

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
Mobilteil. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 10.03.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 69/24)

für die **Eigentumswohnung Nr. 2.2 im 1. OG in**
65203 Wiesbaden (Stadtteil Biebrich), Wilhelm-Tropp-Str. 2
zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025



Verkehrswert :

3 8 0 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Objekt: Ifd. Nr. 1.) 105/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Biebrich
Flur: 58
Flurstück: 1/10, Gebäude- und Freifläche,
Wilhelm-Tropp-Straße 2,4,6
Grundstücksgröße: 1.142 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoss und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Keller im Kellergeschoß (Haus 2).

Grundbuch: Biebrich, Blatt 15974

Gebäudeart:	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß eines 2 ½ - geschossigen unterkellerten Mehrparteienwohnhauses mit insg. ca. 4 Wohneinheiten (in diesem Eingang)
	Lage direkt gegenüber des Biebricher Schlossparks.
	- großer Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 2.2 (lt. Teilungserklärung)
	Es gibt keinen PKW-Stellplatz lt. Auskunft des Verwaltungsbeirats. Lt. Grundbucheintrag wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
	Auf dem Grundstück stehen insg. drei aneinander gebaute 2 ½ - 3 ½ - geschossige Wohnhäuser mit insg. ca. 10 Wohneinheiten.
Baujahr:	<u>ca. 1950-1951:</u> lt. Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden aus der vorlieg. Kaufpreissammlung, bzw. lt. Auskunft des Verwaltungsbeirats (nicht exakt bekannt)
	<u>ca. 2007 und folgende:</u> erhebliche allgemeine Umbauten und Sanierungen der Wohnhäuser, lt. vorlieg. Planunterlagen
	Betrifft: Fassade / Dach / Fenster / Eingangsbereiche / vermutlich auch Leitungssysteme - Innenbereiche (allerdings wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen / Unsicherheitsfaktor)
Wohnfläche:	ca. 102,37 qm (Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen / Balkon zu ½ gerechnet gemäß WoFIV.)
Mieter / Bewohner / tatsächliche Miete:	Lt. Klingelschild mit Eigentümernamen und Briefkasten mit Eigentümernamen könnte die Eigentumswohnung vermutl. eigengenutzt sein. Allerdings soll lt. Hausverwaltung der Eigentümer mittlerweile eine neue Wohnadresse haben (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt). Insofern konnte der o.g. Sachverhalt wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht exakt geklärt werden.
	Das urspr. vereinbarte Hausgeld beträgt 281,13 €/Mon. Das angestrebte Hausgeld beträgt 391,13 €/Mon. (Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)
Ortsbesichtigung:	10.03.2025
	Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage: Im mittleren Bereich des Stadtteils Biebrich,
direkt gegenüber des Biebricher Schlossparks

Wohn- bzw. Geschäftslage: gute Wohnlage

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehweg
PKW-Stellplätze in Straße „Am Schlosspark“

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(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: **Eigentumswohnung**

Einteilung:
(lt. Plan angegeben)

Eigentumswohnung
im

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände: massiv, Mauerwerk allg.

Treppen: **Geschosstreppe:**
urspr. Massivtreppe mit Kunststeinbelag o.ä.
(partiell mit Beschädigungen)

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: gute Ziegeldeckung

Fassaden: guter Verputz (mit Außendämmung)
als rel. glatter Putz

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas,
soweit von außen zu beurteilen,
als Sprossenfenster / tlw. Klappläden aus Holz

Türen: **Haustür:**
gute Leichtmetalltür mit Glasausschnitt und verglastem
Seitenteil

Wohnungstür:
kunststoffbeschichtete Tür mit Stahlzarge o.ä.

Innentüren:
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Elektroinstallation: Türsprech- / Klingelanlage /
ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Heizung: vmtl. gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung /
allerdings wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Sanitäre Einrichtungen: wegen der Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen /
Im Plan angegeben als:
Bad: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne

Baulicher Zustand: Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen guter Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:
beurteilen.
Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu
Für die Bewertung wird fiktiv von einem guten
Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten)
Baujahr und dem äußereren Eindruck ausgegangen.

Grundrissgestaltung:
gute Raumaufteilung, soweit nach vorliegenden
Planunterlagen zu beurteilen

Belichtung und Besonnung:
gut

Blickrichtung:
in Richtung Biebricher Schlosspark im Westen
mit Straße Am Schlosspark, bzw. in Richtung
Wohnhäuser/Grundstück im Osten und Norden.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden am Sondereigentum:

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden.

Briefkasten defekt / im Klingelbereich leichte Abnutz.ersch.

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)

insg. normale altersbedingte Abnutz.ersch.

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung,
bzw. tlw. verschlossener Räumlichkeiten des
Gemeinschaftseigentums muss ein Sicherheitsabschlag
vorgenommen werden

Da die seit 01.01.2025 neu amtierende Hausverwaltung
noch nicht alle Unterlagen von der vorherigen
Hausverwaltung erhalten hat, ist das genaue Hausgeld
und die genaue Instandhaltungsrücklage nicht exakt
bekannt. Von der neuen Hausverwaltung konnte auch noch
nicht ein ggf. erforderlicher Reparaturanstau genannt
werden.

Die Rücklage könnte lt. Auskunft der Hausverwaltung
zum 31.12.2023 etwa bei ca. 59.000 € liegen. Weitere
Angaben liegen noch nicht vor.
(insg. bisher nicht exakt bekannt)

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert **128.000 €**
Ertragswert **381.000 €**
Sachwert **378.000 €**
Vergleichswert **384.000 €**
Gewichtung der Verfahrensergebnisse **381.000 €**

Verkehrswert 380.000 € gerundet

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