

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 21.07.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 14/25)

für das mit einem alten unzeitgemäßen Flachdachbungalow bebaute Grundstück als Abrissgrundstück in

65205 Wiesbaden (Stadtteil Nordenstadt), Goethering 39

zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025



zugewuchertes Grundstück / Haus nicht zu erkennen



zugewucherter Hauseingangsbereich mit Flachdach



zugewucherter Gartenbereich / Teilbereich Bungalow zu erkennen

Verkehrswert :

5 2 0 . 0 0 0 Euro

Objekt: lfd. Nr. 1.) Gemarkung: Nordenstadt
Flur: 15
Flurstück: 198, Gebäude- und Freifläche,
Goethering 39
Grundstücksgröße: 551 qm
Grundbuch: Nordenstadt, Blatt 1785

Objektart / Gebäudeart:

Abrissgrundstück

Auf dem Grundstück steht ein alter unzeitgemäßer, abbruchreifer Flachdachbungalow als Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1972 / 1973.
(Fabrikat Neckermann-Trelement-Haus Typ L 3 / Fertighaus
als 1-geschossiger Bau mit konventioneller Teilunterkellerung) und ein Carport.
Das Grundstück ist total zugewuchert.

Es gab zugunsten eines Dritten einen Genehmigungsbescheid vom 13.10.2022 zum Abbruch des Einfamilienhauses und des Carports.

Des Weiteren gab es zugunsten eines Dritten eine Baugenehmigung vom 21.11.2022 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage, und eine Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der Baugrenze im Kellergeschoss.

Eine Abrissgenehmigung und eine individuelle Baugenehmigung müssen von einem zukünftigen Erwerber erneut beantragt werden.

Baujahr:

ca. 1972 - 1973

Wohnfläche:

ca. 153,90 qm (EG)

Nutzfläche:

ca. 77,40 qm (KG)
(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist leerstehend,
aber in Teilbereichen noch möbliert.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

21.07.2025

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

In Richtung südl. Bereich von Nordenstadt

Wohn- bzw. Geschäftslage:

gute Wohnlage

Grundstücksgestalt:

eben / fast rechteckig bis Vieleck / Freiflächen vorh.

Straßenausbau:

Goethering als Anliegerstraße / hier endend als Sackgasse mit kl. Platz mit Stellplätzen / seitlicher Erschließungsfußweg

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:
(= verbindlicher Bauleitplan)
Bezeichnung:
Nordenstadt 1982/01
(„An der Horchheimer Wiese – 2. Änderung“)
Art der baulichen Nutzung:
WR = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

I = 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen sind vorhanden

Flachdach, Walmdach zulässig

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilt die Stadt Wiesbaden)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes / des Objekts:

Einfamilienhaus - Flachdachbungalow als Fertighaustyp (Abrissgrundstück)

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume, Heizraum, WC, Kriechkeller / Felsen o.ä.

Erdgeschoss:

rombenartiger Grundriss:

Wohnen / Essen / Arbeitszi. o.ä / Küche / Kind / Eltern / Schrankflur / kl. WC / kl. Dusche / Bad / Windfang

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

KG:

Massivbauweise

EG:

Leichtbauweise

Fertighaus-Typ:

Neckermann-Trelement-Haus Typ L 3

Umfassungswände und Innenwände:

KG:

massiv

EG:

Leichtbau-Fertigbauweise /

Holzkonstr. / Leichtmetallkonstr. o.ä.

Wandelemente lt. Baubeschreibung aus der Bauakte:

Holzrahmenkonstruktion / Gipskarton / Isolierung /

Holzspanplatten und kunststoffbeschichtete

Asbestzementplatten

Dachkonstruktion:

Leichtbauweise

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Flachdachabdichtung nicht exakt bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden

Fenster:

urspr. einf. Leichtmetallfenster (EG)

und Holzfenster (KG) aus der urspr. Bauzeit /

Rollläden vorhanden

Elektroinstallation:

einf. Wohnungsinstallation

Heizung:

vermutlich gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (nicht exakt bekannt) mit urspr. einf. Heizkörpern

Wasser- und Abwasserleitungen:

urspr. Leitungsführungen aus der Bauzeit

Sanitäre Einrichtungen:

einfache kleine Sanitärbereiche aus der Bauzeit mit erheb. Abnutz.ersch.

Nebengebäude:	Carport mit Abnutz.ersch. / Leichtbauweise / Holzkonstr. mit Trapezblechdeckung / Boden - Betonplatten o.ä. wertlose, abbruchreife Bausubstanz
<u>Baulicher Zustand:</u> (Flachdach-Fertighaustyp-Neckermann)	Abrissgrundstück mit wertloser, unzeitgemäßer abbruchreifer Bausubstanz, um das Grundstück wirtschaftlicher bebauen zu können.
Ausstattungsstandard:	einfacher, überalterter, unzeitgemäßer Ausstattungsstandard aus der Bauzeit 1972 - 1973
Grundrissgestaltung:	unzeitgemäßer, verwinkelter, rombenartiger Grundriss
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Baumängel:	Fertighaustyp in Leichtbauweise mit lt. vorlieg. Baubeschreibung gesundheitsschädlichen (z.B. asbesthaltigen / formaldehydhaltigen o.ä.) Baumaterialien, die als Sondermüll mit speziellem Aufwand zu entsorgen sind.
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden:	insg. erhebl. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erschein. / Schadstellen / Feuchteschäden insg. unzeitgemäße, abbruchreife Bausubstanz
<u>Verkehrswertermittlung:</u>	Bodenwert 606.000 € Liquidationswert 521.000 € <u>Verkehrswert rd. 520.000 €</u>

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