

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
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 30.05.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 5/25)

für das mit einem

großzügigen und hochwertigen Einfamilienhaus-Villengebäude mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Prinz-Nikolas-Straße 26

zum Wertermittlungstichtag 30.05.2025



Verkehrswert :

2. 6 2 0. 0 0 0 Euro

Objekt:	<u>lfd. Nr. 1.)</u>	Gemarkung:	Sonnenberg
		Flur:	20
		Flurstück:	671, Gebäude- und Freifläche, Prinz-Nikolas-Str. 26
		Grundstücksgröße:	589 qm
		Grundbuch:	Sonnenberg, Blatt 5984
Zubehör:			Hauptwohnung mit hochwertigem Kücheneinbau mit einer gr. Küchen-Koch-Insel. Zubehörwert = <u>rd. 65.000 €</u> geschätzt.
			Einliegerwohnung im KG mit einer normalen durchschnittlichen Einbauküche. Zubehörwert = <u>rd. 2.000,-- €</u> geschätzt.

Lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH gibt es auf dem oberen Flachdach eine Photovoltaik-Anlage, die vom Sachverständigen allerdings nicht eingesehen werden konnte. Über ein Satellitenfoto ist diese rel. unscharf zu erkennen. Die PV-Anlage steht lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH im Eigentum der Schuldnerin. Lt. dessen Auskunft wird diese nur zur Selbstnutzung eingesetzt. Es wird kein Strom in das Netz eingespeist. Die Erstehungskosten der PV-Anlage lagen in vmtl. 2023 bei rd. 18.000,-- €, lt. dessen Auskunft. Eine detaillierte fachspezifische Bewertung müsste ggf. durch einen für PV-Anlagen zertifizierten Betrieb vorgenommen werden.

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Gebäudeart:

**großzügiges und hochwertiges, luxuriöses
energieeffizientes Einfamilienwohnhaus
als modernes Villengebäude
mit Einliegerwohnung im KG**

in sehr guter Wohnlage
in der Gemarkung Sonnenberg

Das Wohngebäude besteht aus
KG/EG/OG und einem zurückversetzten
Staffelgeschoss mit Flachdach,
großer Dachterrasse im Staffelgeschoss
und großer Terrasse im EG
mit anschließendem, abdeckbarem
Freischwimmbaden mit Gegenstromanlage.

Es gibt allerdings noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten
im Außenbereich, dem hinteren äußeren Garagen- und
Kellerbereich, dem großflächigen Terrassen-
bereich im EG, dem hinteren Garagenflachdachbereich im
EG, dem hinteren Gartenbereich,
dem großem Dachterrassenbereich mit begonnener
gr. Überdachung und versch. sonstigen technischen und
baulichen Anschlussbereichen.

Baujahr:

ca. 2022 - 2023,
lt. Auskunft des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ... GmbH

**Wohnflächen, Nutzflächen:
(für das Ertragswertverfahren)**

ca. 312 qm (Hauptwhg. EG/OG/Staffelgeschoss)
ca. 37 qm (Einliegerwhg. KG)
ca. 70 qm (Nutzfläche KG)
pauschal – (Nutzfläche Garagen-Stellplatz-Hof KG)
(Flächenberechnungen tlw. nach vorliegenden Plänen und
vorlieg. Berechnungen / bzw. in Teilber. eigenes Aufmaß /
teilüberdachte Terr. u. Dachterr. mit sehr guter Lage und
Nutzung bei Hauptwhg. zu ½ ger.)

**Bruttogrundflächen:
(für das Sachwertverfahren)**

Haupthaus KG/EG/OG/Staffelgesch. = ca. 507 qm
KG = ca. 72 qm (Garagen-Stellplatz-Hof-seitlich/hinten)
EG = ca. 68 qm (Rampe/Treppe/untere Fläche)

EG = ca. 39 qm (Schwimmbeckenber.)
EG = pauschal – (Außeneing.stufen/Teilwegebefest./Beet)
EG = ca. 82 qm (Terrasse real und Flachdach Garagen)
Staffelgesch. = ca. 50 qm (Dachterrasse real)

(Flächenberechnungen nach vorliegenden Plänen und tlw.
vorlieg. Berechnungen / reale Größe Terrasse u. Dachterr.)

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
Einfam.haus und 2 Gar.Stellpl. (Das Objekt ist im Mietvertrag mit nur 240 qm WF ange- geben. Es ist aber um einiges größer)	Frau ... (Geschäftsführerin der ... GmbH) und Herr ...	3.000,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 350,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung (Mietvertrag vom 18.11.2022 / Mietbeginn am 01.12.2022 / lt. Zwangsverwalterauskunft haben Mieter und Vermieter wechselseitig auf die Kündigung des Mietverhältnisses bis zum 01.12.2026 verzichtet / Mietvertrag wurde vorgelegt) (Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

30.05.2025

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

im nördl. Randbereich des Stadtteils Sonnenberg /
rückseits anschließend an Grünzone mit Dauerkleingärten /
ansonsten Nähe Wiesbadener Stadtwald
sehr gute und ruhige Wohnlage

Wohn- bzw. Geschäftslage:

wichtige Anmerkungen:

Die vom Bauamt übergebenen Pläne stimmen nicht
in allen Belangen mit den Gegebenheiten vor Ort überein.
Versch. Grundrissveränderungen wurden lt. Auskunft des
Ehemanns der Geschäftsführerin d. ... GmbH vorgenommen.
Die Einliegerwohnung im KG ist in dem KG-Plan der
Baugenehmigung nicht dargestellt.
Das betonierte Freischwimmbecken ist in den Plänen nicht
enthalten, sondern hier ist eine gr. Rasenfläche dargestellt.
Die hintere Baugrenze im Beb.plan wurde hier durch den
hinteren niedrigen Poolüberlauf u. die Treppe überschritten.
Die große auskragende Überdachung der Dachterrasse ist
in den Bauantragsunterlagen vom Bauamt kleiner mit einem
Kreiselement weniger markiert worden, um Ausnutzungs-
ziffern einzuhalten.
Somit gibt es in versch. Teilbereichen Unstimmigkeiten
gegenüber dem genehmigten Bauantrag.
Nach den Genehmigungsunterlagen sollte das
Schwimmbecken und das Garagendach eine Grünfläche
sein. Für die Bewertung wird zumindest ein gewisser
Rückbau der gr. Überdachung und der Überschreitung der
hinteren Baugrenze unterstellt. (insg. Unsicherheitsfaktor)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**großzügiges, hochwertiges
Einfamilienhaus-Villengebäude mit Einliegerwhg. im KG**

Einteilung:

Kellergeschoss:

Einliegerwohnung (KG):

2 – Zimmer, eines davon mit Kochzeile, Bad

gr. Kellerraum, Flur, Haustechnikraum mit Heizzentrale, Lüftungszentrale, Warmwasserzentrale, Frischwasserstation, elektr. Schaltungen, etc.

im Teilrohbau ca. 3 PKW-Garagen-Stellplätze im KG
über eine noch herzustellende Rampe erreichbar

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Flur, Garderobe, WC

Wohnen/Essen/Kochen als gr. Raum, Abstellraum

gr. Terrasse

1. Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Ankleide, Flur, Bad/WC,

Staffelgeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Ankleide, Bad/WC, Dachterrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und

massiv, Mauerwerk allg., Stahlbeton

Innenwände:

Geschossdecken:

Massivdecke / Stahlbetondecke

Treppen:

Kellertreppe / Geschosstreppe:

Massivtreppe mit Echtholzparkettstufen (KG-EG / EG-OG)

lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH

Dachform:

Flachdach / Dachterrasse

Dacheindeckung:

Flachdachabdichtung -

Flachdach und Dachterrassenüberdachung nicht exakt

bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden

Fassaden:

Verputzt mit Außendämmung

Fenster:

Sockel: verputzt u. gestrichen / versch. Bearb. fehlen noch

gute Kunststoff-Fenster mit Isolierglas /

Außenjalousien / tlw. Rolladen (elektr. betrieben)

(in Teilber. noch Anschlüsse vorzunehmen)

Türen:

Haustür:

schwere Metalltür mit Ganzglasscheibe und Sicherheits-
beschlägen (mit Nummern-Code-Tableau zu öffnen)

Innentüren:

gute Holztüren / weiß beschichtet / in Teilber. mit Überhöhe

Elektroinstallation:

sehr gute aufwendige Wohnungsinstallation /

aufwendige individuelle Steuerungen der Räume

über Tableau, Taster, Handy

lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH /

zentrale Tableausteuern der elektr. Kontakte

lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH /

KNX - Verkabelung /

Basalte-Smart-Home-Steuerung o.ä.,

lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH /

tlw. Lautsprechereinbauten /

Alarmanlage Fabr. Telenot im Gebäude /

Heizung / Warmwasserbereitung /
sonstige techn. Einrichtungen:

lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ...GmbH
über Fenster und Raum gesteuert
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt) /
im Technikraum sind lt. Ausk. des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ...GmbH versch. elektr. Kontakte
noch zu schalten
(durch einen Fachbetrieb insg. noch zu überprüfen)

Fußbodenheizung über elektr. Wärmepumpe betrieben
(diese ist an der Fassade noch richtig auszurichten),
geringfügig Heizkörper im Bad /
Warmwasserbereitung über Solarthermie u.zusätzl.Speicher
(lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der...GmbH)
(Die Solarthermie auf dem Flachdach konnte allerdings nicht
eingesehen werden) /
Klima-/Lüftungsanl. über Bodenkanäle m.Wärmerückgewinn.
(lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der..GmbH) /
im Technikraum ist erkennbar, dass versch. elektr.
Schaltungen noch vorgenommen werden müssen
(durch einen Fachbetrieb insg. noch zu überprüfen)

Sanitäre Einrichtungen:

WC/Dusche (KG):

WC, Waschbecken (weiße Sanitärobjekte),
bodengleiche Dusche (sehr gute Ausstattung und Qualität)

WC (EG):

WC, Waschbecken,Urinal (schwarze Sanitärobj.)
(sehr gute Ausstattung und Qualität / stark gehoben)

Bad (OG):

WC, 2 Waschbecken mit Unterbauten, sehr spezielle
aufwendige Dusche (mit Ganzglasabtrennung)
(sehr gute Ausstattung und Qualität / stark gehoben)

Bad (Staffelgeschoss):

2 Waschbecken mit Unterbauten, sehr spezielle aufwendige
bodengleiche Dusche freistehende Badewanne (separates
WC und Urinal) (sehr gute Ausstatt.u.Qualität / stark gehob.)

Baulicher Zustand:

Soweit fertiggestellt großzügiges, hochwertiges
und luxuriöses energieeffizientes Einfamilienhaus als
modernes Villengebäude mit Einliegerwohnung im KG.

Es gibt allerdings noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten
im Außenbereich, dem hinteren äußeren Garagen- und
Kellerbereich, dem großflächigen Terrassenbereich im EG,
dem hinteren Garagenflachdachbereich im EG,
dem hinteren Gartenbereich, dem großem
Dachterrassenbereich mit begonnener gr. Überdachung
und versch. sonstigen technischen und baulichen
Anschlussbereichen.

Die bisherigen sehr hohen Kosten für den
Grundstückserwerb in 2019 und die bisherigen sehr hohen
Baukosten bis 2023 sind dem Sachverständigen bekannt,
werden aber aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Der Immobilienmarkt reagiert auf unfertige Objekte aber rel.
empfindlich, bei denen noch o.g. erhebliche Fertigstellungs-

arbeiten erforderlich sind. Das bedeutet, dass nicht einfach von den bisher angefallenen reinen sehr hohen Baukosten inkl. der sehr hohen Grundstückserwerbskosten abzgl. der erheblichen Fertigstellungskosten ausgegangen werden kann, die je nach zukünftiger Planung und Ausstattung im Übrigen sehr unterschiedlich ausfallen werden. Es müssen daher in den Bewertungsansätzen Anpassungen vorgenommen werden, da der Immobilienmarkt auf derartige unfertige Objekte entsprechend reagiert.

Ausstattungsstandard:

sehr guter, stark gehobener, überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard, soweit fertiggestellt

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
**Fertigstellungsarbeiten,
bzw. ggf. Bauschäden:**

an versch. Stellen größere Bearbeiten und Fertigstellungsarbeiten überwiegend in den Außenbereichen, geringfügig innen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden, sowohl tlw. in baulicher, bzw. tlw. in technischer Hinsicht

endgültige Hof-/Wegebefestigungen und Befestigungen im Rampen-/Außentreppenbereich/Eingangsstufen fehlen

Hofbefestigungen, Garagenstellplatzbefestigungen, fehlen im Außen-KG / Tor KG fehlt.

Entwässerung / Leitungsbau in Teilber. der Außenanlagen

Fassadensockelarbeiten Endfertigstellung in Teilbereichen (Haus / Terr. / Schwimmbecken)

Bearbeiten Haustür erforderlich

große Terrasse EG und Flachdach Garagenbau EG / mit Endbelägen, allen Anschlussbereichen, Mauerabdeckungen erforderlich

gr. Dachterrasse im Staffelgeschoss mit Endbelägen, alle Anschlussbereiche erforderlich / Geländer fehlt tlw.

Bitumenabklebungen Terrasse / Dachterrasse haben aufgrund der fehlenden Endfertigstellung der Beläge tlw. gewisse witterungsbedingte Abnutz.erschein. Es besteht die Gefahr von Feuchteeinwirkungen im Objekt, je länger die Endfertigstellung der großen Terrasse im EG und der großen Dachterrasse im Staffelgeschoss nicht mit endgültigen Belägen und weiteren Abdichtungen auch an den Anschlusspunkten fertiggebaut ist. (Unsicherheitsfaktor)

schwebende Flachdach-Dachterrassenüberdachung als Holzkonstr. noch zu verkleiden und ggf. abzudichten

rückseitiger Außentreppenbelag noch erforderlich

rückseitige Gartenanlage noch zu erstellen

in Teilber. Einfriedung zu erneuern

in Teilber. Metallabdeck. des Flachdachrands fertigzustellen

versch. Technik des Schwimmbeckens, u.a.
Kanalanschluss über Hebeanlage, und Anschluss
Wärmepumpe sind lt. Auskunft des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ... GmbH noch nicht vorh.
(Technikraum im KG ist durch einen Fachbetrieb zu
überprüfen)

Treppe innen (OG-Staffelgeschoss) seitlich noch zu
verkleiden

elektr. Endanschlüsse in Teilber. noch vorzunehmen

versch. Elektroanschlüsse Lampen / etc. im Außenbereich
noch vorzunehmen

im Technikraum ist erkennbar, dass noch versch. elektr.
Anschlüsse vorgenommen werden müssen
(ist durch einen Fachbetrieb zu überprüfen)

versch. techn. Bereiche sollten von einer Fachfirma
auf deren Funktionsfähigkeit hin überprüft werden, da
diesbezüglich keine techn. Prüfungen vorgenommen
wurden, und diesbezüglich keine Haftung übernommen
werden kann

Unsicherheitsfaktor, da die kompletten techn. Anlagen,
die vom Ehemann der Geschäftsführerin der ... GmbH
beschrieben wurden, auf dem oberen Flachdach nicht im
Detail eingesehen werden konnten

siehe auch wichtige Anmerkungen auf Seite 3 des
Exposés bzgl. der in Teilbereichen vorhandenen
Unstimmigkeiten gegenüber dem genehmigten Bauantrag /
Einliegerwohnung noch ohne Genehmigung /
Schwimmbecken u. Garagendach wurden als Grünfläche
beantragt / gr. Überdachung über der Dachterrasse sollte
kleiner ausgeführt werden / ein Rückbau zumindest der
gr. Überdachung und der Überschreitung der hinteren
Baugrenze wird unterstellt (insg. aber Unsicherheitsfaktor
bzgl. der versch. o.g. Punkte)

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert	1.070.000 €
Sachwert	2.630.000 €
Ertragswert	2.600.000 €
Gewichtung der Verfahrensergebnisse	2.621.000 €

Verkehrswert 2.620.000 €

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