S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O F Ü R I M M O B I L I E N B E W E R T U N G E N

D I P L. - I N G. A R C H I T E K T J Ö R G H O F F M A N N

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

		T e l e f o n	0 61 33 - 7 07 55
Internet:	www.bewertungsgutachter.com	T e l e f a x	0 61 33 - 92 60 69
E-mail:	hoffmann@bewertungsgutachter.com	M o b i l t e l.	0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 25.03.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 35/23)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung bebaute Grundstück, bzw. für das für einen Projektentwickler in sehr guter Wohnlage **geeignete Baugrundstück**

in **65191 Wiesbaden, Virchowstraße 11**

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024

Verkehrswert : 1. 9 9 0. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 25.03.2024

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 6**
3.	**Rechtliche Situation** (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	**Seite 8**
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**Seite 12**
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 12**
6.	**Außenanlagen und sonstige Anlagen** (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	**Seite 20**
7.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**Seite 21**
8.	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**Seite 22**
9.	**Vergleichswertermittlung**	**Seite 23**
10.	**Bodenwertermittlung**	**Seite 24**
11.	**Abrisskosten- und Entsorgungskostenermittlung**	**Seite 26**
12.	**Verkehrswert**	**Seite 27**
13.	**Literaturverzeichnis**	**Seite 28**
13.	**Anlagen**	**Seite 30**

Allgemeine Angaben: (Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:	Amtsgericht:	Wiesbaden
	Auftrag vom:	01.12.2023
	eingegangen am:	09.12.2023
	Aktenzeichen:	61 K 35/23
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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt:	lfd. Nr. 3.)	Gemarkung: Wiesbaden Flur: 37 Flurstück: 116/12, Gebäude- und Freifläche, Virchowstraße 11 Grundstücksgröße: 1.339 qm Grundbuch: Wiesbaden, Blatt 30599
Zubehör:		Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorh.

Gebäudeart:

Altes Einfamilienwohnhaus (EFH)
mit Anbau und Garage
mit
Hauptwohnung im EG des Einfamilien-wohnhauses und EG des Anbaus
und
Einliegerwohnung im UG des Anbaus

Die lichte Höhe im UG beträgt allerdings nur ca. 2,03 - 2,10 m, im WC ca. 2,18 m.

Der DG-Speicher (EFH/Anbau) ist nicht ausgebaut.

Die o.g. Informationen stammen von dem hälftigen Verfahrensbeteiligten, da vom Sachverständigen lediglich die Einliegerwohnung im UG und das KG besichtigt werden konnte, da ansonsten keine Einlass gewährt wurde.

Wichtige Anmerkungen:
Aufgrund der sehr guten hochpreisigen Wohngegend sind derartige Grundstücke i.d.R. für Projektentwickler von Interesse, zumal im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auf dem direkten rechten Nachbargrundstück mit vergleichbarer Grundstücksgröße eine immense bauliche Ausnutzung über 3 Stockwerke mit ca. 4-5 Wohneinheiten genehmigt wurde.
Von daher wird der Verkehrswert aus dem Grundstücks-wert abzgl. Abbruch- und Entsorgungskosten der versch. Gebäudeteile und Außenanlagen ermittelt.
Der Verkehrswert wird über ca. 2 Jahre abgezinst, da damit gerechnet werden muss, dass eine Freistellung des Objekts mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein könnte. Für den vorstehenden, zeitlichen Ansatz kann vom Sachverständigen allerdings keine Haftung übernommen werden, da dieser nicht exakt vorhersehbar ist.

Baujahr:
(lt. Bauakte)

Einfamilienwohnhaus:
ca. 1952

Aufstockung (Dachveränderung o.ä.):
ca. 1953

Anbau - Erweiterung:
ca. 1959

Garage:
ca. 2010

Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:
in der besichtigten Einliegerwohnung im UG
und bzgl. der Dachdeckung Anbau vorhanden /
Heizkessel erneuert / ansonsten nicht bekannt, da bis auf
das Untergeschoss und das Kellergeschoss nur eine
Außenbesichtigung erfolgen konnte.

Wohnflächen:

ca. 152,54 qm (Hauptwhg. EG im EFH mit Anbau)
ca. 57,06 qm (Einliegerwhg. UG im Anbau / sehr niedrige lichte Höhen siehe S. 3)

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen /
Balkon zu ½ gerechnet / UG-Einlieger nach Aufmaß)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Hauptwhg. EG / im EFH EG und Anbau EG	die Mutter der Verfahrensbeteiligten (lebt seit ca. 1978 in dem Haus)	keine Miete, da lt. Auskunft des hälftigen Verfahrensbeteiligten für dessen Mutter ein Nießbrauchrecht am gesamten Anwesen bestehen soll.
- Einliegerwhg. UG - kompl. Speicher EFH u. Anbau - 2 Zi./Bad im EG - freisteh. Garage (diesbezüglich soll es 4 unbefristete Mietverträge geben)	der hälftige Verfahrens-beteiligte	Derzeit zahlt der Nutzer die kompletten Nebenkosten des gesamten Anwesens, sodass eine explizite Mietzahlung an dessen Mutter momentan nicht erfolgt.
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Mietverträge bzw. ein Vertrag über das Nieß-brauchrecht lagen dem Sachverständigen nicht vor.)

Ortsbesichtigung:	25.03.2024 Von dem gesamten Anwesen konnte lediglich die Einliegerwohnung im UG und das KG des Einfamilienwohnhauses von innen besichtigt werden. Die Hauptwohnung im EG des Einfamilienwohnhauses und des Anbaus konnten nicht von innen besichtigt werden. Fotos auf dem Grundstück und in der Einliegerwohnung UG durften nicht erstellt werden. Die seitliche linke Eingangsseite durfte von außen nicht besichtigt werden.
Unterlagen:	amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen eigenes Aufmaß der Einliegerwhg. im UG Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Einsicht baurechtl. Festsetzungen Einsicht Kaufpreissamlung bzgl. Grundstücksverkäufen Anm.: Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.
Anmerkung:	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.
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 Wiesbaden Südost mit villenartigen Grundstücken, südlich der Bierstädter Straße gelegen / westlich schließt ein tiefer liegendes Sondergebiet mit Supermarkt und Park-plätzen, und sonstigen Sonderbauten und Grünzone an
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3 km bis nach Wiesbaden Hbf. ca. 26 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 455 (ca. 1 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 66 (ca. 9 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage mit Weitblick / aufgrund der Hanglage mit Fernblick Richtung Wiesbaden und Taunus
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	reines Wohngebiet mit villenartiger Bebauung älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser als hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. 2 ½ - eher 3 - geschossige Bebauung mit Flachdach (z.B. direktes rechtes Nachbargrundstück mit ca. 4-5 Wohneinheiten) offene Bauweise rückseits an das Grundstück Sondergebiet anschließend mit Supermarkt, Schule, Handwerkskammer, ASB, etc. und Entstehung eines neuen Schulkomplexes Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	hängig rechteckig guter Grundstückszuschnitt gute Freiflächen vorhanden

Himmelsrichtung:	Straßenseite:	ca. Nordost
	hintere Grundstücksgrenze:	ca. Südwest
Beeinträchtigungen:	rückseitiger Blick auf das große Flachdach eines Supermarktes mit kompletter Auslegung einer Photovoltaikanlage mit gewisser Beeinträchtigung durch Blendwirkung. Die Ebene der Photovoltaikanlage liegt etwa in Gartenebenen-Niveau des Bewertungsgrundstücks zzgl. einem Supermarktgebäudeteil im OG, und schränkt den Weitblick nicht wesentlich ein. Von dem gegenüber dem Bewertungsgrundstück tiefer liegenden Sondergebiet kann es zu leichten Beeinträchtigungen durch die Kfz-Stellplätze des Supermarkts mit An-/Abfahrt, die Schule mit Schulhof und die ASB-Rettungswache kommen.	
Erschließungszustand:	gut	
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege in Verbundpflastrer	
	als reine Anliegerstraße	
Höhenlage zur Straße:	von Straße leicht abfallend	
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 / Garage auf der Grundstücksgrenze	

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 11.09.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 11.09.2023. Ein Nießbrauchrecht war in dem vom Gericht vorgelegten Grundbuchauszug vom 11.09.2023 nicht eingetragen. Falls hier eine wertrelevante Änderung erfolgen sollte, wäre dies ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
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 Grundwassersituation, 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 bebeschrieben, 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 Aufragnehmer 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 gebrauchs- 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. allerdings bis auf folgende Anmerkungen: Es gibt vor Ort Grundrissveränderungen gegenüber der urspr. Genehmigung und bzgl. der Einliegerwohnung im UG zu niedrige lichte Höhen gegenüber der urspr. Genehmigung.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

Anmerkung:
Im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wurde auf dem direkten rechten Nachbargrundstück mit vergleichbarer Grundstücksgröße eine immense bauliche Ausnutzung über 3 Stockwerke mit ca. 4-5 Wohneinheiten genehmigt.
Vom Sachverständigen kann dennoch nicht exakt beurteilt werden, ob hier letztendlich eine ähnliche Ausnutzung genehmigt wird.
Eine genaue bauliche Ausnutzung des Gesamtgrundstücks kann letztendlich nur über eine gezielte Bauvoranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages ist.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Abwasser- und Erschließungsbeiträge sind nach Aktenlage nicht mehr zu entrichten.
Lt. Aktenlage wurden die Beiträge gefordert und gezahlt.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(lediglich die Einliegerwohnung UG im Anbau und das KG des EFH konnten von innen besichtigt werden / ansonsten nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck, siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **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: **Einfamilienwohnhaus (= EFH) mit Anbau**

Einteilung:

Wohnhaus:

Kellergeschoss:
(besichtigt bis auf Garage)

Kellerräume
Heizraum / Waschkü.
integr. Garage

(Verbindung zum Anbau UG)

Erdgeschoss:
(nach Plan)

Flur
Wohnzimmer
Esszimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Küche
Bad

(Verbindung zum Anbau EG)

Dachgeschoss:
(nach Plan)

Speicher

(zus.hängend mit Anbau)

Anbau:

Untergeschoss:
(besichtigt)

Flur
2 - Zimmer
Küche
Bad (rel. beengt)
WC

(Verbindung zum KG EFH)

Erdgeschoss:
(nach Plan)

2 hintereinander gelegene Zimmer
kl. Bad
Balkon

(Verbindung zum EFH EG)

Dachgeschoss:
(nach Plan)

Speicher

(zus.hängend mit EFH)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	vmtl. Massivdecke (nicht exakt bekannt) KG-Decke (EFH) als Hohlkörperdecke o.ä.
Treppen:	**Geschosstreppe EFH:** wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Dachkonstruktion:	jeweils Holzkonstr.
Dachform:	**Wohnhaus:** Walmdach **Anbau:** Walmdach
Dacheindeckung:	**Wohnhaus:** alte urspr. Biberschwanzdeckung **Anbau:** erneuerte Biberschwanzdeckung (lt. Eigentümerauskunft ca. 20 Jahre alt / dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)
Fassaden:	Verputz als Reibeputz o.ä. Sockel: verklinkert

Fenster:	Anbau UG: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas urspr. Klappläden aus Holz tlw. Gitter ansonsten EFH mit älteren Holzfenstern mit vermutl. älterem Isolierglas (nicht exakt bekannt) geringfügig andere Fenster urspr. Klappläden aus Holz tlw. Gitter (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung des EFH nicht exakt zu beurteilen / insg. nicht exakt einsehbar / tlw. war Fensterladen verschlossen)
Türen:	**Einfam.haus / Anbau EG:** wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen **Wohnungstür (Einlieger / Anbau UG):** urspr. Holztür mit Glasausschnitt **Innentüren (Anbau UG):** Holztüren / weiß mit Umfassungszargen **Nebeneingangstür im KG (EFH):** urspr. alte Holztür mit Glasausschnitt **Garagentor (im Wohnh. integr. Garage):** urspr. altes Holztor
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation im Anbau UG ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Heizung:

gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
mit Heizkörpern

(war im Anbau UG zu besichtigen /
im EFH / Anbau EG - wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Heizkessel:

Fabrikat: Vaillant
Herstell.jahr: ca. 2022 lt. Eigentümerauskunft

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
Heizungsanlage – zentralen Speicher

Fabrikat: Vaillant
Herstell.jahr: ca. 2022 lt. Eigentümerauskunft

Wasser- und Abwasserleitungen:

im KG des EFH
ältere Leitungen und partiell
teilerneuerte Leitungen erkennbar

Sanitäre Einrichtungen:

EFH und Anbau EG:
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Im Plan angegeben als:

Wohnhaus und Anbau EG:
Bad und kl. Bad

Anbau UG:
(besichtigt)

WC / **UG** (klein)**:**
WC
Handwaschbecken (weiße Sanitärobj.)

(mittlere Ausstattung und Qualität)

Bad / **UG** (rel. beengt)**:**
Waschbecken
Badewanne (weiße Sanitärobj.)

(mittlere bis gute Ausstattung und Qualität)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattungen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

Keller (EFH):
Betonestrich mit erhebl. Schadstellen /
der Kellerboden senkt sich an vielen Stellen des Kellers
mit erhebl. Rissbildungen und Schadstellen /
der Kellerboden ist fast komplett schadhaft /
lt. Auskunft des Verfahrensbeteiligten soll eine
durchgehende Fundament-Bodenplatte nicht vorhanden sein
(dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

Wohnhaus / Anbau (EG):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Anbau (UG):

Schlafzi.:
gr. Fliesen (ähnliche Schäden wie oben beschrieben)

Bad:
kleine Fliesen

Wohnen:
gr. Fliesen

Küche:
gr. Fliesen

Innenwandflächen:

Anbau (UG):
hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

Küche (UG):
im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./Bad (UG):
rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./WC (UG):
rundum Fliesenspiegel
bis ca. 1,60 m hoch

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

Wohnhaus / Anbau (EG):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Wohnhaus (KG):
total einfache Wandflächen mit Abnutz.erschein./Schadst.

Deckenflächen:

Anbau (UG):
hauptsächlich Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

Wohnhaus / Anbau (EG):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):

Balkon (Anbau)

2 x Pergola als Leichtmetallkonstr.
mit PVC-Doppelstegplatten
(EFH bzw. Anbau)

Garage:

Massivbauweise

Flachdach

Stahlschwingtor o.ä.

normaler baulicher Gesamteindruck
(konnte nicht von innen besichtigt werden)

Baulicher Zustand:
(Wohnhaus mit Anbau)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes
- bis auf die nachstehenden Bauschäden und Baumängel -
soweit von außen und nur tlw. von innen zu beurteilen,
im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher
Gesamteindruck.

Wichtige Anmerkungen:

Aufgrund der sehr guten hochpreisigen Wohngegend sind derartige Grundstücke i.d.R. für Projektentwickler von Interesse, zumal im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auf dem direkten rechten Nachbargrundstück mit vergleichbarer Grundstücksgröße eine immense bauliche Ausnutzung über 3 Stockwerke mit ca. 4-5 Wohneinheiten genehmigt wurde.
Von daher wird der Verkehrswert aus dem Grundstückswert abzgl. Abbruch- und Entsorgungskosten der versch. Gebäudeteile und Außenanlagen ermittelt.
Der Verkehrswert wird über ca. 2 Jahre abgezinst, da damit gerechnet werden muss, dass eine Freistellung des Objekts mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein könnte. Für den vorstehenden, zeitlichen Ansatz kann vom Sachverständigen allerdings keine Haftung übernommen werden, da dieser nicht exakt vorhersehbar ist.
Dieses Risiko sollte ein Erwerber in der Zwangsversteigerung selbst einschätzen.

Ausstattungsstandard:

EFH / Anbau (EG):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

EFH (KG):
einfach / überaltert / erheblich schadhaft

Einlieger (UG):
mittlerer Ausstattungsstandard

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
wirtschaftliche Wertminderung:

Beeinträchtigungen:
Rückseitiger Blick auf das große Flachdach
eines Supermarktes mit kompletter Auslegung
einer Photovoltaikanlage mit gewisser Beeinträchtigung
durch Blendwirkung. Die Ebene der Photovoltaikanlage liegt
etwa in Gartenebenen-Niveau des Bewertungsgrundstücks
zzgl. einem Supermarktgebäudeteil im OG, und schränkt
den Weitblick nicht wesentlich ein. Von dem gegenüber dem
Bewertungsgrundstück tiefer liegenden Sondergebiet kann
es zu leichten Beeinträchtigungen durch die Kfz-Stellplätze
des Supermarkts mit An-/Abfahrt, die Schule mit Schulhof
und die ASB-Rettungswache kommen.
Lediglich ein OG-Gebäudeteil des Supermarkts und ein
Heizturm o.ä. der Schule sind sichtbar.

Die Einliegerwohnung im UG des Anbaus hat nur
eine lichte Höhe von ca. 2,03 - 2,10 m, im WC ca. 2,18 m.

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. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erschein., soweit überhaupt besichtigt werden konnte Lt. Aussage des hälftigen Verfahrensbeteiligten gibt es im Kellergeschoss angeblich keine durchgehende Betonbodenplatte, sondern nur Streifenfundamente unter den Wänden (dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt). Es gibt extreme Schadensbildungen, da sich der Kellerboden an vielen Stellen unterschiedlich erheblich gesenkt hat, und dadurch viele Kellerbodenbereiche mit erhebl. Setzungsschäden und Rissbildungen vorhanden sind. Betonestrich, und auch Fliesen und Fugen sind vielfach gesprungen. Kellerboden, Kellersockel in vielen Bereichen mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden am Übergang EFH zu Anbau gibt es versch. zugeputze Setzrisse, da sich der Anbau gesetzt hat Balkonkante und Untersicht tlw. mit Abnutz.ersch. / Schadst. (Balkon war von oben allerdings nicht einzusehen) alte urspr. Biberschwanzdeckung mit altersbedingten Abnutz.erschein. Holzteile Klappläden in Teilbereichen anstrichbedürftig wegen der gr.tls. nur mögl. Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonverbundpflaster

Garagenabfahrt mit Betonverbundpflaster,
bzw. Betonplatten o.ä.
(Garagenabfahrt Begleitwand mit Ausblühungs-
erscheinungen wegen Feuchte / in unterem Bereich
alte ungleichförmige Bruchsteinmauer)

Terrassenbefestigung mit Betonplatten o.ä.

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Maschendrahtzaun / Stahlgitterzaun

mit gr. Gartentor in Stahlkonstr. (schmiedeis.)
an der Hausecke (links)

kl. Gartentor in Stahlkonstr. / Mauer (rechts)

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien
vor der Garage

Mülltonnenstandplatz

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit Strauch- und Baum-
bewuchs im Vorgartenbereich

gr. Rasenfläche mit versch. Bewuchs im hinteren
Gartenbereich

insg. gepflegter Zustand

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung bebaute Grundstück, bzw. für das für einen Projektentwickler in sehr guter Wohnlage **geeignete Baugrundstück**

in **65191 Wiesbaden, Virchowstraße 11**

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024

ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	30599	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	37	116/12	1.339 m²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der sehr guten hochpreisigen Wohngegend sind derartige Grundstücke i.d.R. für Projektentwickler von Interesse, zumal im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auf dem direkten rechten Nachbargrundstück mit vergleichbarer Grundstücksgröße eine immense bauliche Ausnutzung über 3 Stockwerke mit ca. 4-5 Wohneinheiten genehmigt wurde.
Von daher wird der Verkehrswert aus dem Grundstückswert abzgl. Abbruch- und Entsorgungskosten der versch. Gebäudeteile und Außenanlagen ermittelt.

Somit ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert für **unbebaute Baugrundstücke** in erster Linie mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses). Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein. Außerdem gibt es i.d.R. für das Gebiet einen amtl. **Bodenrichtwert**.

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Bodenrichtwert veröffentlicht und liegen keine, bzw. keine ausreichenden Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auch auf der Basis von Erfahrungswerten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarem Baugrundstücken durchgeführt werden. Die Erfahrungswerte werden als marktübliche „Durchschnittswerte aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung begründet.

Vergleichswertermittlung von unbebauten baureifen Grundstücken:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden.
Hierzu dienen in erster Linie Abrissgrundstücke. Der Kaufpreisaufwand für ein Abrissgrundstück zzgl. dem Aufwand für Abbruchkosten wird vom Gutachterausschuss in den Vergleichspreis eingerechnet, um letztendlich Vergleichswerte für **unbebaute** Baugrundstücke darstellen zu können. Der vom Gutachterausschuss festgelegte jeweilige Bodenrichtwert ist ebenfalls für ein **unbebautes** Grundstück definiert.

Datum	Stadt Gemarkung	Straße	Grundstücks-größe qm	Nutzungsart	Erschließung ebf=erschließ-ungskosten-beitragsfrei	Bebauungs-plan Geschosse	Boden-richtwert (BRW) €/qm	Boden-preis €/qm
	ältere Vergleichs-kaufpreise in der näheren Um-gebung bzw. in der gleichen BRW-Zone							
2018	Wiesb.	Virchowstr.	-	Wohnbaufl.	ebf	-	1.200	1.177
2018	Wiesb. Irenenstr.	Kirchbachstr.	651	-	ebf	-	1.200	1.928
2019	Wiesb. Irenenstr.	Mathildenstr.	695	Bauplatz	ebf	-	1.200	2.245
2019	Wiesb. Irenenstr.	Aukammallee	866	Bauplatz	ebf	-	1.200	1.432
2019	Wiesb. Irenenstr.	Hedwigstr.	753	-	ebf	-	1.200	1.481
2020	Wiesb. Irenenstr.	Hedwigstr.	753	-	ebf	-	1.500	1.932
								i.M. 1.699
	Vergleichskauf-preise in weiterer Umgebung mit ver-gleichbarem BRW							
2022	Wiesb.	von-Krehl-Str.	851	Bauplatz	ebf	-	1.600	2.339
2022	Wiesb.	Euckenstr.	1329	Bauplatz	ebf	2	1.850	2.069
2022	Wiesb.	Am Eichelgart.	1348	Bauplatz	ebf	2	1.750	1.810
2022	Wiesb.	Hohenlohestr.	1066	Bauplatz	ebf	2	1.900	2.251
2023	Wiesb.	Forststr.	823	Bauplatz	ebf	2	1.750	1.999
2023	Wiesb.	Wenzel-Jaksch-Str.	1000	Wohnbaufl.	ebf	-	1.200	1.700
2023	Wiesb.	Schumannstr.	882	Bauplatz	ebf	2	1.900	1.531
2023	Wiesb.	Gluckstr.	1026	Bauplatz	ebf	2	1.900	1.852
2023	Wiesb.	Prinzessin-Elisabeth-Str.	1202	Bauplatz	ebf	3	1.900	1.900
								i.M. 1.939

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die Vergleichskaufpreise von 2018 – 2020 in der näheren Umgebung, bzw. in der gleichen BRW-Zone lagen i.M. bei **1.699 €/qm**, überwiegend höher als der jeweilige BRW.

Die Vergleichskaufpreise von 2022 – 2023 in der weiteren Umgebung mit vergleichbarem BRW-Niveau lagen i.M. bei **1.939 €/qm**, tlw. im Niveau des jeweiligen BRW, tlw. höher als der BRW.

Bodenrichtwert:

Der aktuelle **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts liegt zum 01.01.2024 bei **1.900 €/qm**, definiert für reines Wohngebiet und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 qm.
Dieser liegt in der Nähe der hergeleiteten Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2022– 2023 mit 1.939 €/qm.

Es ist anzunehmen, dass sich die Kaufpreise wegen der erheblich gestiegenen Baupreise etwas nach unten bewegen dürften, da die Vermarktung neuer Eigentumswohnungen in einem sehr hohen Preissegment schwieriger geworden ist. An den letzten Vergleichskaufpreisen sieht man, dass die erzielten Kaufpreise tlw. niedriger lagen als der Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.900,00 €/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)	=	750 m²
Eigene Angabe:		
Beeinträchtigungen	=	keine wesentlichen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.339 m²

Eigene Angabe

Beeinträchtigungen:

Rückseitiger Blick auf das große Flachdach eines Supermarktes mit kompletter Auslegung einer Photovoltaikanlage mit gewisser Beeinträchtigung durch Blendwirkung. Die Ebene der Photovoltaikanlage liegt etwa in Gartenebenen-Niveau des Bewertungsgrundstücks zzgl. einem Supermarktgebäudeteil im OG, und schränkt den Weitblick nicht wesentlich ein. Von dem gegenüber dem Bewertungsgrundstück tiefer liegenden Sondergebiet kann es zu leichten Beeinträchtigungen durch die Kfz-Stellplätze des Supermarkts mit An-/Abfahrt, die Schule mit Schulhof und die ASB-Rettungswache kommen. Lediglich ein OG-Gebäudeteil des Supermarkts und ein Heizturm o.ä. der Schule sind sichtbar.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 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)	**=**	**1.900,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.03.2024	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen	WR (reines	WR (reines	×	1,00	

Nutzung	Wohngebiet)	Wohngebiet)		
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.900,00 €/m²	
Fläche (m²)	750	1.339	× 0,90	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Beeinträchtig-ungen	keine wesentlichen	siehe Anm. zu Beeinträchtigungen auf der vorherigen Seite	× 0,95	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 1.624,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 1.624,50 €/m²**	
Fläche	× 1.339 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 2.175.205,50 € **rd. 2.175.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 insgesamt **2.175.000,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Bezüglich der tatsächlichen Grundstücksgröße mit 1.339 m² zu der durchschnittlichen Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks mit 750 m².

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend) - Tabelle als annähernder Vergleichswert

GFZ bereinigt = 0,95 nicht GFZ bereinigt = 0,86 Mittelwert = 0,90 gewählt

Übertrag

Bodenwert **2.175.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten für Wohnhaus mit Anbau / Garage / Außenanlagen wird Abriss und Entsorgung unterstellt • Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -61.000,00 €	-61.000,00 €
Summe	-61.000,00 €

Überschlägige Freilegungskostenermittlung und sonstiger Aufwand:

Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten:

Wohnhaus mit Anbau grob überschlägig geschätzt	
ca. 1200 cbm x 30 €/cbm	= 36 000 €
+ 20% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	+ 7 200 €
	43 200 €
+ 19% Mwst.	8 208 €
	51 408 €
Abriss- u. Entsorgungskosten Wohnhaus mit Anbau rd.	**51 000 €**
Garage grob überschlägig geschätzt	3 000 €
+ 20 % Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	600 €
	3.600 €
+ 19% Mwst.	684 €
	4 284 €
Abriss- u. Entsorgungskosten Garage rd.	**4 000 €**
Außenanlagen	
grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	5.000 €
+ 19% Mwst.	950 €
	5 950 €
Abriss- und Entsorgungskosten Außenanlagen rd.	**6 000 €**

Summe insgesamt grob überschlägig geschätzt ca. 61 000 €

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 für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / ggf. Stahlträger / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Einbauten / Innenausbau / etc. 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. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.
Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.
Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche 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.

vorläufiger Verkehrswert **2.114.000 €**

vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Grundstückswert abzgl. Abbruch- und Entsorgungskosten der versch. Gebäudeteile und Außenanlagen ermittelt.

Der **vorläufige Verkehrswert**

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung bebaute Grundstück, bzw. für das für einen Projektentwickler in sehr guter Wohnlage **geeignete Baugrundstück**

in **65191 Wiesbaden, Virchowstraße 11**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesbaden	30599	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Wiesbaden	37	116/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024

mit 2.114.000 € geschätzt.

endgültiger Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird über ca. 2 Jahre abgezinst, da damit gerechnet werden muss, dass eine Freistellung des Objekts mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein könnte. Für den vorstehenden, zeitlichen Ansatz kann vom Sachverständigen allerdings keine Haftung übernommen werden, da dieser nicht exakt vorhersehbar ist. Dieses Risiko sollte ein Erwerber in der Zwangsversteigerung selbst einschätzen.

vorläufiger Verkehrswert		2.114.000 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei z = 3,00 % Abzinsungszinssatz und n = ca. 2 Jahre bis zur Freilegung fiktiv unterstellt	×	0,942596
	=	1.992.648 €
endgültiger Verkehrswert	**rd.**	**1.990.000 €**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von 1.486 €/qm für 1.339 qm Grundstücksfläche. Momentan gibt es zwei mir bekannte Verkaufsangebote in Wiesbaden Südost und Nordost, die bei 1.318 €/qm für 757 qm Grundstücksgröße und bei 1.421 €/qm für 1.404 qm Grundstücksgröße liegen, sodass der vorstehend ermittelte Verkehrswert angemessen ist.

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)

WoFlV
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
Erbschafssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung bebaute Grundstück, bzw. für das für einen Projektentwickler in sehr guter Wohnlage **geeignete Baugrundstück**

in **65191 Wiesbaden, Virchowstraße 11**

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024

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 lizensiert.
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.

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 »lizensiert

Übersichtskarte MairDumont

65191 Wiesbaden, Virchowstr. 11

geoport

19.12.2023 | 02416139 | © Falk Verlag, D-73760 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 Gemeindenamen, 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: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02416139 vom 19.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

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 »lizensiert

Regionalkarte MairDumont

65191 Wiesbaden, Virchowstr. 11

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

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: 2023

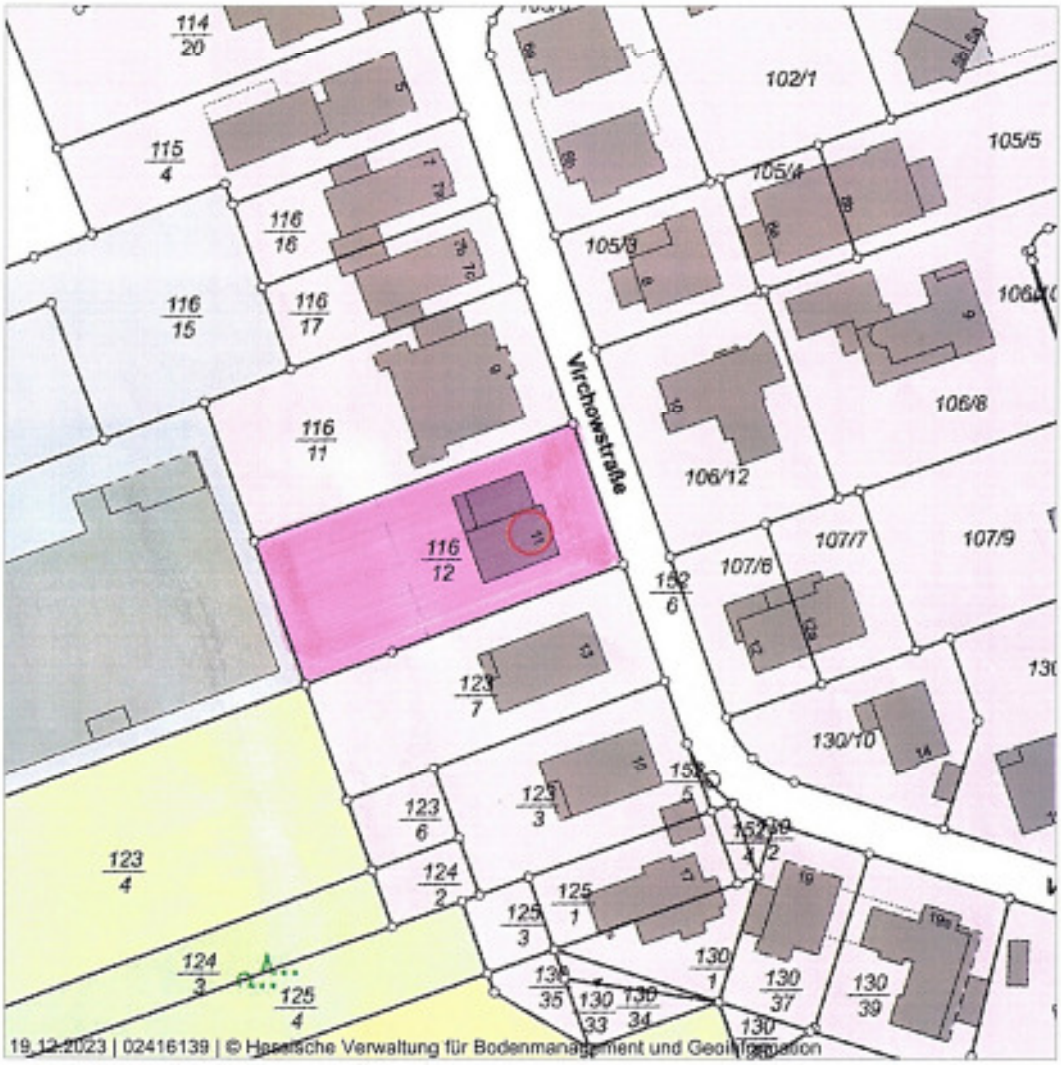
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Beibelung 02416139 vom 19.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

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 »lizensiert

Liegenschaftskarte Hessen

65191 Wiesbaden, Virchowstr. 11

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

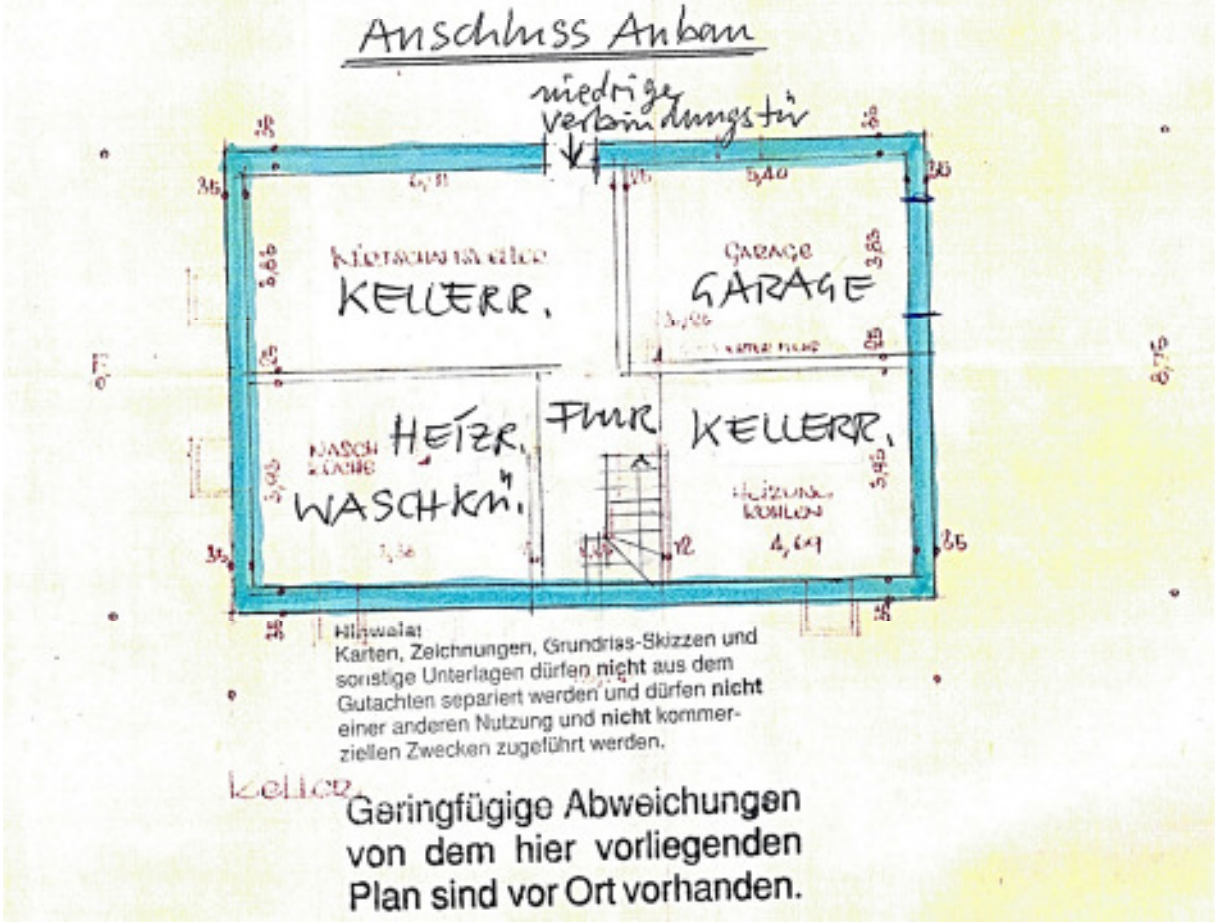
0 100 m

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 (2023), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Einfamilienhaus

Kellergeschoss

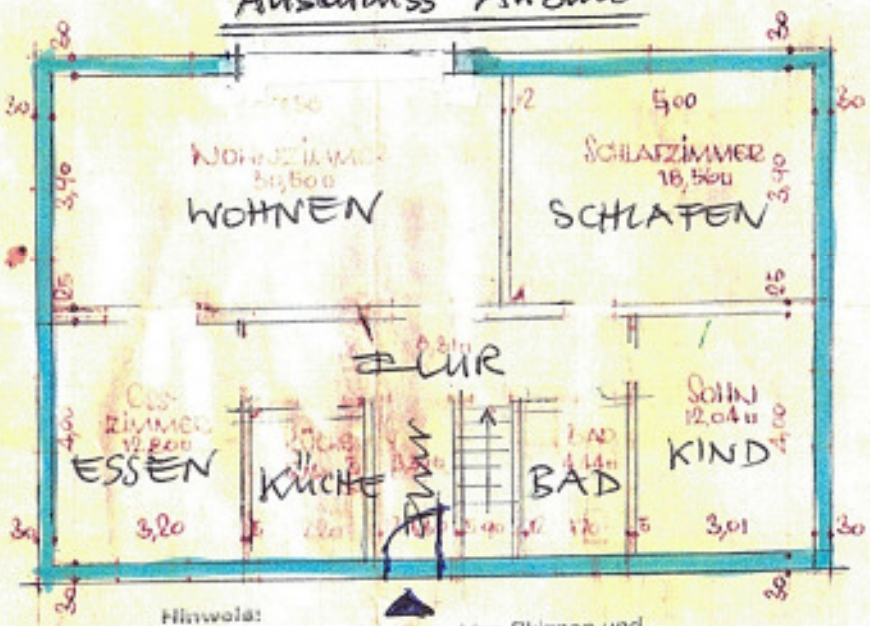


Hinweis!
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Keller

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

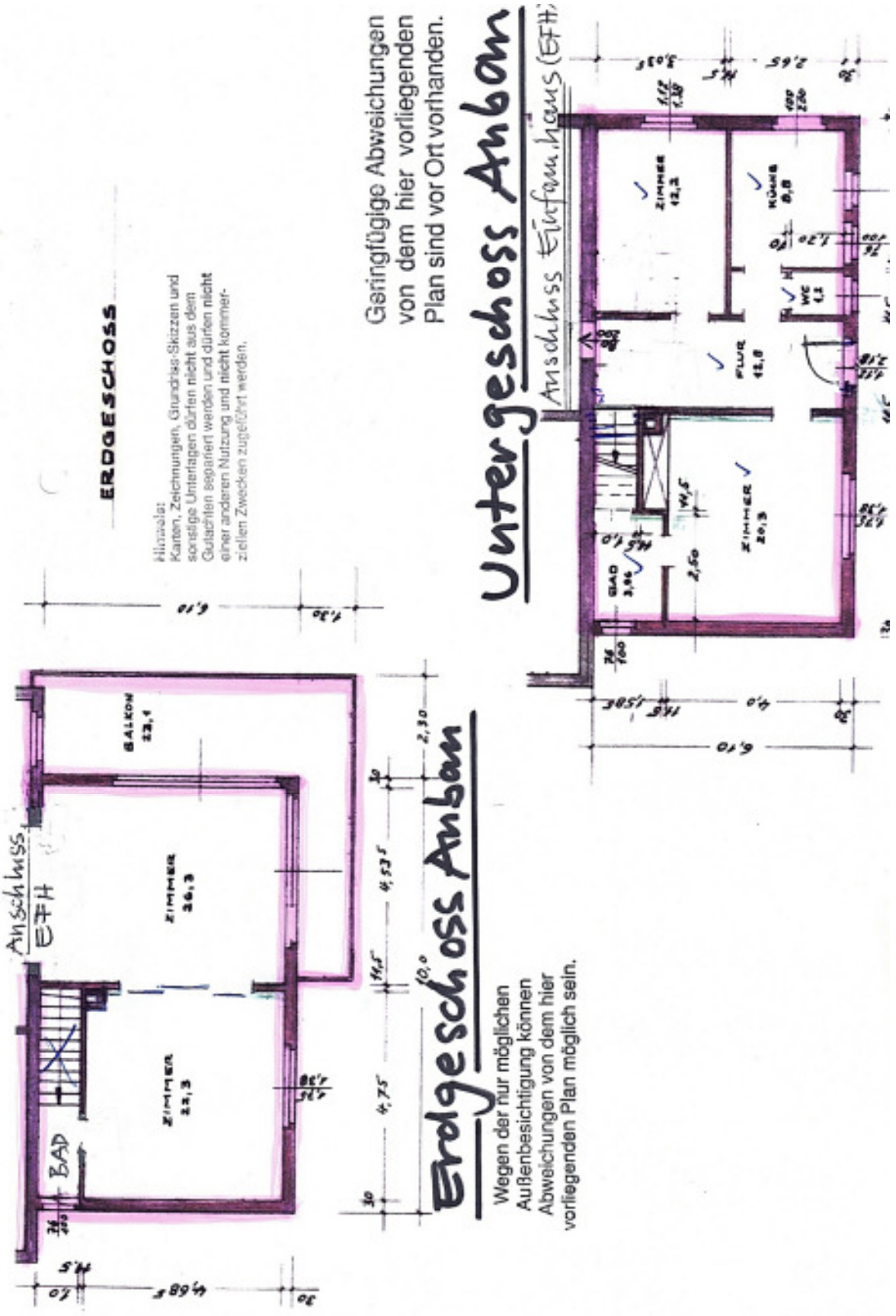
Einfamilienhaus Hauptwohnung Erdgeschoss

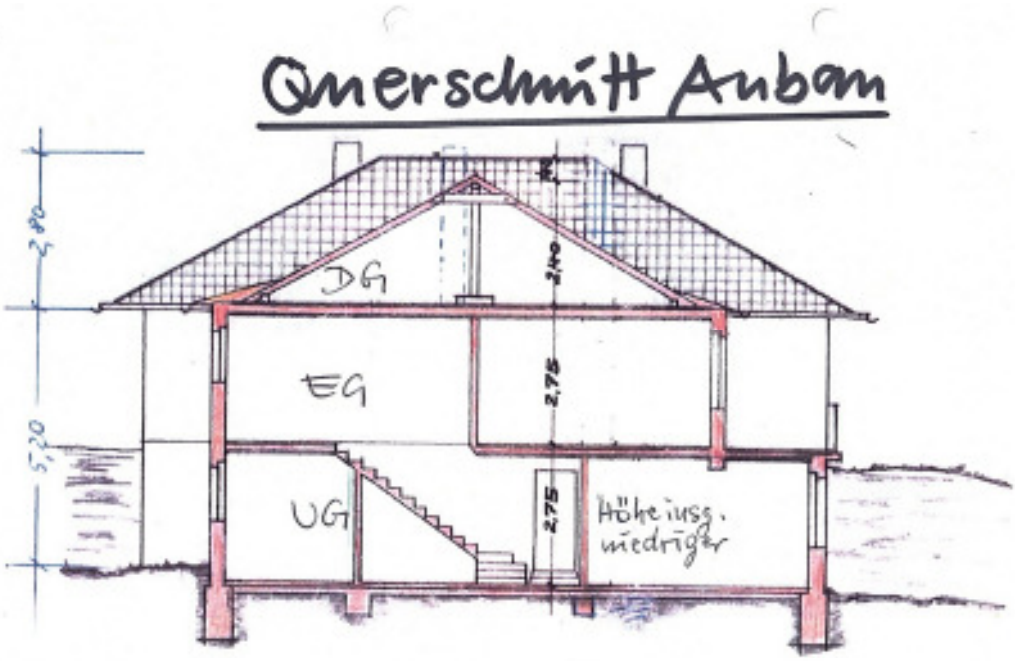


Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Erdgeschoss

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.


ERDGESCHOSS
Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.
Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.
Untergeschoss Anbau
Anschluss EFH
Einfam.haus
ZIMMER 12,3
KÜCHE 8,8
WC 1,1
FLUR 12,8
ZIMMER 20,3
BAD 3,96
2,60
Anschluss EFH
BALKON 12,1
ZIMMER 26,3
ZIMMER 22,3
BAD
4,75
2,30
Erdgeschoss Anbau
Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.



SCHNITT

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.

Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

Straßenansicht mit Zugang zum Wohnhaus / Garage vorne links

Garage und Zugang Wohnhaus

Gartentor und Zugang

Straßenansicht Einfamilienhaus (li.) mit Anbau (re.)

urspr. altes Biberschwanzdach mit tlw. Abnutz.ersch.

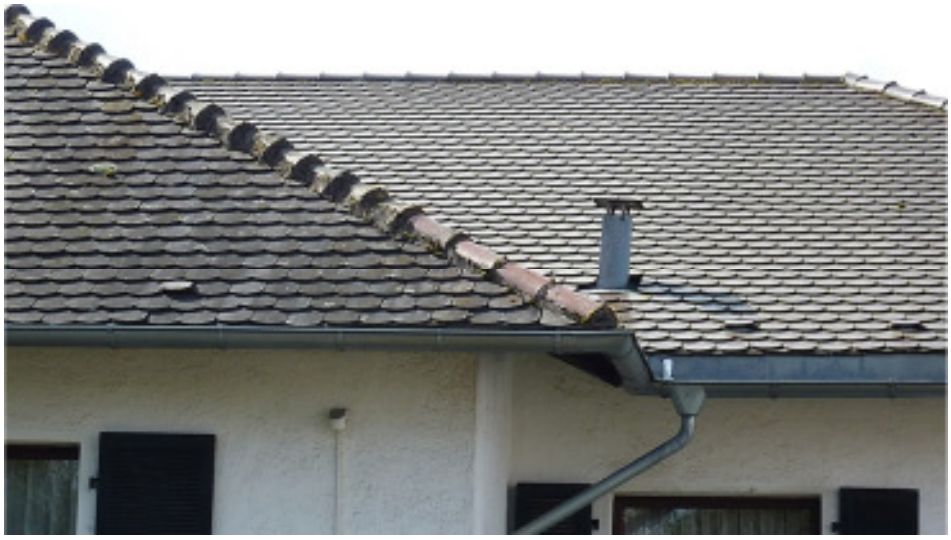
Garagenabfahrt und Weg

Straßenansicht / Seitenansicht (re.)

Teil Straßenansicht / Seitenansicht (re.)

Eingang Untergeschoss im Anbau (re.)

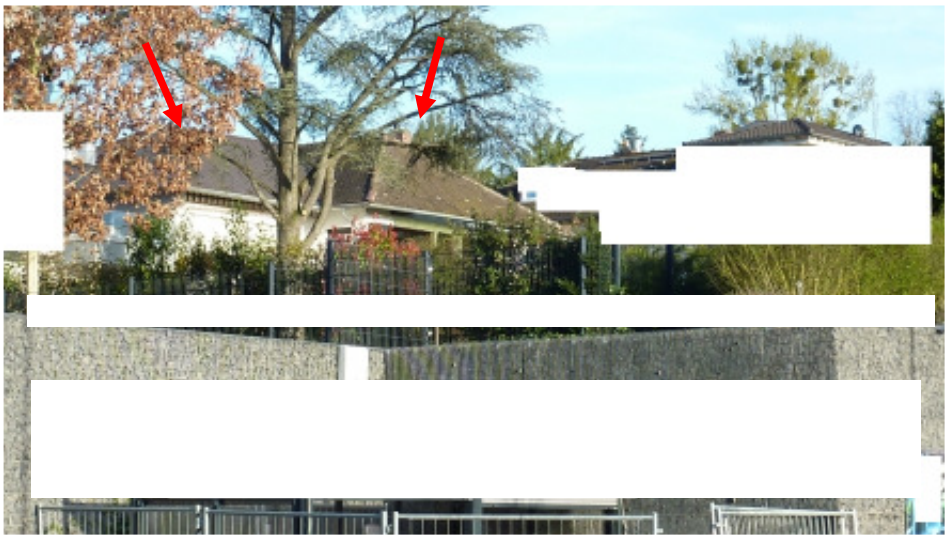
Vorgarten



urspr. alte Biberschwanzdeckung (Einfam.haus li.) /
erneuerte Biberschwanzdeckung (Anbau re.)

Begleitwand Garagenabfahrt mit Ausblühungserscheinungen wg. Feuchte

Von der hinteren Grundstücksgrenze aus fotographiert / hinter dem Bewertungsgrundstück liegt das Supermarktflachdach mit Photovoltaikanlage und OG-Baukörper des Supermarktes auf dem Nachbargrundstück / die Ebene der Photovoltaikanl. liegt in etwa auf dem Niveau der Gartenebene des Bewertungsobjekts / ansonsten Weitblick Richtung Wiesbaden und Taunus



Blick vom rückseitigen Supermarkt-Nachbargrundstück
aus in Richtung Bewertungsobjekt