

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 1
Hochparterre

Anschrift: Dotzheimer Str. 68
D-65197 Wiesbaden

Qualitätsstichtag: 26. August 2025

Wertermittlungsstichtag: 26. August 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 26.08.2025



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
Stichtag: 26.08.2025

Vergleichswert 332.000 €

Ertragswert 325.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB **332.000 €**

Frankfurt am Main, den 29.10.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeurm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Exposé

Eigentumswohnung

Stichtag: 26.08.2025

Baujahr schätzungsweise um	1900
Baujahr (wirtschaftlich)	1995
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	40

Grundstücksgröße ca. 596 m²

Wohnfläche ca. 97,22 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	390.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-58.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	332.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.415 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	14.000 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.070 € 14,79 %
Reinertrag p.a.	11.930 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	383.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-58.500 €
Ertragswert	325.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.343 €/m ²

Verkehrswert

332.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,02
Verkehrswert/Wohnfläche	3.415 €/m ²
Bodenwertanteil	14,50 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bauweise. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der städtischen Bauakte war keine Baugenehmigung zu entnehmen. Der bauliche Zustand und die architektonische Ausführung lassen ein Baujahr um 1900 vermuten. Eine gesicherte Angabe ist wegen den fehlenden Genehmigungsunterlagen nicht möglich.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 15 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten zusammen, an denen Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet wurde. An den Lager- und Abstellräumen im Kellergeschoss wurden Sondernutzungsrechte begründet.

Das Wohn- und Geschäftshaus der Eigentümergeinschaft ist fünfgeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 1 befindet sich in der Hochparterre. Das Gebäude weist ein Mansarddach auf und umfasst 5 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Ein Spitzboden schließt sich oberhalb des Dachgeschosses an. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. In jedem Geschoss von der Hochparterre bis in das Dachgeschoss sind jeweils drei Wohneinheiten angeordnet. Im Erdgeschoss sind 2 Gewerbeeinheiten und aufgrund der Hanglage zusätzlich Keller- bzw. Lagerflächen vorhanden. Zur Wohnung Nummer 1 in der Hochparterre gehört zusätzlich ein Keller- und Lagerraum im Untergeschoss. Die Anzahl der Wohneinheiten im Wohn- und Geschäftshaus beläuft sich insgesamt auf 15 bzw. die Gewerbeeinheiten auf 2. Der Zugang in das Wohn- und Geschäftshaus sowie zu einem Innenhof erfolgen von der Dotzheimer Straße aus an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 1) ist zur südlichen und nördlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang zur Einheit besteht über das innenliegende Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon. Der Zustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 1 konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Die Allgemeinflächen des Wohn- und Geschäftshauses wurden ebenfalls nicht in Augenschein genommen. Ein Betreten des Grundstücks war nicht möglich.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 97,22 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Der energetische Zustand des Bewertungsobjekts kann wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen über die Heizungsanlage nicht ermittelt werden. Das Gebäude wurde dem äußeren Eindruck nach schätzungsweise um 1900 errichtet. Es ist davon auszugehen, dass die energetischen Eigenschaften nicht dem aktuellen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen. Diese Unsicherheit wurde im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung des Instandhaltungszustands bezieht sich deshalb ausschließlich auf den von außen einsehbaren baulichen Zustand.

Das Gebäude befindet sich unter Berücksichtigung eines Baujahrs um 1900 in einem befriedigenden bis mäßigen Erhaltungszustand. Die Fassade ist mit reichhaltigen Stuckelementen und plastischen Gliederungen aus der Zeit um die Jahrhundertwende gestaltet und verputzt. Der Fassadenputz wurde dem äußeren Eindruck nach vor mehreren Jahren überarbeitet bzw. gestrichen, weist jedoch deutliche Gebrauchsspuren auf. Im Bereich des Sockelgeschosses sind Putzabplatzungen, Risse und Verfärbungen erkennbar. Besonders im unteren Fassadenbereich zeigen sich dunkle Stellen mit Ausblühungen, die auf Feuchtigkeit und eine unzureichende Abdichtung hindeuten könnten.

Die Bereiche um die Kellerschächte sind teilweise beschädigt bzw. korrodiert. Die Lüftungsgitter ließen Rostansatz erkennen. Der Fassadenanstrich ist im Sockel- und Erdgeschossbereich deutlich verschmutzt und stellenweise mit Graffiti versehen. Die Untersichten der Balkone weisen ebenfalls Verschmutzungen und Witterungsspuren auf. Das Dach ließ aus der Straßenperspektive keine auffälligen Schäden erkennen. Laut Bauakte liegt vom 18.02.2025 eine denkmalrechtliche Genehmigung für eine Dachsanierung vor. Gemäß einer telefonischen Auskunft des WEG-Verwalters wurde die genehmigte Maßnahme zwischenzeitlich ausgeführt. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands ist aufgrund der eingeschränkten Einsicht nicht möglich.

Das Wohn- und Geschäftshaus hat augenscheinlich auf Basis der gewonnenen Eindrücke der Außenbesichtigung keine gravierenden Bauschäden. Es besteht insbesondere im Sockel- sowie Fassadenbereich Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf. Die wesentlichen Maßnahmen betreffen Putz- und Malerarbeiten mit Graffitientfernung sowie gegebenenfalls eine Feuchtesanierung im Sockelbereich.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 110.020,00 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 20.000,00 € vorgesehen. Laut telefonischer Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 27.10.2025 aufgrund einer durchgeführten Dachsanierung im Jahr 2025 nahezu 0,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 1) 479,00 €. Dies entspricht rd. 4,92 €/m² Wohnfläche. Der Wert liegt leicht über dem marktüblichen Durchschnitt, ist jedoch aufgrund des Gebäudealters und der zu erwartenden höheren Instandhaltungsaufwendungen als angemessen anzusehen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 die Heizkosten und die Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.07.2024 ist in Bezug auf die WEG Dotzheimer Straße 68, 65197 Wiesbaden ein Beschluss zu entnehmen, der die Sanierung des Dachs vorsieht. Laut telefonischer Mitteilung der WEG-Verwaltung wurde die Maßnahme bereits durchgeführt. Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.10.2025 enthält Tagesordnungspunkte, die über das weitere Vorgehen hinsichtlich einer Fassaden- und Kellersanierung entscheiden sollen. Die Eigentümergemeinschaft beschloss ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Maßnahmenkatalogs zur Sanierung der Fassade und des Kellers zu beauftragen. Ein Hinweis auf mögliche Kosten dieser Maßnahmen oder künftige Sonderumlagen ist dem Protokoll nicht zu entnehmen.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 1) ist Bestandteil einer WEG eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht aus den Bewertungsunterlagen nicht hervor. Der bauliche Zustand und die architektonische Ausführung lassen ein Baujahr um 1900 vermuten. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in der Hochparterre und ist zur Nord- sowie Südseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 97,22 m² über 3 Zimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer gemischten Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Dotzheimer Straße wird innerhalb der Stadt Wiesbaden als durchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Wiesbaden auf 1.140 €/m². Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Wiesbaden für Wohnbebauungen im Mittel von 500 bis 2.100 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 97,22 m² mit 3.415 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss Wiesbaden hat im Immobilienmarktbericht 2025 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Baujahr bis 1918 in Abhängigkeit zur Wohnfläche Durchschnittspreise von 3.302 bis 4.458 €/m² Wohnfläche im Wiesbadener Rheingauviertel ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.