

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

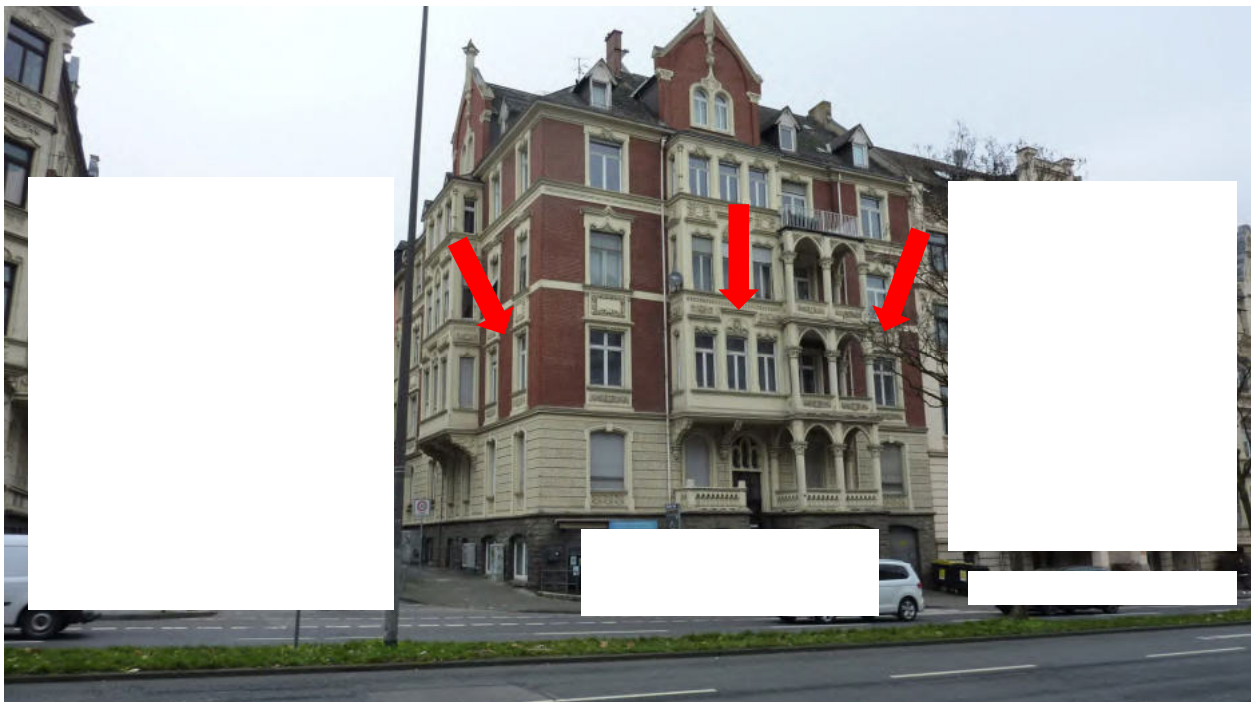
Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 02.12.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 18/25)

für die **Eigentumswohnung Nr. 6 im 1.OG** in
65187 Wiesbaden, Schiersteiner Straße 13
zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025



Verkehrswert :

7 2 0 . 0 0 0 Euro

Objekt: lfd. Nr. 1.) 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Wiesbaden
Flur: 64
Flurstück: 111/3, Gebäude- und Freifläche,
Schiersteiner Straße 13
Grundstücksgröße: 497 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung,
nebst Abstellraum im Keller.
Grundbuch: Wiesbaden, Blatt 40387

Gebäudeart: **Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss**
eines 5 ½ - geschossigen Mehrparteienhauses
aus der Gründerzeit mit insg. ca. 14 Wohneinheiten
und ca. 2 gewerbl. Einheiten

	<p>Eigentumswohnung mit großzügigen, hohen und repräsentativen Räumlichkeiten.</p> <p>- Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 6 (lt. Teilungserklärung / konnte allerdings nicht besichtigt werden) (lt. Plan ca. 7 qm)</p>
Baujahr:	<p>ca. 1902/1903 (lt. vorlieg. Unterlagen / nicht exakt bekannt)</p> <p>Das Gesamtobjekt wurde durch Bewilligung vom 25.07.2001 in Wohnungseigentum aufgeteilt.</p> <p>Rückbau versch. Balkone hofseits und Wiedererrichtung in veränderter Form in 2025, auch im Bereich der Whg. Nr. 6 lt. Hausverwalterauskunft</p>
Wohnfläche:	<p>ca. 164,26 qm (Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / rückseitiger Balkon zu ½ ger. / str.seitiger Balkon wg. des erhebl. Verkehrslärms nur zu ¼ ger.)</p>
Tatsächliche Miete:	<p>Das Objekt ist leerstehend. Mieten werden deshalb nicht erzielt. (Leerstand seit ca. 3 Jahren u. ohne Beheizung lt. Eig.ausk.)</p> <p>Das Hausgeld setzt sich lt. Hausverwalterauskunft wie folgt zusammen: Rücklagenvorauszahlung = 231,00 €/Mon. Betriebskostenvorauszahlung = 238,34 €/Mon.</p> <p>(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)</p>
Ortsbesichtigung:	<p>02.12.2025 Derzeit sind in der Wohnung weitestgehend alle technischen Anschlüsse abgestellt.</p>
<u>Grundstücksbeschreibung:</u>	
Ortslage:	<p>in Richtung westlicher Bereich von Wiesbaden, Ecke Schiersteiner Str. (B 262) / Erbacher Str. (im sog. Rheingauviertel)</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>mittlere Wohnlage</p>
Beeinträchtigungen:	<p>erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstr. (Schiersteiner Str. - B 262) (mit jeweils mehrspurigen Fahrbahnen)</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Gesamtobjekt ist ein Einzelkulturdenkmal. Des Weiteren ist das Gesamtobjekt Teil der Gesamtanlage Rheingauviertel/Schiersteiner Str. im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.</p>
<u>Gebäudebeschreibung:</u>	
Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung im 1.OG
Einteilung:	
Eigentumswohnung im	<u>1. Obergeschoss:</u> 5 - Zimmer (davon str.seits 4 Zimmer durch axiale Türöffnungen miteinander verbunden) Küche, Bad, WC, Flur str.seitiger Balkon, hofseitiger Balkon

	(hohe repräsentative Räume / ca. 3,66 m bis ca. 3,70 m lichte Höhen)
<u>Ausführung und Ausstattung:</u>	
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	vmtl. Holzbalkendecken / preußisches Kappengewölbe über der Küche / Kellerdecke war nicht einsehbar, da das KG verschlossen war
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> schmiedeeiserne Stahlkonstr. mit Marmorstufen o.ä. (Geschosse), bzw. mit Holzstufen (KG) / schmiedeeisernes verziertes Geländer / alte Majolikafliesten o.ä. am Boden Eingangsflur/Podest
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit tlw. massiven hohen Aufbauten und kleinen Gauben
Dachform:	Satteldach im Winkel
Dacheindeckung:	soweit von der Straße aus erkennbar alte Schieferdeckung / Teilbereiche der Dachaufbauten seitlich später verkleidet
Fassaden:	Sockelgeschoss: dunkles Quadermauerwerk o.ä. Erdgeschoss: helles Quadermauerwerk o.ä. ab 1.OG: rotes Ziegelstein-Backstein-Sichtmauerwerk o.ä. (insg. viele architektonische Gestaltungselemente und Verzierungen aus der Gründerzeit im Bereich der Fenster, der Erker, der Balkone, der Dachaufbauten) rückwärts normale Backsteinfassade
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolierglas / Rollläden vorhanden (aufgesetzte Handroller) Küche: altes Holzfenster mit Einfachverglasung hinteres Schlafzi.: älteres Holzfenster mit Isolierglas
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation (Sicherungskasten mit älteren Kippsicherungen / ein alter Sicherungskasten war nicht zu öffnen)
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern als Gasetagenheizung / Gastherme in der Küche (Fabrikat: Wolf / Bj. nicht bekannt) / Alter, dekorativ gestalteter Kachelofen (gut erhalten mit kl. Schadst.) aus der urspr. Bauzeit in einem vorderen Raum.
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad (innenliegend):</u> Waschbecken, Eckbadewanne (weiße Sanitärobj.) (mittlere Ausstattung und Qualität) <u>WC (innenliegend):</u> WC, Waschbecken (weiße Sanitärobj.) (mittl. bis einf. Ausstattung u. Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) <u>Anm.:</u> überwiegend ältere Steigleitungen, soweit sichtbar - Wasserleit. und Abwasserleit. auf Putz

	<p>(betr. WC und Bad - tlw. Feuchteschaden an alter kombinierter Leitung Bad / Küche in Teilber. erneuert) Die Leitungen im KG konnten nicht besichtigt werden, da das KG verschlossen war.</p>
Fußböden:	<p>Anm.: Da die Wohnung lt. Eigentümergegenstand in Wand- u. Deckenbereichen angelegt werden soll, sind derzeit alle Fußböden mit grauen Filzbelägen abgeklebt, sodass die Fußbodenbeläge weitestgehend <u>nicht</u> einsehbar sind. (außer Bad und kl. Teil des WC's). Lt. Eigentümergegenstand sollen nachfolgend beschriebene Beläge darunter vorhanden sein - Flur/WC: Laminat, Wohn-/Schlafr.: Parkett - die dem Sachverständigen allerdings <u>nicht</u> exakt bekannt sind, und für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden kann.</p>
Baulicher Zustand:	<p>Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung, bis auf die nachstehend aufgeführten Renovierungsarbeiten und tlw. Modernisierungsarb., im Wesentlichen guter baulicher Zustand.</p>
Ausstattungsstandard:	<p>guter bis mittlerer Ausstattungsstandard</p>
Grundrissgestaltung:	<p>guter Gründerzeit-Grundriss mit repräsentativen großzügigen und hohen Räumen / str.seits vier durch Schiebetür-Öffnungen miteinander verbundene Räume</p>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Erhebliche Lärmbelastung durch stark befahrene Verkehrsstr. als Hauptdurchgangsstraße – Schiersteiner Str. (B 262) mit mehrspurigen Fahrbahnen.</p> <p>Ungünstig ist, dass es keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück gibt, da es grundsätzlich sehr schwierig ist, in der direkten Umgebung einen PKW-Stellplatz zu finden. Da in der sehr gr. Wohnung mehrere Personen wohnen könnten, ist dieser Punkt nicht unerheblich.</p>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden am Sondereigentum:	<p>insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen</p> <p>Renovierung der Whg. im Wand-/Deckenbereich/tlw.Türber. Anstricharb. erforderlich (partiell Haarriss / Eckzimmer Decke mit vielen Haarrissen)</p> <p>WC/Bad/Kü. mit gewissen Renovierungs-/ Modernisierungsarb. je nach unterstelltem Standard entsprechend einer repräsentativen Nutzung / tlw. Sanierungsarb. Zuwasserleitung / ggf. Abwasserleit.</p> <p>Elektrik und Verteilerkästen sollten von einer Fachfirma überprüft werden / ein alter Kasten konnte nicht geöffnet werden</p> <p>ein Holzeinfachfenster in der Küche auszutauschen</p>

vorderer Balkonbelag sanierungsbedürftig

Sicherheitsabschlag für alle abgedeckten und nicht einsehbaren, und somit dem Sachverständigen gr.tls. unbekanntem Bodenbeläge bzgl. Material und Zustand erforderlich
(lt. Eigentümergegenwart Parkett und Laminat / dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt)

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)

urspr. Schieferdachdeckung, soweit von unten erkennbar, mit tlw. Abnutz.ersch. / mittelfristig vmtl. mit Reparaturbedarf

rückseitige Einfriedungsmauer mit Feuchte-/Putzschäden

Anm.: Das KG war verschlossen, und konnte nicht von innen besichtigt werden.

Lt. Hausverwalterauskunft besteht folgender Sachverhalt:

Der Hausverwaltung sind aktuell keine Schäden mehr bekannt. Die Balkone im Innenhof, auch von der Wohneinheit Nr. 6, wurden in 2025 erneuert. Das Treppenhaus soll Anfang 2026 neu gestrichen werden.

Die aktuelle Rücklage beträgt Stand heute insgesamt 12.345,58 €, davon entfallen anteilig 99/1.000 auf die WE Nr. 6 mit 1.222,21 €.

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

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert	65.500 €
Vergleichswert	722.000 €
Ertragswert	710.000 €
Sachwert	703.000 €
Gewichtung der Verfahrensergebnisse	717.000 €
<u>Verkehrswert</u>	<u>720.000 €</u> nach oben gerundet

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