

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 10.02.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 52/24)

für die **Eigentumswohnung Nr. 2.0.4 im EG in**
65439 Flörsheim, Rheinallee 25
zum Wertermittlungstichtag 10.02.2025



Wohnung im Erdgeschoss Nr.2.0.4 mit Sondernutzungsrecht an anschließender Frei-/Terr.-/Gartenfläche

Verkehrswert : **3 8 5. 0 0 0 Euro**

Objekt: lfd. Nr. 1.) 28/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Flörsheim
Flur: 9
Flurstück: 764, Gebäude- und Freifläche,
Rheinallee 25
Grundstücksgröße: 2936 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2.0.4 gekennzeichneten
Wohnung nebst Kellerraum.

Sondernutzungsrecht an einer Frei-, Terrassen- und
Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 2.0.4

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. S. 49 bezeichnet

gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Wohnungen 2.0.1 bis 2.DG.2 an dem Waschraum, bezeichnet mit „Waschen 2“ und dem Müllsammelraum, bezeichnet mit „Mülltonnenplatz Haus 2“

Grundbuch: Flörsheim, Blatt 9680

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorh.

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 2.0.4 im EG links

eines 5 - geschossigen, unterkellerten Mehrparteienwohnhauses mit insg. ca. 18 Wohneinheiten

Ausrichtung der Whg. von ca. Nordost bis Südost
(Haus mit Aufzug)

- **Kellerraum** (massiver Kellerraum mit Leichtmetalltür)
- Sondernutzungsrecht an einer **Frei-, Terrassen- und Gartenfläche**
- Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz im Freien**
- gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem Waschraum im KG mit einem **separaten Waschmaschinenplatz für die Wohnung**, und einem Müllsammelraum.

Auf dem Grundstück stehen insg. 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit insg. ca. 35 Wohneinheiten.

Baujahr:

lt. Bauakte ca. 2016 - 2018 / für Bewertung ca. 2017 gewählt

Wohnfläche (WF), Nutzflächen:

ca. 88,81 qm (EG-Whg. inkl. kl.u.gr. Terrasse zu ½ ger.)
ca. 215,00 qm (SNR Frei-/Gartenfläche ohne kl.u.gr. Terr.)
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / Terrassen zu ½ in die WF gerechnet / Sondernutzungsrecht an der Frei- und Gartenfläche SNR 2.0.4 wird zusätzlich bewertet, wobei die Terrassen bereits anteilig zu ½ in die Wohnfläche gerechnet wurden)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Eig.whg. Nr. 2.0.4 im EG links mit Kellerraum, PKW-Stellplatz im Fr., SNR an Frei-, Terr.-, Gartenfläche		1.150,-- €/Mon. Nettokaltmiete (inkl. PKW-Stellplatz) zzgl. 100,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung (Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit / Mietvertrag vom 16.05.2023 / Mietbeginn 15.06.2023 lt. Eigentümerauskunft, lt. Mietvertrag 01.07.2023)

		Das Hausgeld beträgt 210,-- Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 10.02.2025

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage: In Richtung nördl. Bereich von Raunheim, an der Rheinallee

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

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

neueres Baugebiet

2 ½ - 4 - 5 – geschossige Bebauung mit geneigten
Dächern, bzw. Flachdächern

Beeinträchtigungen: erheb. Lärmbeeinträchtigung durch
Flugverkehr bekanntermaßen
(Einflugschneise zum Frankfurter Flughafen)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

Erdgeschoss:

3 - Zimmer (Wohnr.-Essen / 2 Schlafr.), offene Küchenecke
im Bereich Wohnr., Bad, WC (innenliegend),
Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss), Flur
große Terrasse, kleine Terrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:
Umfassungswände
und Innenwände:

Massivbauweise
massiv, Mauerwerk allg., Stahlbeton o.ä.,
leichte Trennwände als Ständerwerk mit
Gipskartonbeplankung o.ä.,
massive Trennwand gegenüber Treppenhaus
Massivdecke / Stahlbetondecke

Geschossdecken:
Treppen:

Geschosstreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton mit Granit o.ä. /
Personenaufzug vorhanden (Baujahr 2017)

Dachform:	Flachdach / umlaufende Dachterr. o.ä.
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung nicht exakt bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden
Fassaden:	Verputz mit Außendämmung
Fenster:	Kunststoff-/Leichtmetallfenster o.ä. mit sehr gutem Isolierglas / Schallschutzglas, Rollläden vorhanden
Elektroinstallation:	gute Wohnungsinstallation / Türsprech-/Klingelanlage
Heizung:	Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung / Bad mit Handtuchheizkörper (lt. Hausverwalterauskunft soll die Heizung eine Kombination aus gasbefeuertter Heizung / Pelletheizung und Blockkraftheizwerk sein / dem Sachverständ. nicht exakt bekannt / Heizraum war verschlossen)
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad:</u> WC, Waschbecken, Badewanne (weiße Sanitäröbj.), bodengleich geflieste Dusche (gute, gehobene Ausstattung und Qualität) <u>WC (innenliegend):</u> WC, Waschbecken (weiße Sanitäröbj.) (gute Ausstattung und Qualität)

Baulicher Zustand: Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
guter baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard: guter bis gehobener Ausstattungsstandard

Grundrissgestaltung: zweckmäßig / gute Raumaufteilung

Beeinträchtigungen: erheb. Lärmbeeinträcht. durch Flugverkehr (Einflugschneise)
(Anm.: dennoch sind gut ausgestattete Wohnungen
in einem neuartigen attraktiven Gebäude mit Nähe
zum Frankfurter Flughafen gefragt)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

am Sondereigentum: insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

keine wesentlichen Bauschäden erkennbar

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

keine wesentlichen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum erkennbar

Lt. schriftl. Auskunft der Hausverwalterfirma
sind derzeit keine Schäden am Gemeinschaftseigentum
bekannt.

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung
beträgt für das Gesamtobjekt 71.600,07 € zum 31.12.2024
(Auskunft erteilte die zuständige Hausverwaltung)

Außenanlagen / sonstige Anlagen:

im eigenen Gartenteil (als SNR):

Sondernutzungsrechts-Fläche Nr. 2.0.4
an der Frei-/Terrassen-/Gartenfläche als
weitestgehend Rasenfläche mit Strauchbewuchs,
Steingarten, tlw. befestigte Fläche

Terrassenbefestigung mit Betonplatten

Gartenhaus in Metall mit Befestigung drumherum

über einen Zufahrtsweg und Gehweg erreichbar
ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz
Nr. S 49 (vor Ort mit Nr. 2.0.4 bez.) im Freien
(mit Betonpflastersteinen befestigt)

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert **42.600 €**

Vergleichswert **385.000 €**

Ertragswert **381.000 €**

Verkehrswert 385.000 €

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