

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

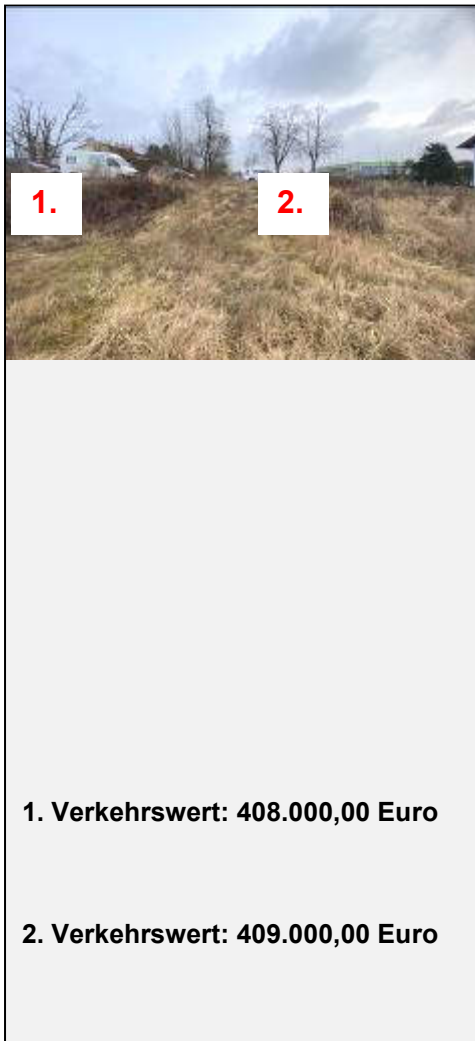
Taubenberg 32
D – 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24

24.04.2025



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

der im Grundbuch von Naurod Blatt 1800 eingetragenen
Grundstücke (Wohnbauflächen)

1.
eingetragen unter lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis
Flur 2, Flurstück 138/1, Gebäude- und Freifläche, 390 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c in 65207 Wiesbaden

sowie

2.
eingetragen unter lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis
Flur 2, Flurstück 138/2, Gebäude- und Freifläche, 391 m²
Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a in 65207 Wiesbaden

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.02.2025**

Digitale Ausfertigung

KURZFASSUNG zu 1.**1.**Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.02.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück, Flur 2, Flurstück 138/1
Adresse:	Rudolf-Dietz-Straße 19b, 19c in 65207 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	390 m²
Lage:	Stadtbezirk Naurod, gute Lagequalität
Detailangaben:	Wohnbaufläche mit nahezu rechteckigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 15 m, Grundstückstiefe ca. 26 m, Hanglage (Ost-West-Gefälle)
Bebauungsplan:	Qualifizierte Bebauungsplan 1967/02: „Zwischen Auringer Straße und B455“; rechtskräftig seit 09.08.1967, mit 1. Änderung 1971/02.
Erschließungssituation:	Erschlossenes Grundstück; Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), Abwasserbeiträge nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB sind nicht zu entrichten.
Bauliche und sonstige Anlagen:	Nichtzutreffend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nicht bekannt und nicht erkennbar.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	408.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	408.000,00 €

KURZFASSUNG zu 2.**2.**Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 54/24Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.02.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Wohnbaufläche), Flur 2, Flurstück 138/2
Adresse:	Rudolf-Dietz-Straße 19, 19a in 65207 Wiesbaden
Grundstücksgröße:	391 m²
Lage:	Stadtbezirk Naurod, gute Lagequalität
Detailangaben:	Wohnbaufläche mit nahezu rechteckigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 15 m, Grundstückstiefe ca. 26 m, Hanglage (Ost-West-Gefälle)
Bebauungsplan:	Qualifizierte Bebauungsplan 1967/02: „Zwischen Auringer Straße und B455“; rechtskräftig seit 09.08.1967, mit 1. Änderung 1971/02.
Erschließungssituation:	Erschlossenes Grundstück; Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), Abwasserbeiträge nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB sind nicht zu entrichten.
Bauliche und sonstige Anlagen:	Nichtzutreffend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nicht bekannt und nicht erkennbar.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	409.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	409.000,00 €

FOTOS



Flst. 138/1, Flst. 138/2; Rudolf-Dietz-Straße 19-19c, Ansicht von Osten



Flst. 138/1, Flst. 138/2; Rudolf-Dietz-Straße 19-19c, Ansicht von Westen