer Innenbesichtigung war nicht gegeben!

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die wesentlichen Gebäudemerkmale auf Grundlage der Objektunterlagen und der Besichtigung vom öffentlichen Straßenraum. Die Bewertung berücksichtigt eine baujahrsübliche Ausführung, ggf. können die Ausführungen von den Angaben der Beschreibung nicht mit den tatsächlichen Ausführungen übereinstimmen.

Bauart: Einfamilienhaus (siehe 4.2 Nutzung und Konzeption)
freistehend
1-geschossig,

Baujahr: Wohnhaus Baujahr ca. 1953 - 1954, Gebrauchsabnahme 13.07.1954

Haustyp: **Einfamilienhaus**
Gemäß genehmigter Baupläne aus dem Jahre 1953 wurde das Wohnhaus als 3-Familienhaus mit 2 Wohnungen im Kellergeschoß und einer Wohnung im Erdgeschoss genehmigt. Die Wohnungen im Kellergeschoß sind nur über die Treppenanlage aus der EG-Wohnung zu erreichen. Eine Abgeschlossenheit der EG-Wohnung auf Grundlage der Baupläne liegt nicht vor, sodass eine Nutzung als 3-Familienhaus nicht gegeben ist. Ebenso weist der Hauseingang nur eine Klingel und einen Briefkasten aus. Diese Bewertung geht von einer Nutzung als Einfamilienhaus aus.

Bauweise: **Annahmen auf Grundlage der Bauakten**
Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion,
Wohnhaus voll unterkellert,
Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente,
Decken über KG und EG Stahlbetondecken,
Außenwände Keller in Massivmauerwerk, d=25 cm Bimsstein,
Außenwände EG in Massivmauerwerk, d=25 cm Bimsstein,
tragende Innenwände in Massivbauweise, Backstein, 12 cm,
nichttragende Innenwände in Leichtbauweise, d=10 cm
Außenfassade mit Putz,
Walmdach mit Betondachsteineindeckung,
Dachgeschoss, nicht ausgebaut
Massivtreppe

Ausbau nicht bekannt, Annahme mittlerer Ausstattungsstand

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich aufgrund der Außenbesichtigung in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Wertabschlag zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung

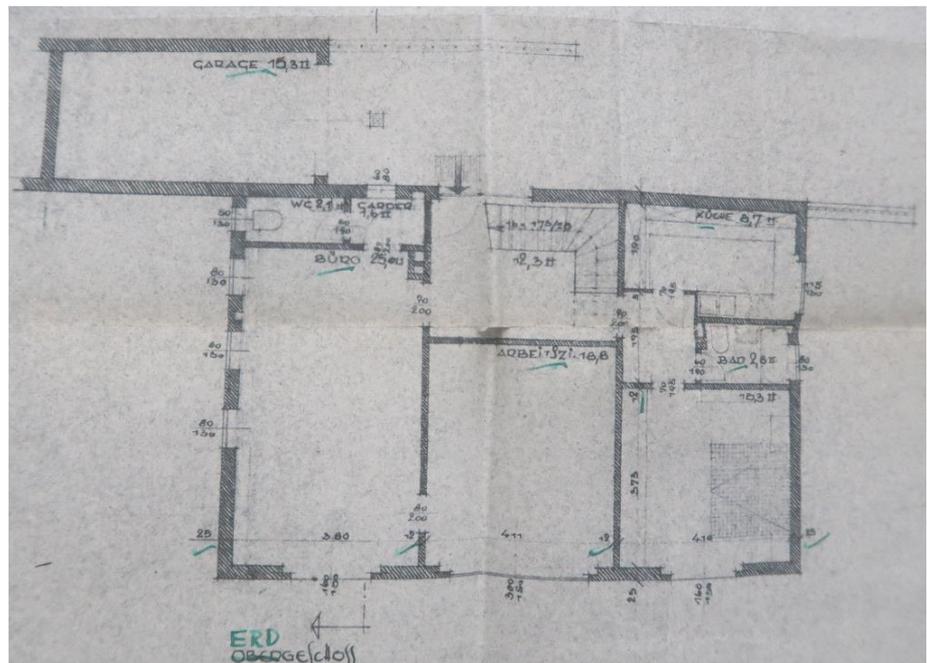
Für das Gesamtobjekt wird ein Wertabschlag zur Beseitigung von vorhandenen Baumängel und Bauschäden und zur Wiederherstellung einer Wohnnutzung von 300.000 € angesetzt.

Vorstehendes Kurzgutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 13.09.2023

Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
-Sachverständiger -

Grundriss EG



Grundriss KG

