

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 06.05.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 34/21)

für die **großzügige Penthousewohnung Nr. 81** und die **kleine Wohnung Nr. 82**,
die vor Ort baulich zu einer **wirtschaftlichen Einheit** verbunden sind,

in 65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Höhenstraße 28 a

zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024



gesamter

Verkehrswert : 1.500.000 Euro

(als wirtschaftliche Einheit Whg.Nr.81 und Whg.Nr.82)

Aufteilung des Verkehrswerts:

Verkehrswert (gr. Whg. Nr. 81) 1.320.000 Euro

Verkehrswert (kl. Whg. Nr. 82) 180.000 Euro

Objekt: lfd. Nr. 1.) 1267/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Sonnenberg

Flur: 17

Flurstück: 387/4, Hof- und Gebäudefläche,
Tennelbachstr. 21 – 25,
Höhenstr. 28 a

Grundstücksgröße: 3.923 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im

Aufteilungsplan mit **Nr. 82** bezeichneten Wohnung.

Grundbuch: Sonnenberg, Blatt 3340

lfd. Nr. 1.) 6266/100.000 Miteigentumsanteil an oben
genannten Grundstück,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit **Nr. 81** bezeichneten Wohnung.

Grundbuch: Sonnenberg, Blatt 3339

Wichtige Anmerkung:

**Die Wohneinheiten Nr. 81 und Nr. 82 sind vor Ort
baulich zu einer großen wirtschaftlichen Einheit
verbunden.**

Gebäudeart:

**großzügige Eigentumswohnung (Penthousewohnung),
bestehend aus großer Wohnung Nr. 81 und kleiner
Wohnung Nr. 82, die baulich als wirtschaftliche Einheit
miteinander verbunden sind,
gelegen im 8. und 9. Terrassengeschoss,
sowie Kellerräume im 7. Terrassengeschoss**
in einem
mehrgeschossigen Mehrparteienwohnhaus
als Terrassenhaus
mit insg. ca. 35 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Betr. Whg. Nr. 81:

(große Wohnung über 3 Etagen im 7. / 8. / 9. Geschoss /
separater Eingang im 8.OG von der Höhenstraße aus)

- gr. Dachterrasse im 9. Geschoss von der Nr. 81 aus zu
nutzen / lt. Auskunft des Hausverwalters u.d. Bewohners
der Einheit angeblich als Sondernutzungsrecht
- Hallenschwimmbad / Sauna / Nebenr. vorh.
- Nutzungsrecht des Gartengrundstücks
vor der Wohnung im nordöstlicher Richtung, unterhalb
des Querwegs lt. Auskunft des Bewohners der Einheit
- Whg. Nr. 81 nutzt einen PKW-Stellplatz im Freien,
direkt am Hauseingang
- Sondernutzungsrecht an der Einzelgarage nebst
Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich
angrenzend an die Höhenstraße
(= tiefliegende Garage mit sehr steiler, nicht befahrbarer
Zufahrt / als Lager o.ä. zu nutzen)

Betr. Whg. Nr. 82

(kleine Wohnung im 8. Geschoss /
bauliche Verbindung zur Einheit Nr. 81)

- Kellerraum / Hobbyraum im 8.OG lt. Bewilligung vom
24.11.1983 der Nr. 82 zugeordnet

Wichtige Vorbemerkungen:

Da dem Sachverständigen für eine vernünftige Ortsbesichtigung von dem Bewohner und
Nießbrauchberechtigten der sehr großen Einheit nur sehr wenig Zeit gelassen wurde, konnten viele
Ausstattungsdetails und auch die zahlreichen Bauschäden / Baumängel nicht im Detail begutachtet und

beschrieben werden. Es dürften auch keine Innenfotos erstellt werden, auch nicht für die eigene Gutachtererstellung. Ebenfalls konnte kein Aufmaß der sehr großen Einheit vorgenommen werden, da der Bewohner der Meinung war, dass hier die allerdings sehr schlecht vermassten Grundrisse als Grundlage dienen sollten, die aber in einigen Bereichen augenscheinlich nicht stimmen.

Aus allen zuvor genannten Darlegungen kann vom Sachverständigen daher keine Haftung für eventuell vorhandene Abweichungen hinsichtlich der Baubeschreibungen, Bauschäden / Baumängel und der angenommenen Wohn-/Nutzflächen oder Bruttogrundflächen übernommen werden.

Baujahr: ca. 1971/1972
Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:
in Teilbereichen vermutl. in den ca. 1980er/1990er Jahren
geschätzt / bzw. danach ab ca. 2001 /
es wurden von dem Bewohner und Nießbrauchberechtigten
keine detaillierten Auskünfte erteilt.

Wohnfläche / Nutzfläche / Dachterrasse
nur als grobe Angaben möglich:

eigene Ermittlungen nach Plänen aus der Bauakte,
die tlw. schwer lesbar und in Teilbereichen ungenau sind,
da eine Aufmaß vor Ort verwehrt wurde:

Wohnung Nr. 81:

9. OG:

Whg. Nr. 81

9. OG = ca. 140 qm

Dachterrasse = ca. 432 qm (lt. WoFIV zu ½ ger. = 216 qm)

8. OG:

Whg. Nr. 81

Diele = ca. 11 qm

Sauna/Bad/Ankl. = ca. 11 qm

Schwimmbad = ca. 62 qm (lt. WoFIV zu ½ ger. = 31 qm)

Zusammenfassung:

Whg. Nr. 81 = ca. 409 qm lt. WoFIV

Wohnung Nr. 82:

8. OG:

Whg. Nr. 82

8. OG = ca. 42 qm

Hobbyr./Keller = ca. 26 qm (Räume sind gut ausgebaut)

Zusammenfassung:

Whg. Nr. 82 = ca. 68 qm lt. WoFIV

Wohnung Nr. 81 und 82

als wirtschaftliche Einheit = ca. 477 qm

Kellerräume der Einheit Nr. 81 im 7. OG:

7. OG Kellerr./Heizr./Flur = ca. 29 qm

7. OG Keller/Techn./Gar. in Steilhang gebaut = ca. 94 qm

(aus dem Gedächtnis grob überschlägig geschätzt, da die Räume nicht im Plan eingezeichnet sind)

(Flächenberechnung nach vorliegenden, tlw. schlecht vermassten und schwierig lesbaren Plänen, die in einigen Innenbereichen und Bereichen der gr. Dachterrasse ungenau sind. Ein Aufmaß war vor Ort nicht möglich, da dies der Bewohner und Nießbrauchberechtigte der Einheit verwehrt. Hierdurch können ggf. Abweichungen auftreten, für die vom Sachverständigen aus vorstehenden Gründen daher keine Haftung übernommen werden kann.)

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
gr. Whg. Nr. 81 und kl. Whg. Nr. 82	...	Der Bewohner ist gleichzeitig der Nießbrauchberechtigte der gr. Whg. Nr. 81 und der kl. Whg. Nr. 82, die als wirtschaftliche Einheit miteinander verbunden sind. Es fällt daher keine Miete an.
		Das Hausgeld beträgt 849,87 Euro/Monat für die Nr. 81 und 165,23 Euro/Monat für die Nr. 82. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (Auskunft von der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

28.03.2022

Der Ortstermin bzgl. dieses Zwangsversteigerungsverfahrens hat bereits am 28.03.2022, stattgefunden. Da dem Sachverständigen für die Ortsbesichtigung von dem Bewohner der Einheit, der ein lebenslanges Nießbrauchrecht hat, nur sehr wenig Zeit gelassen wurde, konnten viele Ausstattungsdetails und auch die zahlreichen Bauschäden / Baumängel in vielen Bereichen nicht im Detail aufgenommen werden. Es dürften auch keinerlei Innenfotos erstellt werden, auch nicht für die eigene Gutachtenerstellung. Ebenfalls konnte auch kein Aufmaß der sehr großen Einheit vorgenommen werden, da der Nießbrauchberechtigte der Meinung war, dass hier die allerdings sehr schlecht vermassten Grundrisse als Grundlage dienen sollten, die aber in einigen Bereichen augenscheinlich nicht stimmen.

06.05.2024

Diesmal wurde nur eine Außenbesichtigung vorgenommen, da in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 02.04.2024 der Hinweis an den Sachverständigen steht, dass einem erneuten Besichtigungstermin zur Ausmessung nicht zugestimmt wird, da bereits in dem ersten Besichtigungstermin, der schon mehr als 2 Jahre zurückliegt, dem Sachverständigen auch damals ein Aufmaß verwehrt wurde. Laut Schreiben ist die Wertfestsetzung nun zum Abschluss zu bringen.

Unterlagen:

amtl. Lageplan, Bauakte / Planunterlagen, Bodenrichtwert, Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Baulastenverzeichnis mündl. Angaben des Bewohners u. Nießbrauchberechtigten
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Bauschadensgutachten als Gutachten und Ergänzungsgutachten vom 2.1.2024 und 8.3.2024 eines öbuv. Sachverständigen, der vom Gericht in diesem Verfahren mit der Feststellung und Bewertung der Kosten der Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen Bauschäden und Baumängel beauftragt wurde. Diese Gutachten mit der Bezifferung der Bauschäden am Sondereigentum und anteiligen Gemeinschaftseigentum sollen in dieser Bewertung Verwendung finden. Teile aus diesem Gutachten werden später erwähnt. Diese Angaben, die in dieses Gutachten einfließen werden, beruhen somit auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen werden.

Schriftliche Angaben der zuständigen Hausverwaltung vom 8.3.2024 zu versch. Punkten. Diese Angaben werden später erwähnt. Diese Angaben, die in dieses Gutachten einfließen werden, beruhen somit auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen werden.

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:	im Stadtteil Sonnenberg gegenüber der Grünzone Tannelbach in starker Hanglage
Wohn- bzw. Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	
Grundbuch (Abt. II):	Es gibt in beiden Grundbüchern verschiedene Eintragungen, die hier weitestgehend nicht erwähnt werden, und dem Hauptgutachten zu entnehmen sind. Jeweils in beiden Grundbüchern ist ein Nießbrauch für , geb. am 04.07.1937, löschbar bei Nachweis des Todes des Berechtigten, eingetragen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Vorbemerkungen:

Da dem Sachverständigen für eine vernünftige Ortsbesichtigung von dem Bewohner und Nießbrauchberechtigten der sehr großen Einheit nur sehr wenig Zeit gelassen wurde, konnten viele Ausstattungsdetails und auch die zahlreichen Bauschäden / Baumängel nicht im Detail begutachtet und beschrieben werden. Es dürften auch keine Innenfotos erstellt werden, auch nicht für die eigene Gutachtenerstellung. Aus allen zuvor genannten Darlegungen kann vom Sachverständigen daher keine Haftung für eventuell vorhandene Abweichungen hinsichtlich der Baubeschreibungen und Bauschäden / Baumängel übernommen werden. Siehe auch Anmerkungen unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang. Angaben daher tlw. lediglich als Gedächtnisprotokoll, bzw. tlw. auch lediglich lt. Plan, ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort. Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **großzügige Eigentumswohnung (Penthousewohnung)**, bestehend aus großer Wohnung Nr. 81 und kleiner Wohnung Nr. 82, die baulich als wirtschaftliche Einheit miteinander verbunden sind.

Einteilung:
(lt. Plänen angegeben)

9. Terrassengeschoss:

Nr. 81:

gr. Wohnraum / Essplatz / tieflieg. Kaminecke / Küche
3 Schlafräume / Ankleide / gr. Bad / WC
übergroße Dachterrasse mit Grünzone

8. Terrassengeschoss:

Nr. 81:

Wohnungseingang zur Nr. 81 / Diele / Hallenschwimmbad / Sauna / Dusche/WC

Kellerr. / Hobbyr. / Verbindung zu Nr. 82

Nr. 82:

1 – Zimmer / Küche / Bad / Flur / Zugang / Balkon

7. Terrassengeschoss:

Nr. 81:

Kellertreppe / Heizraum (Nr. 81 hat separate Heizung) /
Kellerraum

Abweichungen im Grundriss und Erweiterungen im 7. OG
als Keller in den Hang hinein, die in den vorliegenden
Teilungsplänen nicht dargestellt sind:
als Kellerr., Technikr. o.ä.,
tiefliegende Garage mit sehr steiler, nicht befahrbarer
Zufahrt / als Lager o.ä. zu nutzen

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:
Umfassungswände und
Innenwände:

Massivbauweise
massiv, Mauerwerk allg.,
Kalksandstein o.ä.,
strukturierte Betonteile (Fertigteile)
Massivdecke / Stahlbetondecke

Geschossdecken:
Treppen:

Kellertreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton mit speziellem Belag

Dachform:
Dacheindeckung:

Geschosstreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton mit Fliesen
Flachdächer / Dachterrassen / abterrassierte Bauweise
Flachdachabdichtungen nicht bekannt /
konnte nicht von oben eingesehen werden

Fassaden:

strukturierte Betonteile
u.a. der Dachterrassenbrüstungen /
Kalksandsteinmauerwerk o.ä. gestrichen

Fenster:

urspr. ältere Leichtmetallfenster
aus der Bauzeit im Schwimmbad /
urspr. ältere Holzfenster / urspr. ältere Leichtmetallfenster /
mit urspr. einf. Isolierglas o.ä. /
Teilber. Rollläden / Jalousien

Elektroinstallation:

normale Wohnungsinstallation / vmtl. Alarmsystem /
älterer Elektrosicherungskasten (insg. nicht exakt bekannt)

Heizung:

lt. Auskunft des Bewohners gasbefeuerte
Warmwasserzentralheizung mit Konvektoren, bzw.
Fußbodenheizung (insg. nicht exakt bekannt)
lt. Auskunft des Bewohners
im KG über Klimaanlage (insg. nicht exakt bekannt)

Sanitäre Einrichtungen:

im Wesentlichen
gute Ausstattung und Qualität

Whg. Nr. 82:

Bad:

Badewanne / WC / Waschbecken

Whg. Nr. 81:

Dusche/WC im Schwimmbadbereich

großes Bad:

Dusche, WC, 2 x Waschbecken

WC:

WC, Waschbecken

im Schlafzi.:

Eckbadewanne

(insg. nicht exakt bekannt)

Baulicher Zustand:

Attraktive großzügige Penthousewohnung, die aus der Nr. 81 und Nr. 82 als wirtschaftliche Einheit besteht. Die Einheit nutzt eine sehr große Dachterrasse mit enormem Weitblick in Richtung Wiesbaden in dem obersten 9. Terrassengeschoss und hat weitere Räume im 8. und 7.OG.

Die Einheit hat in einigen Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erhebliche nachstehende Bauschäden und Baumängel, die behoben werden müssen.

Ausstattungsstandard:

guter bis in Teilber. mittl. Ausstattungsstandard

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig / gute Raumaufteilung / großzügige Räume / sehr große Dachterrasse

Belichtung und Besonnung:

sehr gut

Blickrichtung:

sehr schöner weiter Ausblick über Wiesbaden im obersten Geschoss / Richtung Eingangsbereich auf den Zugangshof mit Grünzone

Baumängel:

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle / Dach / älteren Fenster

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden**

am Sondereigentum:

(Innenbesicht. 28.03.2022 / Außenbesicht. 06.05.2024)

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. / an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. erhebl. Instandhaltungsanstau in einigen Bereichen

partiell Wandrissbildungen / partiell Fliesenrissbildungen
Sockelfeuchteschäden im KG-Kellersockel unterhalb des Schwimmbads / tiefliegende Kaminecke mit Feuchteschäden / Putzschäden / Rissbildung Fliesen / vmtl. durch Leck in der Fußbodenheizung seit 12/2021 lt. Auskunft des Bewohners

Küche Nr. 82 Feuchteschäden Decke /

Balkon Nr. 82 Fliesenbelag mit Abnutz.ersch./ Verschmutz./ Schadst.

Es wird empfohlen, sämtliche techn. Einrichtungen durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen.

ansonsten

erhebl. Heizungsschaden

(Stand vom urspr. Ortstermin am 28.3.2022 / ob seitdem wesentl. Änderungen eingetreten sind entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen)

In der Einheit Nr. 81 ist am 14.12.2021 ein erheblicher Wasserschaden an der Heizungsanlage im Bereich der großflächigen Fußbodenheizung aufgetreten.

Der Schaden konnte bisher noch nicht behoben werden, da die Leitungsführung innerhalb der Einheit von dem beauftragten Heizungsmonteur nicht geklärt werden konnte und die Ortung des Lecks daher bisher

nicht erfolgreich war. Seit Dezember 2021 ist die Wohnung in Teilber. unbeheizt, da die großflächige Fußbodenheizung lt. Auskunft des Bewohners nicht funktioniert.
Die Beheizung der Einheit Nr. 81 erfolgt wohl über Fußbodenheizung und Konvektoren.
Eine der Beheizungsarten alleine reicht wohl nicht aus.
Laut Hausverwalterauskunft ist die komplette Heizung in der Einheit Nr. 81 Sondereigentum.
Der Heizungswasserschaden zieht erhebliche Folgeschäden nach sich, da das Wasser wohl in Boden, Decke (abgehängte Zwischendecke) und Wände gelaufen ist.

Zur weiteren Bearbeitung des Verkehrswertgutachtens wurde hier ein Sondergutachten eines öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden benötigt, welches vom Gericht in Auftrag gegeben wurde (hier Bauschadensgutachten vom 2.1.2024 und 8.3.2024),

und zwar bzgl. der erhebl. Fußbodenheizungsschäden mit Angabe der kompletten Sanierungskosten. und auch bzgl. der erheblichen Folgeschäden mit Angabe der Sanierungskosten der Feuchteschäden in Boden/Decke/Wand - Teilbereichen (ggf. auch Entkernung von Bereichen) mit anschließender Sanierung.

Die o.g. Sachverhalte werden äußerst schwierig zu beurteilen sein, da sich vermutlich viele Schäden im Verborgenen befinden, und ungünstigstenfalls größere Bereiche entkernt werden müssen.

Dieses Sondergutachten wird etwas später in Teilen erwähnt.

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Teile des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

erhebl. Flachdachschäden und erhebl. Dachterrassenschäden

(Stand vom urspr. Ortstermin am 28.3.2022 / ob seitdem wesentl. Änderungen eingetreten sind entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen)

In 2016 gab es ursprünglich einen erheblichen Unwetterschaden, durch den lt. Auskunft des Bewohners der Einheit Regenwasser vom Flachdach über mehrere Geschosse bis in den unteren Technikraum geflossen ist. Das Flachdach hat erhebliche Problemstellen und Undichtigkeiten.

Die Feuchte ist in die abgehängte Decke gelaufen.

Eine tlw. rostig kontaminierte Brühe läuft vom Flachdach außen in einen Eimer, die durch eine vermutlich teilkorrodierte Flachdachbewehrung herrühren könnte.

Da das Flachdach nicht von oben besichtigt werden konnte, ist dies nicht exakt bekannt.

Auch die Dachflächenfenster haben Schadstellen.

Durch die Flachdachfeuchteschäden gibt es tlw. Feuchteschäden im Fußbodenbereich, und tlw. hochsteigende Feuchte- / Putzschäden an den Wänden.

Auch die riesige Dachterrasse mit Grünzonen weist erhebliche Feuchteschäden und sonstige Schäden auf. Nottüchtig liegen provisorische Schläuche von dem zuvor genannten Flachdach über die darunterliegende Dachterrasse hinweg, damit das Regenwasser direkt in den Kanal geleitet werden kann. Hiermit sollen Überschwemmungen der riesigen Dachterrasse mit Grünzonen vermieden werden, da es laut Bewohner der Einheit angeblich zu wenige Entwässerungspunkte der riesigen Dachterrasse geben soll. Das ist dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt.

Zur weiteren Bearbeitung des Verkehrswertgutachtens wurde hier ein Sondergutachten eines öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden benötigt, welches vom Gericht in Auftrag gegeben wurde (hier Bauschadensgutachten vom 2.1.2024 und 8.3.2024),

und zwar bzgl. der erhebl. Flachdachschäden mit Angabe der kompletten Sanierungskosten und bzgl. der erhebl. Dachterrassenschäden mit Angabe der kompletten Sanierungskosten und auch bzgl. der erheblichen Folgeschäden mit Angabe der Sanierungskosten der Feuchteschäden in Boden/Decke/Wand - Teilbereichen (ggf. auch Entkernung von Bereichen) mit anschließender Sanierung.

Die o.g. Sachverhalte werden äußerst schwierig zu beurteilen sein, da sich vermutlich viele Schäden im Verborgenen befinden, und ungünstigstenfalls größere Bereiche entkernt werden müssen.

Dieses Sondergutachten wird etwas später in Teilen erwähnt.

Mittlerweile wurden laut Hausverwalterauskunft im Jahr 2023 bereits versch. Arbeiten an der Abdichtung der Terrasse in Randbereichen vorgenommen, und zwar lt. Hausverwalterauskunft Abdichtungsmaßnahmen in den Randbereichen zur Wohnung hin.

Die Arbeiten konnten vom Sachverständigen allerdings nicht in Augenschein genommen werden.

Ein Schreiben der Hausverwaltung vom 8.3.2024 wird etwas später in Teilen erwähnt.

Aufzugsmaschinenr. / Kamin / Hof vor Schwimmb. / Außenwendeltreppe / steile nicht nutzbare Garagenabfahrt / mit Abnutz.erschein., z.T. Schadst.

urspr. Installationen aus der Bauzeit im Gesamtgebäude mit mittelfristigem Reparaturbedarf / lt. Hausverwalter stehen im Gesamtgebäude noch versch. Sanierungen von Fallsträngen an / Kostenschätzung ca. 160.000 € lt. Hausverwalterausk.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Höhe der **Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt** rd. 211.925 € zum 31.12.2023. Bis zum Stichtag 06.05.2024 aufgrund der vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung kalkuliert auf ca. 233.000 €, gerundet **235.000 €**.
(Auskunft erteilte die zuständige Hausverwaltung)

Die Hausverwalterfirma erteilt mit dem Schreiben vom 08.03.2024 folgende Auskunft:

Die Beschlüsse für die Sanierung des Daches über der Einheit Nr. 81 sind vorbereitet.
Die Sanierung soll im Jahr 2024 durchgeführt werden.

Sanierungskosten an Flachdächern oder Dachterrassen sind nicht versichert. Erhaltungsmaßnahmen an diesen Bauteilen sind Aufgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese haben im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die Kosten aufzukommen.

Es bestehen noch erhebliche Zahlungsrückstände der Einheiten Nr. 81 und 82 bzgl. des Hausgelds / der Rücklage.

Für 2024 ist die Sanierung des vorderen Flachdaches über der Einheit Nr. 81 geplant. Hierzu liegt bereits ein Angebot abschließend mit ca. 72.000 € vor. Weitere Angebote sind angefragt. Die Maßnahme ist für Sommer 2024 geplant.

Wie bereits erwähnt, stehen im Gesamtobjekt noch verschiedene Sanierungen von Fallsträngen an.
Die Kosten werden auf ca. 160.000 € geschätzt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht nach den der Hausverwaltung vorliegenden Unterlagen an der Dachterrasse nur ein Sondernutzungsrecht. Laut Hausverwaltung ist für die Sanierung des Flachdaches über der Einheit Nr. 81 und der Sanierung der Abdichtung auf der Terrassenfläche die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig.

(Anm.: Die konstruktive Abdichtung des Dachterr.-Flachdachs als Gemeinschaftseigentum gehört in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft, der gestalterische Terr.belag nebst Grün-gestaltung wird vmtl. in den Zuständigkeitsbereich des Nutzungsberechtigten fallen.

In der Teilungserklärung und den versch. Nachträgen wurde kein Hinweis zur Nutzungsmöglichkeit, Instandhaltung und Instandsetzung der Dachterrasse gefunden. Vermutlich gibt es eine separate Vereinbarung, die dem Sachverständigen aber nicht vorlag, weshalb für vorstehende Angaben keine Haftung übernommen werden kann.)

Wie bereits erwähnt, wurden laut Hausverwalterauskunft im Jahr 2023 versch. Arbeiten an der Abdichtung der Terrasse in Randbereichen zur Einheit Nr. 81 hin vorgenommen.

An den umlaufenden Terrassenbrüstungen wurden ebenfalls im Jahr 2023 lt. Hausverwalterauskunft punktuelle Abdichtungsmaßnahmen durchgeführt, um hier ein Eindringen von Tagwasser in die darunter liegenden Einheiten zu verhindern.

Diese Arbeiten werden im Frühjahr 2024 bei zulässiger Witterung fortgeführt.

Die Arbeiten konnten vom Sachverständigen allerdings nicht in Augenschein genommen werden.

Die o.g. Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen werden.

Anmerkung: Unabhängig von der Kalkulation der Bauschäden in dem nachstehend erwähnten Fremdgutachten des vom Gericht beauftragten öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden ist nicht exakt bekannt, wann die komplette Sanierung der übergroßen Dachterrasse mit allen Details erfolgen soll. Dies entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.
(= somit Unsicherheitsfaktor für einen Erwerber)

Der vom Gericht beauftragte öbuv. Sachverständige für Schäden an Gebäuden teilt in seinem Gutachten vom 02.01.2024 bzw. Ergänzungsgutachten vom 08.03.2024 folgendes mit :
(die detaillierten Berechnungen werden hier nicht aufgeführt / nachstehend Gutachten in Teilen zitiert)

„ Kostenschätzung

Ich schätze die Kosten für die Beseitigung vorhandener Bauschäden und Baumängel grob auf 390.000 € bis 500.000 €, brutto, inkl. Nebenkosten, etc.

Der Anteil, der auf das Gemeinschaftseigentum entfällt, schwankt zwischen 201.982 € und 267.626 €, brutto inkl. Nebenkosten, etc.

Der Anteil, der auf das Sondereigentum entfällt, schwankt zwischen 188.018 € und 232.374 €, brutto inkl. Nebenkosten, etc.

Genauerer siehe meine tabellarische Kostenschätzung.

Nicht kalkuliert habe ich die Kosten der zeitweisen Auslagerung des Mobiliars und der zeitweisen Ersatzwohnung für den Bewohner. “

Das Bauschadensgutachten als Gutachten und Ergänzungsgutachten vom 02.01.2024 und 08.03.2024 eines öbuv. Sachverständigen, der vom Gericht in diesem

Verfahren mit der Feststellung und Bewertung der Kosten der Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen Bauschäden und Baumängel beauftragt wurde, kann in diesem Gutachten nicht veröffentlicht werden, und sollte beim Amtsgericht Wiesbaden eingesehen werden.

Der Sachverständige teilte mit, dass es sich hier nur um eine grobe Schätzung handelt, und dass weitere Preissteigerungen bzgl. der Baumaterialpreise und Handwerkerpreise aufgrund Corona-Pandemie, Ukrainekrieg und Inflation möglich sind. Angebotspreise haben enorme Preisschwankungen. Weitere Anstiege wären zusätzlich zu berücksichtigen.

Die o.g. Angaben, die in dieses Gutachten einfließen werden, beruhen somit auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann vom Sachverständigen dieser Verkehrswertermittlung keine Gewähr übernommen werden.

Ermittlung des Verkehrswerts

Ertragswert = 1.590.000 €

Sachwert = 1.550.000 €

vorläufige Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen = 1.560.000 €

Endgültiger Verkehrswert und weitere wichtige Anmerkungen:

Unabhängig von der Kalkulation der Bauschäden in dem erwähnten Fremdgutachten des vom Gericht beauftragten öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden ist nicht exakt bekannt, wann die komplette Sanierung der übergroßen Dachterrasse mit allen Details erfolgen soll. Dies entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. (= somit Unsicherheitsfaktor für einen Erwerber)

Der zuvor ermittelte vorläufige Verkehrswert muss aus Sachverständigensicht zusätzlich über ca. 2 Jahre mit 2 % auf den heutigen Stichtag abgezinst werden, da nicht bekannt ist, wann mit der kompletten Sanierung der übergroßen Dachterrasse mit allen Details zu rechnen ist. Zur Zeit wurden lt. Hausverwalterauskunft nur punktuelle Maßnahmen ergriffen. Es kann somit derzeit nicht mit Sicherheit gesagt werden, zu welchem Zeitpunkt die komplette Dachterrassensanierung mit allen Details erfolgen wird. Hier können ggf. gewisse Unwägbarkeiten möglich sein. Daher kann für die Abzinsung über 2 Jahre vom Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. Dieses Risiko sollte einem Erwerber in der Zwangsversteigerung bekannt sein.

vorläufiger Verkehrswert		1.560.000 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei $z = 2,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = \text{ca. } 2$ Jahre	×	0,961169
	=	1.499.424 €
endgültiger Verkehrswert	rd.	1.500.000 €

Fazit und zusätzlich Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden für Eigentumswohnungen (anonymisierte Angaben):

Der Verkehrswert wurde u. a. **unter Berücksichtigung der erheblichen massiven Bauschäden, und unter Berücksichtigung der übergroßen Fläche der Dachterrasse und der Fläche des Hallenschwimmbads**, die gemäß WoFIV jeweils zu $\frac{1}{2}$ in die Flächen eingerechnet wurden, ermittelt.

Zu erwähnen ist, dass das Objekt von seiner Grundstruktur aus dem Baujahr 1971/1972 ist, und daher im Bereich der Außenhülle eine mangelnde Wärmeisolierung hat. Auch die vorhandenen älteren Fenster haben eine z.T. mangelnde Wärmeisolierung.

Die ansonsten attraktive großzügige Penthousewohnung besticht durch ihre exponierte Lage mit Fernblick und die übergroße Dachterrasse.

Das äußere Erscheinungsbild und die Architektur sind allerdings typisch 70er Jahre und nicht ganz so attraktiv.

Das Fremdgutachten des vom Amtsgericht Wiesbaden beauftragten öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden ist in dieses Gutachten eingeflossen. Der öbuv. Sachverständige für Schäden an Gebäuden teilte mit, dass es sich hier nur um eine grobe Schätzung handelt, und dass weitere Preissteigerungen bzgl. der Baumaterialpreise und Handwerkerpreise aufgrund Corona-Pandemie, Ukrainekrieg und Inflation möglich sind. Angebotspreise haben enorme Preisschwankungen. Weitere Anstiege wären zusätzlich zu berücksichtigen. Die zahlenmäßigen Angaben, die in dieses Gutachten eingeflossen sind, beruhen somit auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann vom Sachverständigen dieses Verkehrswertgutachtens keine Gewähr übernommen werden.

Zusätzlich wurden die Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden für Eigentumswohnungen eingesehen, die aber mit dem Bewertungsobjekt nur schwieriger vergleichbar sind.

Vergleichswert = rd. 1.490.000 €

**Somit ist der ermittelte Verkehrswert mit
insg. 1.500.000 € als angemessen zu bezeichnen.**

Aufteilung des Verkehrswerts:

Verkehrswert Nr. 81 = 1.320.000 €

Verkehrswert Nr. 82 = 180.000 €

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