

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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 27.01.2026

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 34/24)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

65191 Wiesbaden, Leibnizstraße 20

zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026



gesamter

Verkehrswert :

9 3 5. 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Aufteilung des Verkehrswertes:

lfd. Nr. 1.) 9.000 Euro

lfd. Nr. 2.) 878.000 Euro

lfd. Nr. 3.) 48.000 Euro

Objekt:

jeweils Gemarkung: Sonnenberg

lfd. Nr. 1.)

Flur:

14

Flurstück:

38/25, Hof- und Gebäudefläche,
Leibnizstraße 20

Grundstücksgröße: 6 qm

lfd. Nr. 2.) Flur: 14
Flurstück: 38/27, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen, Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 561 qm

lfd. Nr. 3.) Flur: 14
Flurstück: 42/12, Hofraum, Leibnizstraße 20
Grundstücksgröße: 32 qm

Grundbuch: Sonnenberg, Blatt 2751

Anm.: Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Gebäudeart:

**2 - geschossiges Einfamilienwohnhaus
als Flachdachbungalow**
mit Erdgeschoss und Sockelgeschoss /
Doppelgarage im Sockelgeschoss integriert

Baujahr:

ca. 1966/67, lt. Bauakteneinsicht

im Außenbereich und an der Fassade erkennt man
gewisse Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten

ansonsten wegen nur möglicher Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Wohnflächen, Nutzflächen:

ca. 132,22 qm (Erdgeschoss)
ca. 58,48 qm (Sockelgeschoss)
(linker Ber. Sockelgeschoss mit Windf., Flur, Zimmer, WC, Hobbyr., Archiv /
ohne Kellerräume, Heizr., Doppelgarage)

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und vorlieg.
Berechnungen ermittelt / Balkone zu ½ gerechnet)

Bruttogrundfläche (BGF):

BGF (Erdgeschoss und Sockelgeschoss) = 323 qm
(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen ermittelt)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt wird lt. Adressangabe im Gerichtsbeschluss
und lt. Klingelschild vermutl. eigengenutzt.
Mieten werden deshalb vermutl. nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

27.01.2026

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

im südlichen Bereich der Gemarkung Sonnenberg,
Nähe Klinikgebäude

Wohn- bzw. Geschäftslage:

gute Wohnlage

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

altes Baugebiet westl. der Leibnizstraße
als reines Wohngebiet /
tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen /
Nähe zu versch. Klinikgebäuden /
Thermalbad in der Nähe /

östl. gegenüber auf der anderen Straßenseite liegt ein sehr großes brachliegendes Grundstück, für das sich das Planungsrecht im Aufstellungsverfahren befindet. Hier soll nach derzeitiger Planung ein Wohnquartier entstehen. Es gibt hier allerdings noch keine endgültigen verbindlichen Festsetzungen. (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

Grundstücksgestalt: leicht hängig /
Eckgrundstück Ecke Leibnizstraße - Schleiermacherstraße /
Vieleck /
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt /
Freiflächen vorhanden

Beeinträchtigung: leichte Beeinträchtigung durch Bushaltestelle vor dem Haus
und Zufahrtsstraße

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege
als
Zufahrtsstraße zu dem Wohngebiet und
den Klinikgebäuden mit mittlerem Verkehrsaufkommen

Gebäudebeschreibung:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck / siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorh. sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Art des Gebäudes: **Einfamilienwohnhaus**

Einteilung: **Sockelgeschoss:**
(Angaben aus urspr. Baugenehmigung) Eingangsbereich, Flur, Zimmer, Hobbyr., Archiv, WC
zwei Kellerräume, Heizraum, Doppelgarage

Erdgeschoss:
4 - Zimmer (Wohnr./ 3 Schlafzi. - davon 1 rel. kleines Zi.)
Küche, Bad, WC, Flur, Diele, 2 Balkone

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände und Innenwände: massiv, Mauerwerk allg. /
lt. Baubeschreibung vmtl. Hochlochziegel, Bimsplatten o.ä.
(nicht exakt bekannt) /
lt. Grundrissplan 30 cm breite Außenwände dargestellt
(wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

Geschossdecken: Massivdecke / vmtl. Stahlbetondecke

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Flachdachabdichtung nicht bekannt /
konnte nicht von oben eingesehen werden

Fassaden: Verputz als Reibputz o.ä. /
Balkonbrüstung in Beton mit
gewissen witterungsbedingten Abnutz.erschein. / Rissbild.

	Sockel: gestrichenes Klinkermauerwerk o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas mit Kunststoffsprossen o.ä. (bei gr. Fenster noch Anschlüsse herzustellen) in Teilber. Rollläden erkennbar gr. und kl. Markise vorh. (mit gewissen Abnutz.erscheinen.) (wegen der Außenbesichtigung nicht exakt zu beurteilen / insg. nicht exakt einsehbar – nur str.seits z.T. erkennbar / tlw. waren auch Fensterläden verschlossen)
Türen:	<u>Haustür:</u> Kunststofftür o.ä. (geschlossener Teil und seitliche Glasteile) <u>gr. Garagentor:</u> (Doppelgarage) Stahlschwingtor mit partiellen Dellen
Elektroinstallation:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Klingel mit Kamera am Eingangsbereich
Heizung:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Im urspr. Bauantrag aus 1966 wurde eine Ölzentralheizung mit erdgelagertem Öltank dargestellt.
Sanitäre Einrichtungen:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Im Plan angegeben: WC im KG / WC im EG / Bad im EG
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
<u>Baulicher Zustand:</u>	Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen guter bis befriedigender Gesamteindruck.
Ausstattungsstandard:	Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren bis guten Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig / allerdings ein rel. kleines Zimmer im EG / soweit nach vorliegenden Planunterlagen zu beurteilen, ansonsten wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Blickrichtung: in den Garten / Hof und auf gegenüberlieg. Gebäude,
bzw. Straße und Weitblick (ggf. Hecken etwas runter schneiden)

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
wirtschaftl. Wertminderung:

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:
- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

geringere altersbedingte bzw. witterungsbedingte
Abnutz.ersch. in Teilber. Balkonbrüstung, Einfriedung,
Garagentor, etc.

Sicherheitsabschlag für allg. bekannte
Flachdachproblematik

wegen nur möglicher Außenbesichtigung
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert **853.000 €**
Sachwert **941.000 €**
Ertragswert **915.000 €**
Gewichtung der Verfahrensergebnisse **934.000 €**

Verkehrswert insg. **935.000 €**

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