

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 31.03.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 74/24)

für die Eigentumswohnung Nr. 9 im DG in
65207 Wiesbaden (Stadtteil Igstadt), Dornkratzstraße 2
zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025



Verkehrswert : 244.000 Euro

Objekt: lfd. Nr. 1.) 71/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Igstadt
Flur: 21
Flurstück: 46/4, Gebäude- und Freifläche,
Dornkratzstraße 2 + 2 A
Grundstücksgröße: 1.425 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 9 des Aufteilungsplanes. Hier zugeordnet sind die
Sondernutzungsrechte an der Dachbodenfläche über
der Grundfläche der Wohnung Nr. 9 und an dem Keller-
raum Nr. 13.

Grundbuch: Igstadt, Blatt 2609

Gebäudeart:

Eigentumswohnung im Dachgeschoss

eines

2 ½ - geschossigen, unterkellerten

Mehrparteienwohnhauses

mit insg. ca. 6 Wohneinheiten

(in diesem Eingang)

- Sondernutzungsrecht an dem gr. Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 13 (als Stahlgitterverschlag)
- Sondernutzungsrecht an der Dachbodenfläche über der Grundfläche der Wohnung Nr. 9 (als Schlafräum ausgebaut / sehr steiler und schmaler, unfachgemäßer Wendeltreppenzugang)

Folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorhanden:
Waschmaschinenraum

Auf dem Grundstück stehen insg. 2 Mehrparteienwohnhäuser mit insg. ca. 12 Wohneinheiten und eine Tiefgarage.

Baujahr:

ca. 2001 - 2002

für die Bewertung wird 2002 unterstellt

Wohnfläche:

ca. 70 qm (DG-Whg.)

ca. 9 qm (SNR an der Dachbodenfläche / Zugang über sehr steile u. schmale Wendeltreppe - entspricht nicht den Vorschriften der LBauO Hessen)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet / Loggia zu ½ gerechnet)

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
Eig.whg. Nr. 9 im DG mit Dachboden	Frau	630,-- €/Mon. Nettokaltmiete, (hier Whg. inkl. Tiefgaragenstellplatz, der sich allerdings nicht in diesem Zwangsversteigerungsverfahren befindet, und hier nicht mit zu bewerten ist) zzgl. 170,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung / Mietbeginn 15.9.2002 / unbefristeter Mietvertrag / (lt. Mieterauskunft ergeben sich i.M. rd. 1.000,-- €/Jahr NK-Nachzahlung) <u>Wichtige Anmerkungen:</u> Die Mieterin hat darum gebeten, dass im Gutachten lt. deren Auskunft nachfolgende Angaben gemacht werden. Die Mieterin ist lt. deren Auskunft seit langer Zeit schwer erkrankt, und es könnte daher durchaus sein, dass es bei Anmeldung von Eigenbedarf zu größeren Schwierigkeiten kommen könnte. In der Vergangenheit gab es lt. Mieterauskunft diesbezüglich bereits erhebliche rechtliche Streitigkeiten. (Unsicherheitsfaktor / dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

	(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden / Mietvertrag wurde vorgelegt)
--	--

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

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

Ortsbesichtigung: 31.03.2025

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage: im westl. Bereich des Stadtteils Igstadt gelegen

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Eigentumswohnung**

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

Dachgeschoss:

2 - Zimmer (Wohnen / 1 Schlafr.), Küche, Bad,
Diele, Loggia

Dachboden als Sondernutzungsrecht:

1 Raum als Schlafr. o.ä. ausgebaut
mit erheb. Dachschrägen

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und

massiv, Mauerwerk allg.

Innenwände:

Geschossdecken:

Massivdecke / Stahlbetondecke

Aufzug / Treppe:

Personenaufzug vorhanden
(Baujahr 2001)

Geschosstreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton
mit Granit o.ä.

Treppe zum Dachraum:

sehr schmale, steile und unfachgemäße
Wendeltreppe als Stahlkonstr.

mit Holzstufen und Teilteppichbelag

Krüppel-Walmdach

Ziegeldeckung

(Betondachziegel als Ziegelpfanne)

Verputz als Rauputz o.ä.

Kunststoff-Fenster mit Isolierglas /

Rollläden vorhanden /

ein gr. Rollladen an der Loggia elektr. betrieben /

mit aufgesetztem Rollladenkasten mit Abnutz.ersch.

und Verschmutzungen /

Dachflächenfenster mit innenlieg. Jalousien

Dachform:

Dacheindeckung:

Fassaden:

Fenster:

Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation / Türsprech- / Klingelanlage mit Kamerasensor
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern
Sanitäre Einrichtungen:	Bad: WC / Waschbecken mit Unterbau / Dusche mit Ganzglaselement mit erhebl. Kalkspuren / niedrige Badewanne (weiße Sanitärobj.) (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)
<u>Baulicher Zustand:</u>	Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung im Wesentlichen mittlerer, durchschnittlicher baulicher Zustand.
Ausstattungsstandard:	mittlerer Ausstattungsstandard
Grundrissgestaltung:	DG zweckmäßig / Dachboden mit unfachgemäßem Wendeltreppenzugang schwieriger
Belichtung und Besonnung:	gut
Blickrichtung:	weiter Ausblick im DG auf Häuser und Dächer
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Baumängel, bzw. wirtschaftliche Wertminderung:	sehr steile, schmale und unfachgemäße Wendeltreppe zur Dachbodenfläche (Treppe entspricht nicht den Vorschriften d. LBauO Hessen) im Dachgeschoss im Sommer Überhitzungsgefahr (lt. Mieterauskunft) in Teilbereichen z.T. ungenauere Ausführungen im Innenausbau
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden: am Sondereigentum:	z.T. Anmerkungen direkt im Text insgesamt alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. in versch. Bereichen Loggia - Holzbelag und Ablauf mit Abnutz.ersch. und Problemstellen (tlw. vermooste Fugen zur Regenwasser führenden Ebene / in Randbereichen Anschluss-Putzstellen mit Schäden, Feuchte) Bad in Teilbereichen mit Abnutz.ersch. Tür- und Fensterprofile mit tlw. Abnutz.ersch. / tlw. Fenster schwieriger funktionsfähig gr. aufgesetzter Rolladenkasten Loggia mit Abnutz.ersch. und Verschmutzungen

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)

(in Teilbereichen z.B. bei Loggia / in Sonder- und Gemeinschaftseigentum übergreifend)

normale altersbedingte Abnutz.ersch.

tlw. Reparaturen erforderlich, die nicht alle im Detail aufgelistet werden

unsaubere Blech-Dachanschlüsse Loggia / Dach

lt. Mieterauskunft gab es versch. Wasserleitungsschäden in der Vergangenheit, sodass hier mit Schwachpunkten zu rechnen ist

lt. Mieterauskunft ist die Heizung hin und wieder nicht funktionsfähig gewesen / derzeit laufen dort Reparaturarbeiten

Loggia-Anschluss-Bereich zum Wohnzimmer mit Problemstelle / tlw. Feuchte bei Gewitterregen (lt. Mieterauskunft)

Loggia-Fasadeneckbereich nach unten an der Fassade mit Feuchtespuren

versch. Haar-Rissbildungen an der Fassade

seitliche Stützmauer an der Zufahrt zur Tiefgarage mit Abnutz.ersch. / Feuchteschaden

Tiefgaragenboden mit Rissbildungen

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert = 97.300,00 €

Vergleichswert = 248.000,00 €,

Ertragswert = 238.000,00 €

Sachwert = 245.000,00 €

Gewichtung der Verfahrensergebnisse = 244.000 €

Verkehrswert = 244.000 €

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