

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
Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum 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 : 1.990.000 Euro

Objekt: lfd. Nr. 3.) Gemarkung: Wiesbaden
Flur: 37
Flurstück: 116/12, Gebäude- und Freifläche,
Virchowstraße 11
Grundstücksgröße: 1.339 qm
Grundbuch: Wiesbaden, Blatt 30599

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.

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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.

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

In Wiesbaden Südost mit villenartigen Grundstücken, südlich der Bierstädter Straße gelegen / westlich schließt ein tiefer liegendes Sondergebiet mit Supermarkt und Parkplätzen, und sonstigen Sonderbauten und Grünzone an

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

Grundstücksgestalt:

hängig /
rechteckig /
guter Grundstückszuschnitt

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.

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.

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 Wohn-
einheiten 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)

Gebäudebeschreibung:

(lediglich die Einliegerwohnung UG im Anbau u. 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** / tw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit
der Angabe vor Ort)

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: Umfassungswände und Innenwände: Geschossdecken:	Massivbauweise massiv, Mauerwerk allg. vmtl. Massivdecke (nicht exakt bekannt) 7 KG-Decke (EFH) als Hohlkörperdecke o.ä.
Dachform:	<u>Wohnhaus:</u> Walmdach <u>Anbau:</u> Walmdach
Dacheindeckung:	<u>Wohnhaus:</u> alte urspr. Biberschwanzdeckung <u>Anbau:</u> erneuerte Biberschwanzdeckung (lt. Eigentümergegenstand ca. 20 Jahre alt / dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)
Fenster:	<u>Anbau UG:</u> Kunststoff-Fenster mit Isolierglas / urspr. Klappläden aus Holz / tlw. Gitter ansonsten <u>EFH</u> mit älteren Holzfenstern mit vermutl. älterem Isolierglas (nicht exakt bekannt) / 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)
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 <u>Heizkessel:</u> Fabrikat: Vaillant Herstell.jahr: ca. 2022 lt. Eigentümergegenstand
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Speicher Fabrikat: Vaillant Herstell.jahr: ca. 2022 lt. Eigentümergegenstand
Sanitäre Einrichtungen:	<u>EFH und Anbau EG:</u> 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)

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.**

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. 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.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

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 Keller-
boden 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. zugeputzte 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

Ermittlung des Verkehrswerts

Bodenwert **2.175.000 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten</u> für Wohnhaus mit Anbau / Garage / Außenanlagen wird Abriss und Entsorgung unterstellt	-61.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand -61.000,00 € 	-61.000,00 €
Summe	-61.000,00 €

vorläufiger Verkehrswert **2.114.000 €**

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	×	0,942596
und $n = \text{ca. } 2$ Jahre bis zur Freilegung fiktiv unterstellt		
	=	1.992.648 €
endgültiger Verkehrswert	rd.	1.990.000 €

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