

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

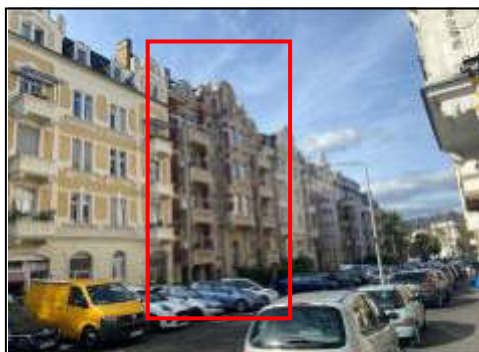
Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 30/23

12.12.2023



**Mehrfamilienhaus (Kulturdenkmal)
mit Garagen und Nebengebäude**

**Verkehrswert:
EUR 2.539.000,00**

EXPOSÉ

**Mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
bebautes Grundstück**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grund-
buchs von Wiesbaden Blatt Nr. 33797

Flur 64, Flurstück 1692/20, Hof- und Gebäudefläche, 751 m²

Eltviller Straße 7 in 65197 Wiesbaden

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2023

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 30/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
16.10.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus sowie mit Garagen und Nebengebäude (Lager/Schuppen) bebautes Grundstück
Adresse:	Eltviller Str. 7 in 65197 Wiesbaden
Lage:	In der westlichen Innenstadt Wiesbadens im Rheingauviertel gelegen, gute Lagequalität, gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
Detailangaben:	Historisches Wohngebäude, Baujahr 1904 (gem. Bauantrag vom 21.07.1904), Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG (Wohnhaus und Vorgarten), zehn Wohneinheiten (in Hochparterre, 1. OG - 3. OG und DG), 30 Zimmer, Wohnungen (außer DG) mit 2 Balkonen, Gaseta- genheizung.
Objektzustand:	In Teilbereichen besteht Renovierungs-/Modernisierungsbedarf Die Wohnungen im Hochparterre rechts und im 3. OG links stehen leer (Renovierungs-/Modernisierungsbedarf)
Wohnfläche rd.:	830,00 m ² (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Gewerblich genutzte Fläche rd.:	90,00 m ² (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Kfz-Stellplätze:	3 Garagenstellplätze, 1 offener Stellplatz im Hof
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	2.539.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.539.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.130,00 €/m ² Wohnfläche
Rohrertragsfaktor rd.:	25,50

BESCHREIBUNGEN

Lage

Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen:	296.741 (Stand 31.07.2023) ¹
Fläche rd.:	203 km ²
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in der westlichen Innenstadt Wiesbadens im Rheingauviertel. Das Rheingauviertel, das die Innenstadt zwischen Dotzheimer Straße und Schiersteiner Straße nach Südwesten verlängert, entstand um 1900 westlich der Ringkirche. Die fast lückenlos erhaltenen historischen Gebäudefassaden, die Vorgärten und der reiche Baumbestand prägen das Jugendstilviertel, das sich als geschlossenes Ensemble mit hoher Wohnqualität bis heute großer Beliebtheit erfreut. Mit seinem großen Angebot an gastronomischen Angeboten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen ist das Rheingauviertel ein lebendiger und attraktiver Stadtteil. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen ausreichend zur Verfügung. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet Wiesbadens, der Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Immissionen als gute Lage zu bewerten.

Grund und Boden

Grundstücksform und Topografie:	Überwiegend rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben
Fläche:	751 m ²
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einem Lagergebäude mit Schuppen sowie mit einer Pkw-Garage (3 Einstellplätze) bebaut. Das Wohnhaus ist im Norden und Süden in Grenzbebauung errichtet (geschlossene Bebauung).
Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Versorgungsanschlüsse etc.) über die Eltviller Straße erfolgt.
Straße:	Die Eltviller Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare Straße. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.:	In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen erfasst. Für das Bewertungsgrundstück ist in der Altflächendatei (unter der ALTIS-Nummer 414.000.030-001.083) ein Eintrag vorhanden (s. Anhang). Aufgrund der Branchenklassen

¹ Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

der Betriebe ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu dieser Fläche liegen derzeit nicht vor. Untersuchungen erfolgten wahrscheinlich nicht.

Bauliche Anlagen

Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Tiefparterre, einem Hochparterre, drei Obergeschossen sowie einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert.
Baujahr:	Um 1905 (Annahme des SV; Bauantrag v. 21.07.1905)
Nutzung:	Überwiegend Wohnnutzungen; im Tiefparterre z.T. gewerblich genutzt (Lagernutzung eines Malerbetriebs)
Außenansicht Straßenseite:	Fassade mit Verblendungen und Architekturekorelementen; Resalite und Erker, Putten und Kartuschen, Fensterwandelemente mit Ziergesimsen, Satteldach mit Rundbogengaube und Gauben mit Ziergiebeln
Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (Annahme SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Über KG: Stahlträgerdecken. Weitere Angaben liegen nicht vor.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschosstreppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Riffelblechauflage Eingangstreppe: Marmortreppe mit Jugendstil-Wandfliesen Hochparterre-DG: Wangentreppe, Metallgeländer und Holzhandlauf
Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Im Original erhaltene Holztür mit Lichtausschnitt
Wohnungseingangstüren:	Überwiegend baujahresbezogene Holztüren mit Lichtausschnitten und Oberlichtern
Zimmertüren:	Z.T. gestemmte Türen, z.T. glatte Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, z.T. zweiflügelige Holz-Verbindungstüren, Holzzargen
Elektro- und Sanitärinstallationen:	Überwiegend einfache bis durchschnittliche Elektroinstallation
Heizungsanlage:	Gas-Etagenheizungen
Energieausweis:	Für ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht erforderlich.
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Gliederheizkörper, z.T. Handtuchheizkörper (Bäder)

Räumliche Aufteilung

Hochparterre rechts: 2 Zimmer, Schlafzimmer mit Frankfurter Bad, Küche, WC, Flur, 2 Balkone

Hochparterre links: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone

1. OG links: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone

1. OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone

2. OG rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone

2. OG links: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone

3. OG rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, 2 Balkone

3. OG links: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Balkone

DG rechts: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur

DG links: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur

Bodenbeläge:

Dielen, PVC, Laminat, Terrazzo, Fliesen (Bäder, WC)

Wandbekleidungen:

Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel (Küchen), Fliesen (Bäder)

Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen, Stuckverzierungen

Sanitärobjekte Bäder u. WC: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten

Modernisierungen:

Im Zeitverlauf erfolgten erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierungen in Teilbereichen. Insbesondere wurden die straßenseitigen Balkone (ca. 2014) denkmalgerecht erneuert.

Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Z.T. Korrosionen an den Stahlträgern der Decke (Tiefkeller)
Wohnungen EG links sowie 3.OG links modernisierungsbedürftig

Garagen

Art, Konstruktion, Ausstattung:

Garagengebäude aus drei Einzelgaragen, (Bj. NN.), Massivbauweise (Wände aus Ziegelmauerwerk), Pultdach mit Bitumeneindeckung, Bodenbelag Estrich; manuelle Blechschwingtore

Lagergebäude

Art, Konstruktion, Ausstattung:

Lagergebäude (Bj. Ca. 1958), Massivbauweise (Wände aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen), Pultdach mit Bitumeneindeckung, Holzfenster mit Einfachverglasung, 2 zweiflügelige Holztore

Nutzung:

Lager eines Malereibetriebs

Schuppen

Art, Konstruktion, Ausstattung:

Lagerschuppen (Bj. NN.), Mischkonstruktion (Mauerwerk/Holz), Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Blechschwingtore

Nutzung:

Lager eines Malereibetriebs

Vermietbare Flächen

Wohnfläche:	rd. 830 m ²
Gewerbliche Nutzfläche:	rd. 90 m ²
Außenstellplatz (Innenhof):	1
Pkw-Garagen:	3

**Vermietungssituation,
gewerbliche Nutzung**

Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses (Vorderhaus (VH)) sind bis auf die Wohnungen im Hochparterre links (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Leerstand wegen Renovierung) und im 3. OG links (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Leerstand wegen Renovierung) vermietet. Teile des Tiefparterres des Wohnhauses/Vorderhauses sowie das Lagergebäude und der Schuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden gewerblich genutzt (Malerbetrieb). Es werden gemäß Angabe/Aufstellung der Hausverwaltung zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-/Qualitätsstichtags Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 6.651,29 €/Monat generiert.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Wiesbaden Blatt Nr. 33797, Flurstück 1692/20, 751 m², Eltviller Straße 7 in 65197 Wiesbaden wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2023 mit 2.539.000,00 € (in Worten: zweimillionenfünfhundertneununddreißigtausend Euro) geschätzt.

FOTOS



Foto des SV: Ansicht von Osten, von der Eltviller Straße



Foto des SV: Ansicht von Westen; Vorderhaus-Rückseite, Innenhof



Foto des SV: Hauseingang/Treppenhaus



Foto des SV: Wohnung Hochparterre



Foto des SV: Wohnung 2.OG
