



EXPOSEE 61 K 25/25	Gewerbeeinheit (Laden)
Bewertungs- Gegenstand:	64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 gekennzeichneten Gewerbeeinheit, Sondernutzungsrecht an den Kühlräumen A und B, der Heizung sowie dem vorgelagerten Flur und Treppenbereich, bezeichnet mit Nr. SNR 17. Es besteht ein noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an dem Lager I.
Lage:	Dotzheimer Straße 68, 65185 Wiesbaden
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn Rd. 1,8 km (Luftlinie) südwestlich vom Kurpark Wiesbaden Rd. 1,3 km (Luftlinie) nordwestlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 1,1 m (Luftlinie) südwestlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Straßenecklage Dotzheimer Straße / Klarenthaler Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Geschäftslage
Grundstücks- bezeichnung / Größe:	Gemarkung Wiesbaden, Flur 64, Flurstück 906/11; 596 m²
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz (Kulturdenkmal)
Altflächenkataster:	Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe)
Grundstücks- bebauung:	2-seitig angebautes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1904 (aufgrund Denkmaltopografie)
Baubeschreibung / Zustand des gemeinschaft- lichen Eigentums:	Baukörper: spitzwinkliges Eckgebäude einer Blockrandbebauung mit 1- geschossigem Lagergebäude Dach: Satteldächer mit Giebeln, Schleppgauben und Turm auf der Gebäudeecke Straßenfassaden: verputztes Mauerwerk, beige Anstrich, horizontale und vertikale Gliederungselemente und zahlreiche Verzierungen, 2-geschossige Erker mit oberseitigen Terrassen, massive Balkone mit massiven Brüstungen Fensteröffnungen im EG mit Rundbögen, drei Geschoss hohes Schmuckmotiv, viergeschossiger Verandavorbau Fenstereinfassungen und Fensterbänke gestrichen Hoffassaden: Klinkermauerwerk, Fenstereinfassungen und Fensterbänke Mauerwerk, roh Fenster: mehrflügelige, dunkelbraune Holzfenster und Fenstertüren und weiße Metallfenster



	Hauseingangstür: verglaste Holztür, verglastes Rundbogenoberlicht, dunkelbraune Holzprofile, verglaste Metaltür (Gewerbereinheit 17) • Treppenhaus: teilweise unverputzte Oberflächen im Erdgeschoss, Verfärbungen im Traufbereich, Farbabplatzungen im Brüstungsbereichen, teilweise Bauschutt • Keller: nicht besichtigt, Mängel lt. Protokoll der Eigentümerversammlung, laut Protokoll der Eigentümerversammlung ist eine Sanierung des Kellers in Rede stehend • Fassade: teilweise Verfärbungen und Verschmutzungen der Fassade; laut Protokoll der Eigentümerversammlung ist eine Sanierung der Fassade in Rede stehend • Fenster/Türen: Oberflächen der Hauseingangstür teilweise schadhaft, Fenster im EG und Schaufenster beklebt und mit Graffities besprüht • Dachfläche Hofgebäude: Schäden lt. lt. Protokoll der Eigentümerversammlung • Haustechnik: nicht besichtigt Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise in baujahresadäquatem, teilweise etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
Modernisierungen:	Ca. 2025: Erneuerung der Dachflächen Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Treppenhausfenster Ca. 1997: Erneuerung des Schaufensters EG Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend (nicht erforderlich wegen Denkmalschutz)
Baubeschreibung / Zustand des Sondereigentums:	Laden mit Nebenräumen Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss, Mitte, gelegen. Sie wird über das (gemeinschaftliche) Treppenhaus sowie über einen Eingang von der Straße erschlossen und ist über Eck nach Norden zur Dotzheimer Straße und Südwesten zur Klarenthaler Straße orientiert. Laut Aufteilungsplan werden die nicht intern mit dem Laden verbundenen Lager- und der Büro-Bereiche jeweils über eine Tür vom Treppenhaus erschlossen. Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan aus einem Laden, einem Lager, einem Büro, einer Küche und zwei Aufenthaltsräumen. Weiterhin sind im Aufteilungsplan ein Flur und ein Treppenhaus zum Keller dargestellt. Der Laden wird von der Straße erschlossen. Zwei Kühlräume, ein Heizungsraum und Flure im Keller sind laut Teilungserklärung per Sondernutzungsrecht zugeordnet und über eine interne Treppe von der Gewerbeinheit im EG erreichbar. Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung über Eck). • Schaufenster: beklebt und mit Graffities besprüht • Innenräume: nicht besichtigt / kein Zutritt • Haustechnik: nicht besichtigt / kein Zutritt



	Gemäß der Fotodokumentation der Bauakte aus dem Jahr 2024 befindet sich das Sondereigentum im Rohbauzustand. Boden-, Decken- und Wandbeläge, Türen, haustechnische Installationen etc. sind entfernt, nicht vorhanden bzw. defekt. Hiernach besteht umfänglicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der gegenständlichen Einheit. Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Aufgrund des äußeren Eindrucks und aufgrund der Bauakte bestehen Baumängel bzw. Bauschäden.
EG-Nutzfläche:	Ca. 103,00 m ² (EG-NF) (laut Bauakte)
Hausgeld	312,00 € p. M. (inklusive Zugang Rücklage) ab 01.01.2024 gemäß Wirtschaftsplan 2024
Nutzungssituation des Sondereigentums:	Soweit ersichtlich, leerstehend
Werte:	Zum Stichtag 04.11.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)

Bewertungsgegenstand	Marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gewerbeeinheit Nr. 17	262.856 €	-87.000 €	176.000 €	-1.000 €	<u>175.000 €</u>

Hinweis:	Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.
----------	--

