

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

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

### Überarbeitung, sowie Ergänzung der Wertfestsetzung

Oppenheim, den 25.02.2025

unter Berücksichtigung des zweiten Ergänzungsgutachtens vom 04.02.2025 des vom Amtsgericht Wiesbaden beauftragten, von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bauschäden an Gebäuden, Herrn Dipl.-Ing. Gregor Menzel, hinsichtlich der Kostenschätzung für die erheblichen Bauschäden.

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

(Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 11.02.2025 mit Vorlage der o.g. Kostenschätzung)

Überarbeitung, sowie Ergänzung der Wertfestsetzung 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**



gesamter

**Verkehrswert :**

**1.230.000 Euro**

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

Aufteilung des Verkehrswerts:

Verkehrswert (gr. Whg. Nr. 81) 1.055.000 Euro

Verkehrswert (kl. Whg. Nr. 82) 175.000 Euro

### **Überarbeitung und Ergänzung der Wertfestsetzung:**

**Lt. Gerichtsauftrag vom 11.02.2025, betreffend das Aktenzeichen 61 K 34/21, soll die Wertfestsetzung überarbeitet sowie ergänzt werden, und zwar unter Berücksichtigung des zweiten Ergänzungsgutachtens vom 04.02.2025 des vom Amtsgericht Wiesbaden beauftragten öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn Dipl.-Ing. Gregor Menzel, und zwar hinsichtlich der von dem Sachverständigen ermittelten Kostenschätzung für die erheblichen Bauschäden im Objekt.**

Dieses Fremdgutachten des öbuv. Sachverständigen für Bauschäden ist Bestandteil der Gesamtbewertung und kann bei Gericht eingesehen werden. Dieses Kostenschätzungs-Gutachten hat enorme Schwankungsbreiten, was den erheblichen Unwägbarkeiten, die aus der sehr eingeschränkten Begutachtung innerhalb der Wohnung resultieren und der Marktsituation mit Krieg, Corona, Inflation und den enorm gestiegenen Handwerkerpreisen geschuldet ist.

Das Ergänzungsgutachten des vom Gericht in diesem Verfahren hinzugezogenen Bauschadenssachverständigen ist ausschließlich dessen Kostenschätzung, da dieser als Sonderfachingenieur in dem Zwangsversteigerungsverfahren zusätzlich beauftragt wurde, da die sehr komplexen und sehr schwierigen Bauschadenssachverhalte nicht in meinen üblichen Aufgabenbereich als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke fallen.

**Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren:**

Im Gutachten ermittelter Ertragswert ohne Abzüge = 1.853.612 €

**abzgl.**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und Baumängel -**

**lt. dem o.g. Fremdgutachten des öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden:**

**gesamte Kostenschätzung**

für die Beseitigung der Bauschäden als obere Grenze = 747.500 € = rd. 750.000 €

-----

Der Anteil, der auf das **Sondereigentum** entfällt,

als obere Grenze = 348.349 € lt. Fremdgutachten **= rd. 350.000 € abzuziehen**

-----

Der Anteil, der auf das **Gemeinschaftseigentum** entfällt,

als obere Grenze = 399.151 € lt. Fremdgutachten **= rd. 400.000 €**

außerdem:

Lt. Hausverwaltung zusätzlich Fallstrangsanierung mit urspr. Kostenschätzung

der Hausverwaltung mit ca. 160.000 € zzgl. Schwankung der

Kostenschätzung nach oben um 30 % ergibt ca. 208.000 € **= rd. 210.000 €**

**abzgl.**

der vorh. Instandhaltungsrücklage lt. Ausk. der Hausverwaltung = - rd. 235.000 €

-----

Ergebnis insgesamt: **= rd. 375.000 €**

**Anteilige Kosten am Gemeinschaftseigentum:**

375.000 € x den 7.533/100.000 Miteigentumsanteil = 28.249 € **= rd. 30.000 € abzuziehen**

Anm.: Da kein höherer Miteigentumsanteil der beiden Einheiten im Grundbuch vereinbart

ist, kann hier kein höherer Anteil angesetzt werden, der eigentlich zu vermuten wäre.

-----

**Ertragswert**

**1.853.612 € - 350.000 € - 30.000 € = 1.473.612 €**

**5 % Sicherheitsanschlag bzw.**

**Marktanpassungsabschlag = - 73.681 €**

**Anm.:** Die erhebliche Schwankungsbreite der Schätzung des hinzu gezogenen Sachverständigen begründet dieser in der besonderen Größe der Wohneinheit und den erheblichen Unwägbarkeiten, die aus der sehr eingeschränkten Begutachtung innerhalb der Wohnung resultieren. Außerdem schreibt dieser, dass die Kosten der zeitweisen Auslagerung des Mobiliars und der zeitweisen Ersatzwohnung nicht kalkuliert wurden. Zudem ist die Marktlage als schwierig einzuordnen. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % auf den Zwischenwert ist daher gerechtfertigt.

**vorläufiger Ertragswert = 1.399.931 €**

-----

**gerundeter vorläufiger Ertragswert = rd. 1.400.000 €**

**Endgültiger Ertragswert 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 mehrere 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, **da diese komplexe und sehr schwierige Angelegenheit schon Jahre läuft, und ein Ende nicht in Sicht ist**. Der erste Ortstermin war bereits am 28.03.2022. Es werden fiktiv 5 Jahre unterstellt.

Es wurden bisher 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. erhebliche Unwägbarkeiten möglich sein. Daher kann für die Abzinsung über 5 Jahre vom Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. Dieses Risiko sollte einem Erwerber in der Zwangsversteigerung bekannt sein.

|                                                                                                          |            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| vorläufiger Ertragswert                                                                                  |            | 1.400.000 €        |
| Abzinsungsfaktor $1/q^n$<br>bei $z = 2,00\%$ Abzinsungszinssatz<br>und $n = \text{ca. } 5 \text{ Jahre}$ | ×          | 0,905731           |
|                                                                                                          | =          | 1.268.023 €        |
| <b><u>endgültiger Ertragswert</u></b>                                                                    | <b>rd.</b> | <b>1.270.000 €</b> |

**Ermittlung nach dem Sachwertverfahren:**

**Im Gutachten ermittelter Sachwert ohne Abzüge = 1.811.778 €**

**abzgl.**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und Baumängel -**

**lt. dem o.g. Fremdgutachten des öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden:**

**gesamte Kostenschätzung**

für die Beseitigung der Bauschäden als obere Grenze = 747.500 € = rd. 750.000 €

-----  
Der Anteil, der auf das **Sondereigentum** entfällt,

als obere Grenze = 348.349 € lt. Fremdgutachten **= rd. 350.000 € abzuziehen**

-----  
Der Anteil, der auf das **Gemeinschaftseigentum** entfällt,

als obere Grenze = 399.151 € lt. Fremdgutachten **= rd. 400.000 €**

außerdem:

Lt. Hausverwaltung zusätzlich Fallstrangsanierung mit urspr. Kostenschätzung

der Hausverwaltung mit ca. 160.000 € zzgl. Schwankung der

Kostenschätzung nach oben um 30 % ergibt ca. 208.000 € **= rd. 210.000 €**

**abzgl.**

der vorh. Instandhaltungsrücklage lt. Ausk. der Hausverwaltung = - rd. 235.000 €

-----  
Ergebnis insgesamt: **= rd. 375.000 €**

**Anteilige Kosten am Gemeinschaftseigentum:**

375.000 € x den 7.533/100.000 Miteigentumsanteil = 28.249 € **= rd. 30.000 € abzuziehen**

Anm.: Da kein höherer Miteigentumsanteil der beiden Einheiten im Grundbuch vereinbart

ist, kann hier kein höherer Anteil angesetzt werden, der eigentlich zu vermuten wäre.

-----  
**Sachwert**

**1.811.778 € - 350.000 € - 30.000 € = 1.431.778 €**

**5 % Sicherheitsanschlag bzw.**

**Marktanpassungsabschlag = - 71.589 €**

Anm.: Die erhebliche Schwankungsbreite der Schätzung des hinzu gezogenen Sachverständigen begründet dieser in der besonderen Größe der Wohneinheit und den erheblichen Unwägbarkeiten, die aus der sehr eingeschränkten Begutachtung innerhalb der Wohnung resultieren. Außerdem schreibt dieser, dass die Kosten der zeitweisen Auslagerung des Mobiliars und der zeitweisen Ersatzwohnung nicht kalkuliert wurden. Zudem ist die Marktlage als schwierig einzuordnen. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % auf den Zwischenwert ist daher gerechtfertigt.

**vorläufiger Sachwert = 1.360.189 €**

-----  
**gerundeter vorläufiger Sachwert = rd. 1.360.000 €**

### **Endgültiger Sachwert 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 mehrere 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, **da diese komplexe und sehr schwierige Angelegenheit schon Jahre läuft, und ein Ende nicht in Sicht ist**. Der erste Ortstermin war bereits am 28.03.2022. Es werden fiktiv 5 Jahre unterstellt.

Es wurden bisher 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. erhebliche Unwägbarkeiten möglich sein. Daher kann für die Abzinsung über 5 Jahre vom Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. Dieses Risiko sollte einem Erwerber in der Zwangsversteigerung bekannt sein.

|                                                                                                          |            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| vorläufiger Sachwert                                                                                     |            | 1.360.000 €        |
| Abzinsungsfaktor $1/q^n$<br>bei $z = 2,00\%$ Abzinsungszinssatz<br>und $n = \text{ca. } 5 \text{ Jahre}$ | ×          | 0,905731           |
|                                                                                                          | =          | 1.231.794 €        |
| <b><u>endgültiger Sachwert</u></b>                                                                       | <b>rd.</b> | <b>1.230.000 €</b> |

**Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren:**

Im Gutachten ermittelter Vergleichswert ohne Abzüge = 1.757.300 €

**abzgl.**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und Baumängel -**

**lt. dem o.g. Fremdgutachten des öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden:**

**gesamte Kostenschätzung**

für die Beseitigung der Bauschäden als obere Grenze = 747.500 € = rd. 750.000 €

-----

Der Anteil, der auf das **Sondereigentum** entfällt,

als obere Grenze = 348.349 € lt. Fremdgutachten **= rd. 350.000 € abzuziehen**

-----

Der Anteil, der auf das **Gemeinschaftseigentum** entfällt,

als obere Grenze = 399.151 € lt. Fremdgutachten **= rd. 400.000 €**

außerdem:

Lt. Hausverwaltung zusätzlich Fallstrangsanierung mit urspr. Kostenschätzung

der Hausverwaltung mit ca. 160.000 € zzgl. Schwankung der

Kostenschätzung nach oben um 30 % ergibt ca. 208.000 € **= rd. 210.000 €**

**abzgl.**

der vorh. Instandhaltungsrücklage lt. Ausk. der Hausverwaltung = - rd. 235.000 €

-----

Ergebnis insgesamt: **= rd. 375.000 €**

**Anteilige Kosten am Gemeinschaftseigentum:**

375.000 € x den 7.533/100.000 Miteigentumsanteil = 28.249 € **= rd. 30.000 € abzuziehen**

Anm.: Da kein höherer Miteigentumsanteil der beiden Einheiten im Grundbuch vereinbart

ist, kann hier kein höherer Anteil angesetzt werden, der eigentlich zu vermuten wäre.

-----

**Vergleichswert**

**1.757.300 € - 350.000 € - 30.000 € = 1.377.300 €**

**5 % Sicherheitsanschlag bzw.**

**Marktanpassungsabschlag = - 68.865 €**

**Anm.:** Die erhebliche Schwankungsbreite der Schätzung des hinzu gezogenen Sachverständigen begründet dieser in der besonderen Größe der Wohneinheit und den erheblichen Unwägbarkeiten, die aus der sehr eingeschränkten Begutachtung innerhalb der Wohnung resultieren. Außerdem schreibt dieser, dass die Kosten der zeitweisen Auslagerung des Mobiliars und der zeitweisen Ersatzwohnung nicht kalkuliert wurden. Zudem ist die Marktlage als schwierig einzuordnen. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % auf den Zwischenwert ist daher gerechtfertigt.

**vorläufiger Vergleichswert = 1.308.435 €**

-----

**gerundeter vorläufiger Vergleichswert = rd. 1.300.000 €**

### **Endgültiger Vergleichswert 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 mehrere 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, **da diese komplexe und sehr schwierige Angelegenheit schon Jahre läuft, und ein Ende nicht in Sicht ist.** Der erste Ortstermin war bereits am 28.03.2022. Es werden fiktiv 5 Jahre unterstellt.

Es wurden bisher 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. erhebliche Unwägbarkeiten möglich sein. Daher kann für die Abzinsung über 5 Jahre vom Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. Dieses Risiko sollte einem Erwerber in der Zwangsversteigerung bekannt sein.

|                                                                                                          |            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| vorläufiger Vergleichswert                                                                               |            | 1.300.000 €        |
| Abzinsungsfaktor $1/q^n$<br>bei $z = 2,00\%$ Abzinsungszinssatz<br>und $n = \text{ca. } 5 \text{ Jahre}$ | ×          | 0,905731           |
|                                                                                                          | =          | 1.177.450 €        |
| <b><u>endgültiger Vergleichswert</u></b>                                                                 | <b>rd.</b> | <b>1.180.000 €</b> |

### **Zusammenfassung aller Verfahren:**

**Ertragswert = 1.270.000 €**

**Sachwert = 1.230.000 €**

**Vergleichswert = 1.180.000 €**

Mittelwert = 1.226.667 €

**Verkehrswert = rd. 1.230.000 €**

**Aufteilung des Verkehrswerts:**

Flächenzusammenstellung der beiden Wohnungen:

Die große Whg. Nr. 81 hat ca. 409 qm Fläche lt. Gutachten.

Die kleine Whg. Nr. 82 hat ca. 68 qm Fläche lt. Gutachten.

Die gesamte Fläche beträgt  $409 \text{ qm} + 68 \text{ qm} = 477 \text{ qm}$

D.h.:

**gesamter Verkehrswert 1.230.000 € : 477 qm = 2.579 €/qm**

**Verkehrswert Nr. 81 =  $409 \text{ qm} \times 2.579 \text{ €/qm} = 1.054.811 \text{ €} = \text{rd. } 1.055.000 \text{ €}$**

**Verkehrswert Nr. 82 =  $68 \text{ qm} \times 2.579 \text{ €/qm} = 175.372 \text{ €} = \text{rd. } 175.000 \text{ €}$**

Anmerkungen zu meinen damaligen Ortsbesichtigungen:

1. Ortsbesichtigung am 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.

2. Ortsbesichtigung am 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 stand, 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.

Oppenheim, den 25.02.2025

-----  
Dipl.-Ing. Jörg Hoffmann

zusätzlich E-Mail mit Überarbeitung  
und Ergänzung der Wertfestsetzung  
als PDF-Datei