

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

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

Oppenheim, den 06.05.2024

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 9
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 11
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 16
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 16
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 25
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 26
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 27
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 28
10.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 30 Seite 31
11.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 35 Seite 36
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 41
13.	<u>Verkehrswert</u> <u>Vergleichswertermittlung und Fazit</u>	Seite 42 Seite 43
14.	Literaturverzeichnis	Seite 45
15.	Anlagen	Seite 47

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 15.12.2021
eingegangen am: 27.12.2021
Aktenzeichen: 61 K 34/21

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

1267/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Sonnenberg
Flur: 17
Flurstück: 387/4, Hof- und Gebäudefläche,
Tunnelbachstr. 21 – 25,
Höhenstr. 28 a
Grundstücksgröße: 3.923 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit **Nr. 82** bezeichneten Wohnung.

zu 1)

Die Teilungserklärung ist bezüglich Hobbyraum
und Keller sowie Schwimmbad nebst Sauna und
Nebenräumen der Sondereigentumseinheit Nr. 81 und
82 geändert. (lt. Teilungserklär. Hobbyr. + Kellerr. zur Nr. 82,
Schwimmbad+Sauna+Nebenr. zur Nr. 81 zugeordnet)

Der Whg. Nr. 81 wird das Sondernutzungsrecht an der
Einzelgarage nebst Zufahrt im nordöstlichen Grundstücks-
bereich angrenzend an die Höhenstraße zugeordnet.

Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Durchführung
und Finanzierung aller Instandhaltungs- und Instand-
setzungsmaßnahmen (einschließlich etwaiger Neu-
anschaffungen) an Außentüren, Fenstern und Sicht-
elementen (einschließlich Rahmen) geändert.

Sie wird den jeweiligen Wohnungseigentümern zugewiesen.
Die Gesamtverantwortung von Eigentümerversammlung
und Verwaltung für den ordnungsgemäßen Zustand und
das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage bleiben
unberührt.

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.

zu 1)

Die Teilungserklärung ist bezüglich Hobbyraum
und Keller sowie Schwimmbad nebst Sauna und

Nebenräumen der Sondereigentumseinheit Nr. 81 und 82 geändert. (lt. Teilungserklär. Hobbyr. + Kellerr. zur Nr. 82, Schwimmbad+Sauna+Nebenr. zur Nr. 81 zugeordnet)

Der Whg. Nr. 81 wird das Sondernutzungsrecht an der Einzelgarage nebst Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich angrenzend an die Höhenstraße zugeordnet.

Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Durchführung und Finanzierung aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (einschließlich etwaiger Neuanschaffungen) an Außentüren, Fenstern und Sichtelementen (einschließlich Rahmen) geändert.

Sie wird den jeweiligen Wohnungseigentümern zugewiesen. Die Gesamtverantwortung von Eigentümerversammlung und Verwaltung für den ordnungsgemäßen Zustand und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage bleiben unberührt.

Grundbuch: Sonnenberg, Blatt 3339

Wichtige Anmerkung:

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

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorhanden.

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 Gutachtenerstellung. 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)

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt 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.wgh.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.

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Der Bewohner der Einheit hat die Erstellung von Innenfotos untersagt.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im Stadtteil Sonnenberg gegenüber der Grünzone Tannelbach in starker Hanglage
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 4,5 km bis nach Wiesbaden Hbf. ca. 28 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 455 (ca. 3 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 66 (ca. 10 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	reines Wohngebiet älteres Baugebiet mehrgeschossige Bebauung mit Flachdächern (Tannelbachstraße) / z.T. 1 ½ - 2 -geschossige Bebauung mit geneigten Dächern und Flachdächern (Höhenstr.) offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	starke Hanglage Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite (Höhenstr.): ca. Nordost Str.seite (Tannelbachstr.): ca. Südwest
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	von Höhenstraße abfallend
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße

Rechtliche Situation:

Vorbemerkung:

Laut Gerichtsauftrag sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Betreff:

Grundbuch von Sonnenberg

Blatt-Nr. 3339 (= große Eigentumswohnung)

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 22.11.2021 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Errichtung einer Umspannungsanlage nebst einem Kabelrecht) zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden Aktiengesellschaft in Wiesbaden.
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 01.August 1972 und 04.August 1972 am 13.Okt. 1972.

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Garagenzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Sonnenberg, Flur 17 Flurstück 811/384, eingetragen in Sonnenberg Band 124 Blatt 3280.
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 20.Juni 1972 und in Sonnenberg Band 124 Blatt 3280 vermerkt am 13.Okt. 1972 und hier eingetragen am 13.Okt. 1972.

lfd. Nr. 6.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Nießbrauch für, geb. am 04.07.1937;
löschar bei Nachweis des Todes des Berechtigten;
Rang vor Abt. III Nr. 20; gemäß Bewilligung vom 15.05. und 22.10.2001 (UR-Nr. 204, 206 und 449/01, Notar ... in Wiesbaden),
eingetragen am 16.11.2001.

lfd. Nr. 7.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Auflassungsvormerkung für Bauunternehmung ..., Schweinfurt; Rang nach Abt. III Nr. 23 und 24;
gemäß Bewilligung vom 31.08.2007
(UR-Nr. 1352T/07 Notar ..., Schweinfurt),
eingetragen am 01.10.2007.

lfd. Nr. 8.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Auflassungsvormerkung für, Wiesbaden
(AG Wiesbaden HRA 9303); gemäß Bewilligung vom 21.08.2014 (UR-Nr. 1152/14 Notar ..., Wiesbaden),
eingetragen am 11.09.2014.

lfd. Nr. 9.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für als Insolvenzverwalter der, Frankfurt; gemäß Beschluss vom 25.10.2016 (UR-Nr. 93 C 4128/16 (22) Amtsgericht Wiesbaden), eingetragen am 26.10.2016.

lfd. Nr. 10.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums der ... für ... als Insolvenzverwalter über das Vermögen der; aufgrund einstweiliger Verfügung vom 01.11.2017 (4 U 50/17 Oberlandesgericht Frankfurt am Main); eingetragen am 07.12.2017.

lfd. Nr. 11.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 25.08.2020 (Amtsgericht Wiesbaden – Insolvenzgericht –, 10 IN 140/15); eingetragen am 26.08.2020.

lfd. Nr. 12.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden, Abt. 61, 61 K 34/21); eingetragen am 22.11.2021.

Betreff:
Grundbuch von Sonnenberg
Blatt-Nr. 3340 (= kleine Eigentumswohnung)

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 22.11.2021 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Errichtung einer Umspannungsanlage nebst einem Kabelrecht) zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden Aktiengesellschaft in Wiesbaden.
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 01.August 1972 und 04.August 1972 am 13.Okt. 1972.

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Garagenzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Sonnenberg, Flur 17 Flurstück 811/384, eingetragen in Sonnenberg Band 124 Blatt 3280.
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 20.Juni 1972 und in Sonnenberg Band 124 Blatt 3280 vermerkt am 13.Okt. 1972 und hier eingetragen am 13.Okt. 1972.

lfd. Nr. 7.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Nießbrauch für, geb. am 04.07.1937;
löschar bei Nachweis des Todes des Berechtigten;
Rang vor Abt. III Nr. 9; gemäß Bewilligung vom
15.05. und 22.10.2001 (UR-Nr. 204, 206 und
449/01, Notar ... in Wiesbaden),
eingetragen am 16.11.2001.

lfd. Nr. 8.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Auflassungsvormerkung für Bauunternehmung
..., Schweinfurt; Rang nach Abt. III Nr. 12 und 13;
gemäß Bewilligung vom 31.08.2007
(UR-Nr. 1352T/07 Notar ..., Schweinfurt),
eingetragen am 01.10.2007.

lfd. Nr. 9.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Auflassungsvormerkung für, Wiesbaden;
(AG Wiesbaden HRA 9303); gemäß Bewilligung vom
21.08.2014 (UR-Nr. 1152/14 Notar ..., Wiesbaden),
eingetragen am 11.09.2014.

lfd. Nr. 10.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs
auf Rückübertragung des Eigentums für als
Insolvenzverwalter der, Frankfurt; gemäß Beschluss
vom 25.10.2016 (UR-Nr. 93 C 4128/16 (22) Amtsgericht
Wiesbaden), eingetragen am 26.10.2016.

lfd. Nr. 11.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums der
... fürals Insolvenzverwalter über das Vermögen der;
aufgrund einstweiliger Verfügung vom 01.11.2017
(4 U 50/17 Oberlandesgericht Frankfurt am Main);
eingetragen am 07.12.2017.

lfd. Nr. 12.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Über das Vermögen des Eigentümers ist das
Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom
25.08.2020 (Amtsgericht Wiesbaden – Insolvenz-
gericht –, 10 IN 140/15); eingetragen am 26.08.2020.

lfd. Nr. 13.) betr. lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Wiesbaden, Abt. 61, 61 K 34/21);
eingetragen am 22.11.2021.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Weitere Anmerkungen:

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.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht in allen Teilbereichen ohne Weiteres vorausgesetzt werden.

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Die Wohnung Nr. 81 und Wohnung Nr. 82 wurde vor Ort mittlerweile als wirtschaftliche Einheit miteinander verbunden. Das Nießbrauchrecht bezieht sich ebenfalls auf beide Wohnungen. Es gibt ansonsten vor Ort versch. Abweichungen im Grundriss und Erweiterungen im 7. OG als Keller in den Hang hinein, die in den vorliegenden Teilungsplänen nicht dargestellt sind.

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

Auf der Dachterrasse steht der Aufzugsmaschinenraum,
der für den allg. Personenaufzug im Haus zuständig ist.

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:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg., Kalksandstein o.ä., strukturierte Betonteile (Fertigteile)
Geschossdecken:	Massivdecke / Stahlbetondecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton mit speziellem Belag <u>Geschosstreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton mit Fliesen
Dachform:	Flachdächer / Dachterrassen / abterrasierte Bauweise
Dacheindeckung:	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 (Funktionsprüfungen der Fenster konnten nicht vorgenommen werden / dürften aufgrund des Alters aber tlw. eingeschränkt sein - nicht exakt bekannt)

Türen:

Haustür:

massive Leichtmetalltür o.ä. mit seith. Glasteilen

Innentüren:

gute Holztüren

Lt. Auskunft des Bewohners angeblich gr.tls.
Sicherheitsaußentüren. (nicht exakt bekannt)

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)

Sonstige technische Einrichtungen:

Lt. Auskunft des Bewohners
Schwimmbecken Polyesterfertigteil /
angeblich mit Zentralheizung gekoppelt /
Jet-Streamanlage / Pumpe / Filteranlage
(insg. nicht exakt bekannt)
und Sauna
(Techn. Prüfungen konnten nicht vorgenommen werden.)

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
vmtl. zentralen Warmwasserspeicher (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)

Küchenausstattung: Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

im Wesentlichen:

Teppichböden
Fliesenböden
Holzdielenböden

Balkon (Nr. 82):

Fliesen
mit Abnutz.ersch. / Verschmutzungen / Schadstellen

Sondernutzungsrecht gr. Dachterrasse (Nr. 81):

einf. Kieselwaschbetonplatten
mit Abnutz.ersch. / Schadstellen

Schwimmbad:

spezieller Belag

(insg. nicht exakt bekannt)

Innenwandflächen:

Putz / Fliesen / vmtl. ggf. Tapete o.ä.
(insg. nicht exakt bekannt)

Deckenflächen:

abgehängte Decken / vmtl. ggf. Putzdecke
(insg. nicht exakt bekannt)

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

Sauna

offener Kamin

Kellerräume im 7.OG (Nr. 81)

Einbauschränke

(stehen lt. Auskunft des Bewohners und
Nießbrauchberechtigten in dessen Eigentum,
und werden hier nicht mitbewertet)

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

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

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

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden

am Sondereigentum:

(Innenbesicht. 28.03.2022 / Außenbesicht. 06.05.2024)

z.T. Anmerkungen direkt im Text

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. Notdürftig 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 Andichtungsmaßnahmen 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)

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten kann i.d.R. nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

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 Grüngestaltung 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 Fremd-gutachten 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.

Genaueres 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.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Waschbetonplatten (Ber. Höhenstr.)

Hofbefestigung mit Betonverbundpflaster (Ber. Höhenstr.)

Einfriedung durch Gebäude, Mauer, tlw. nicht vorh.

Eingangswegebefestigung an der
Tennelbachstraße mit Kieselwaschbetonplatten
und Treppenstufen mit Travertin o.ä.
(partiell Rissbild.)

sehr steile, nicht nutzbare Zufahrt
mit vermoosten Kieselwaschbetonpl./Beton o.ä.
zur tiefliegenden Garage als
Sondernutzungsrecht zu Nr. 81
(als Lager o.ä. zu nutzen)

Sonstige Anlagen:

im Randbereich mit Grünbewuchs

Lt. Auskunft des Bewohners und Nießbrauchberechtigten
nutzt dieser den PKW-Stellplatz im Hofbereich,
links neben dem Hauseingangsbereich (betr. die Nr. 81)

Lt. Auskunft des Bewohners und Nießbrauchberechtigten
Nutzungsrecht des Gartengrundstücks
vor der Wohnung Nr. 81 in nordöstlicher Richtung
mit Gartenanl., Strauch- und Baumbewuchs
(unterhalb des Querwegs)

Stellplatzmöglichkeiten im Hof
(4 Stellpl. Höhenstr. / 3 Stellpl. Tennelbachstr.)
and. Wohnungseigentümern zugeordnet /
z.T. als Mülltonnenstandplatz

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 7.533/100.000 Miteigentumsanteil

*(**wirtschaftliche Einheit** bestehend aus Nr. 82 = 1.267/100.000 und Nr. 81 = 6.266/100.000)*

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Höhenstraße 28 a

verbunden mit dem Sondereigentum an der großzügigen Wohnung (als große wirtschaftliche Einheit)

im 7., 8., 9. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 81 und Nr. 82 bezeichnet,

zum Wertermittlungstichtag 06.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	3340 und 3339	jeweils 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	17	387/4	3.923 m²

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In diesem speziellen Bewertungsfall werden in erster Linie das **Ertragswertverfahren** (Renditeaspekt) und das **Sachwertverfahren** (Eigennutzungsaspekt) angewendet, da die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** als Hauptverfahren in diesem speziellen Fall etwas problematisch ist, da die eingesehenen Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden für Eigentumswohnungen nur schwieriger mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Objekte „marktorientiert“ in die Wertermittlung eingeführt werden, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Am Ende wird dennoch das Vergleichswertverfahren angewendet. Es kommt in diesem speziellen Bewertungsfall allerdings **nur** zur Kontrolle vorstehender Verfahren zum Einsatz, da die eingesehenen Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Wiesbaden für Eigentumswohnungen nur schwieriger mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet i.d.R. die Grundstücksmarktlage durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses).

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.923 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.800,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2024	× 1,02	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.836,00 €/m²
Fläche (m²)	650	3.923	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.836,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.836,00 €/m²
Fläche	× 3.923 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	7.202.628,00 € <u>rd. 7.200.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 insgesamt **7.200.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.04.2024	266,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,02$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 7.533/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	7.200.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 7.533/100.000	
anteiliger Bodenwert	= 542.376,00 € <u>rd. 542.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 **542.000,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Nr. 81) (gr. Dachterrasse und Schwimmbad gemäß WoFIV zu ½ ger.)	1	insg. Nr. 81 im 8. u. 9. OG	409,00		11,00	4.499,00	53.988,00
		Kellerr. 7. OG pauschal	-		-	150,00	1.800,00
		Nutzung nordöstl. Garten u. Pkw-Stellpl. am Eing.ber.	-		-	80,00	960,00
Wohnungseigentum (Nr. 82) (Hobbyr./Keller zuge- ordnet)	1	insg. Nr. 82 inkl. Hobbyr. / Keller im 8.OG	68,00		11,00	748,00	8.976,00
Summe			477,00	-		5.477,00	65.724,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

(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 Nießbrauchsberechtigte der Einheit verwehrte. **Hierdurch können ggf. Abweichungen auftreten, für die vom Sachverständigen aus vorstehenden Gründen daher keine Haftung übernommen werden kann.**)

Vergleichsmieten liegen für übliche Wohnungsgrößen zwischen 12 - 14 €/m². Allerdings muss man in diesem speziellen Bewertungsfall der absoluten Übergröße, bedingt durch den jeweils hälftigen Ansatz des Schwimmbads und der übergroßen Dachterrasse, den Mietansatz nach unten korrigieren, sodass aus Sachverständigensicht **11,00 €/m²** angemessen sind. Die Einheiten Nr. 81 und Nr. 82 werden hierbei als wirtschaftliche Einheit im Verbund bewertet.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	65.724,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 13.144,80 €
jährlicher Reinertrag	= 52.579,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 542.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.840,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 41.739,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.311.612,62 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	542.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	1.853.612,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	1.853.612,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	265.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	1.588.612,62 €
	rd.	1.590.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Liegenschaftszinssatz lt. Immobilienmarktbericht der Stadt Wiesbaden mit 1,5 +- 0,8 Standardabweichung angegeben, sodass die gewählten 2,0 angemessen sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

GND = 80 Jahre

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 / In dieser Bewertung werden des Weiteren erhebliche Kosten für Bauschäden abgezogen.

Als fiktives Baujahr ca. Mitte der 90er Jahre (1994) eingestuft.

fiktives Alter: ca. 30 Jahre

RND = 50 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • anteilig pauschal geschätzt ca. -15.000,00 € • unter Berücksicht. der vorh. Instandhaltungsrücklage • i.H.v. ca. 235.000 € lt. Hausverwaltung abzgl. • ca. 160.000 € Kostenschätzung Hausverwaltung für • Fallstrangsanierung und abzgl. • ca. 270.000 € fremde Kostenschätzung für die vorh. Bauschäden am Gemeinschaftseigentum • $= -195.000 \text{ €} \times 7.533/100.000 = -14.689 \text{ €} = \text{rd.} -15.000 \text{ €}$	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • lt. vom Gericht veranlassten Bauschadensgutachten ca. -230.000,00 € • desweiteren pauschal geschätzt ca. -20.000,00 €	-250.000,00 €
Summe	-250.000,00 €

insgesamt -265.000,00 €

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

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.

Aus den vorgenannten Gründen der derzeitigen enormen Preissteigerungen im Baugewerbe wird der Anteil, der auf das **Gemeinschaftseigentum** entfällt mit 267.636 €, **gerundet auf 270.000 € angesetzt**, und über den **Miteigentumsanteil** in Ansatz gebracht.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Anteil, der auf das **Sondereigentum** entfällt mit 232.374 €, **gerundet 230.000 € angesetzt**.

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Nr. 81	Nr. 82
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.155,00 €/m² WF	2.155,00 €/m² WF
Berechnungsbasis			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	409,00 m²	68,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	881.395,00 €	146.540,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.597.969,14 €	265.677,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.597.969,14 €	265.677,02 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	50 Jahre
• prozentual		37,50 %	37,50 %
• Faktor	x	0,625	0,625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	998.730,71 €	166.048,14 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	70.000,00 €	0,00 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.068.730,71 €	166.048,14 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		1.234.778,85 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	35.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.269.778,85 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	542.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	1.811.778,85 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	1.811.778,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	265.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	1.546.778,85 €
	rd.	1.550.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: als annähernder Vergleichstypus Ein-/Zweifamilienh. gewählt
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, Flachdach (als annähernder Vergleichstypus gewählt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.395,00	0,0	0,00
2	1.555,00	0,0	0,00
3	1.785,00	0,0	0,00
4	2.155,00	100,0	2.155,00
5	2.700,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.155,00 gewogener Standard = 4,0			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 2.155,00 €/m² WF
rd. 2.155,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden

pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Sauna	3.000,00 €
offener Kamin	7.000,00 €
Kellerräume Einheit Nr. 81 pauschal geschätzt ca.	60.000,00 €
Summe	70.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen			
anteilig pauschal geschätzt ca. inkl. Nutzung Stellplatz im Freien neben dem Eingang, und Nutzungsrecht an nordöstl. Gartengrundstück unterhalb des Querwegs lt. Auskunft des Bewohners der Einheit			35.000,00 €
Summe			35.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich

'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Herleitung der Restnutzungsdauer siehe im Ertragswertverfahren

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • anteilig pauschal geschätzt ca. -15.000,00 € • unter Berücksicht. der vorh. Instandhaltungsrücklage • mit ca. 235.000 € lt. Hausverwaltung abzgl. • ca. 160.000 € Kostenschätzung Hausverwaltung für • Fallstrangsanierung und abzgl. • ca. 270.000 € fremde Kostenschätzung für die vorh. Bauschäden am Gemeinschaftseigentum • $-195.000 \text{ €} \times 7.533/100.000 = -14.689 \text{ €} = \text{rd. -15.000 €}$	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • lt. vom Gericht veranlassten Bauschadensgutachten ca. -230.000,00 € • desweiteren pauschal geschätzt ca. -20.000,00 €	-250.000,00 €
Summe	-250.000,00 €

insgesamt -265.000,00 €

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

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.

Aus den vorgenannten Gründen der derzeitigen enormen Preissteigerungen im Baugewerbe wird der Anteil, der auf das **Gemeinschaftseigentum** entfällt mit 267.636 €, **gerundet auf 270.000 € angesetzt**, und über den **Miteigentumsanteil** in Ansatz gebracht.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Anteil, der auf das **Sondereigentum** entfällt mit 232.374 €, **gerundet 230.000 € angesetzt**.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig renditeorientierte oder substanzwertorientierte Preisbildung mit eher Eigennutzungsgesichtspunkten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.590.000,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **1.550.000,00 €**

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich am ehesten um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in sehr guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.550.000,00 € \times 1,000 + 1.590.000,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 1.560.000,00 €$.

Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige **Verkehrswert** für den 7.533/100.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Höhenstraße 28 a
verbunden mit dem Sondereigentum an der großzügigen Wohnung
(als große wirtschaftliche Einheit) im 7., 8., 9. OG ,
im Aufteilungsplan mit Nr. 81 und 82 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	3340 und 3339	jeweils 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	17	387/4

wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2024 mit rd. 1.560.000 € geschätzt.

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 ½ 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 schwierig vergleichbar sind.

Im Objekt wurden für kleinere Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2022 folgende Preise erzielt:

2.651 (2018) – 3.374 (2018) – 3.716 (2019) – 3.877 (2020) – 2.778 (2020) – 5.000 (2020) – 3.140 (2020) – 4.512 (2021) – 4.831 (2022) – 3.321 (2020) **€/qm**

d.h.: 37.200 : 10 Verkäufe = i.M. 3.720 €/qm (für kleinere Wohnungen im Objekt)

Aktuelle Verkäufe in Wiesbaden aus 2024 in hochpreisigen Lagen mit sehr hohem Bodenrichtwert, und zwar für Wohnungen mit vergleichbarem Baujahr und ca. 80 – 130 qm Wohnfläche, liegen wie folgt:

3.250 – 4.498 – 4.792 – 3.852 – 4.414 – 2.894 – 7.077 – 6.205 – 4.107 – 2.770 – 3.738 **€/qm**

d.h.: 47.597 : 11 Verkäufe = i.M. 4.327 €/qm = aufgerundet 4.500 €/qm

Vergleichswerte mit den realen, voll gerechneten Flächen:

Whg. Nr. 81 = 140 qm x 4.500 €/qm = 630.000 €

Schwimmb./etc. Nr. 81 = 84 qm x 4.000 €/qm = 336.000 €

Dachterr. Nr. 81 = 432 qm x 900 €/qm = 388.800 €

Kellerr. Nr. 81 = 123 qm x 500 €/qm = 61.500 €

Whg. Nr. 82 / Nebenfl. = 68 qm x 4.500 €/qm = 306.000 €

Außenanl. anteilig pauschal geschätzt ca. = 35.000 €

Summe = 1.757.300 €

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale / Bauschäden: - 265.000 €

Vergleichswert = 1.492.300 € = rd. 1.490.000 €

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

Aufteilung des Verkehrswerts:

Am plausibelsten hergeleitet aus dem Rohertrag der gr. Whg. Nr. 81:

Rohertrag = 56.748 €/Jahr abzgl. 20 % BWK 11.350 € = 45.398 € abzgl. Bodenwertverzinsung,
(und zwar des Bodenwertanteils von $6.266/100.000 \times 7.200.000 \text{ €} = 451.152 \times 2 \%$) = abzgl. 9.023 €
= 36.375 € x 31,424 Vervielfältiger = 1.143.048 € zzgl. anteiliger Bodenwert 451.152 €
= 1.594.200 € abzgl. anteiliger besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale ca. 220.000 € = 1.374.200 €
x 0,961169 Abzinsungsfaktor = 1.320.838 € = rd. 1.320.000 €

Verkehrswert Nr. 81 = 1.320.000 €

demnach

Verkehrswert Nr. 82 = 180.000 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

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

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

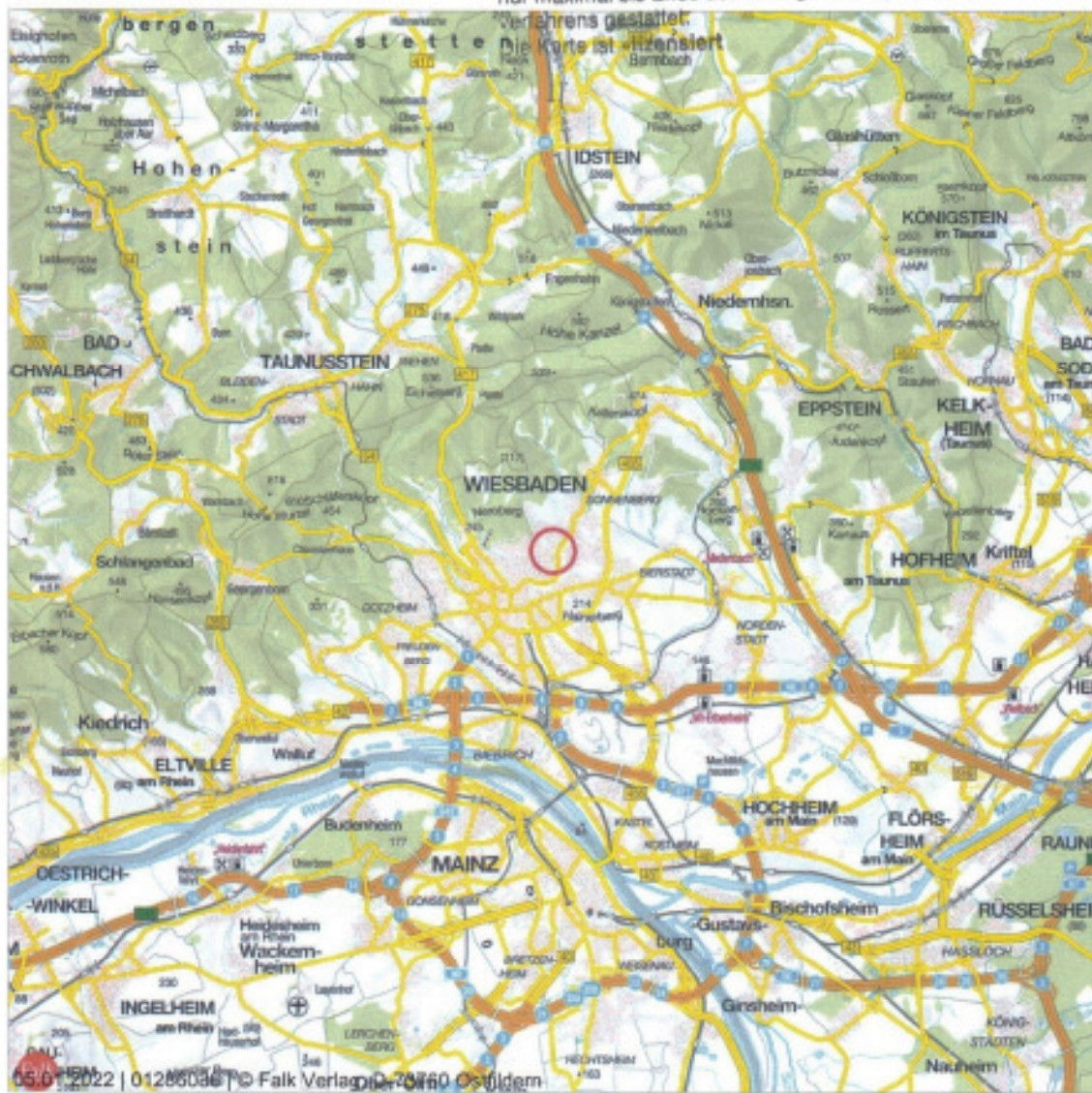
Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

65193 Wiesbaden, Tengelbachstr. 21

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-



05.01.2022 | 01286036 | © Falk Verlag | 34.000 m x 34.000 m

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01286036 vom 05.01.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2022

Seite 1

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist lizenziert

Regionalkarte MairDumont

65193 Wiesbaden, Tengelbachstr. 21



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01286036 vom 05.01.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport & 2022

Seite 1

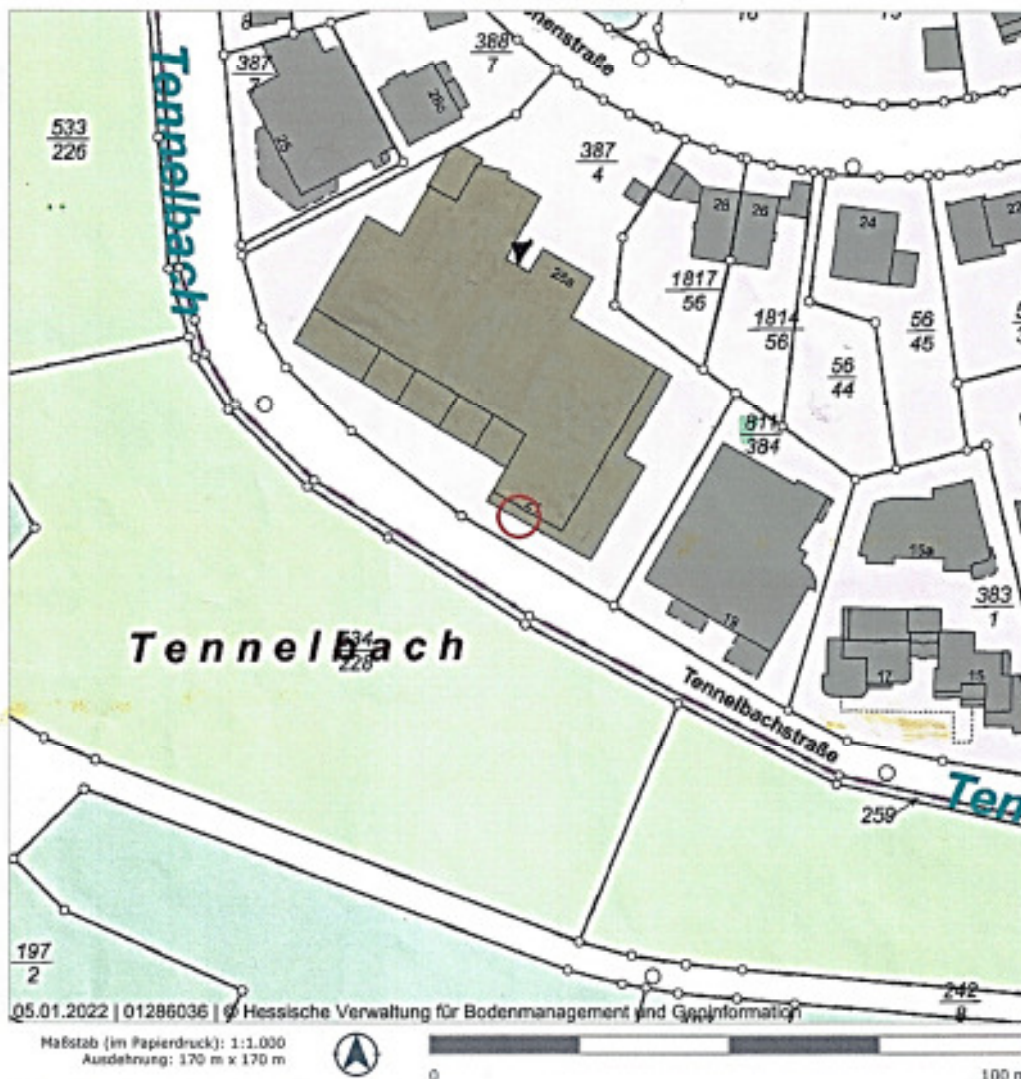
Liegenschaftskarte Hessen

65193 Wiesbaden, Tennelbachstr. 21

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist **lizenziert**



geoport



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2022), di-de/by-2-0, Daten verändert

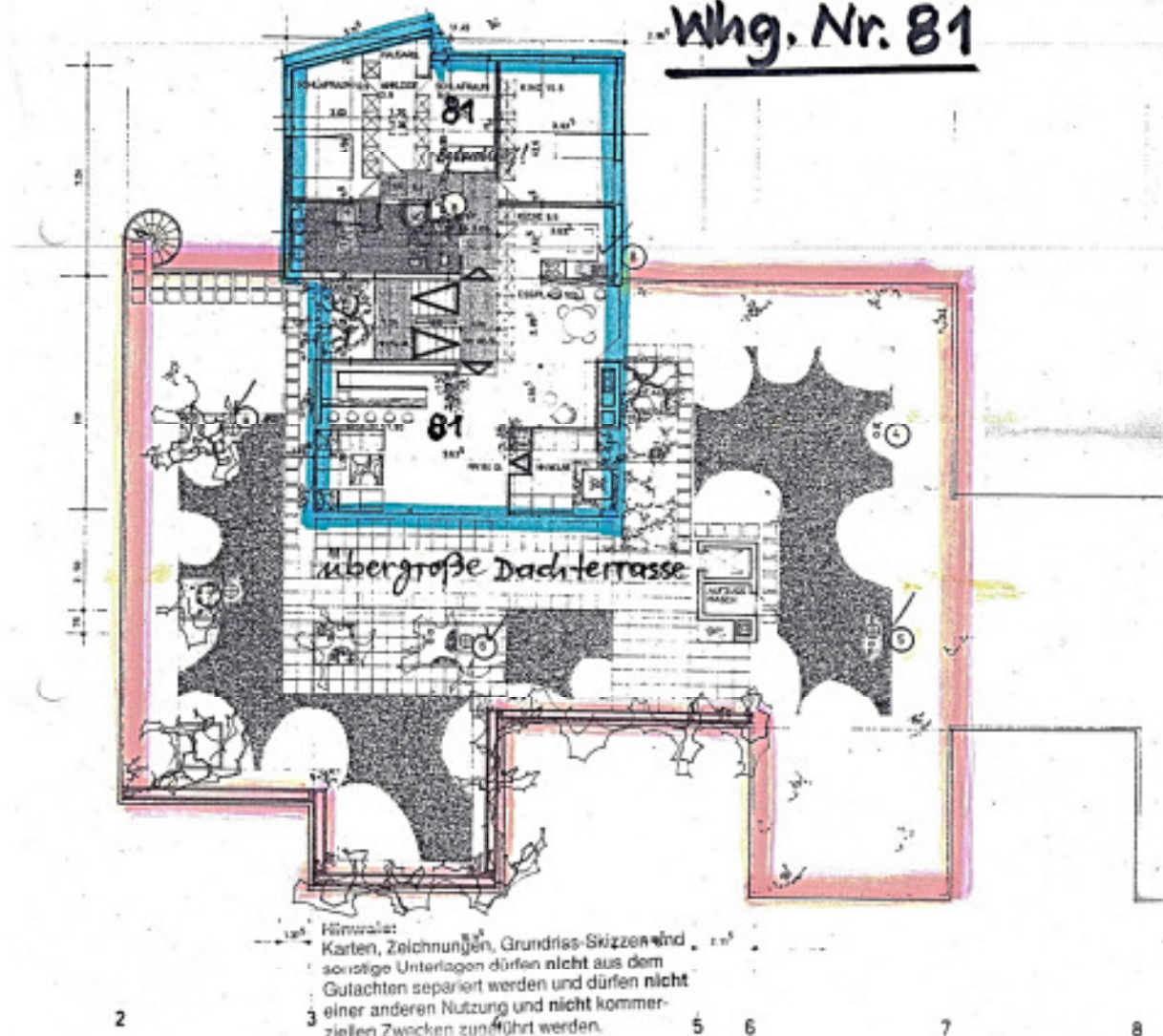


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01286036 vom 05.01.2022 auf www.geoport.de; ein Service der
ge-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by ge-geo & geoport® 2022

Seite 1

9. Terrassengeschoss

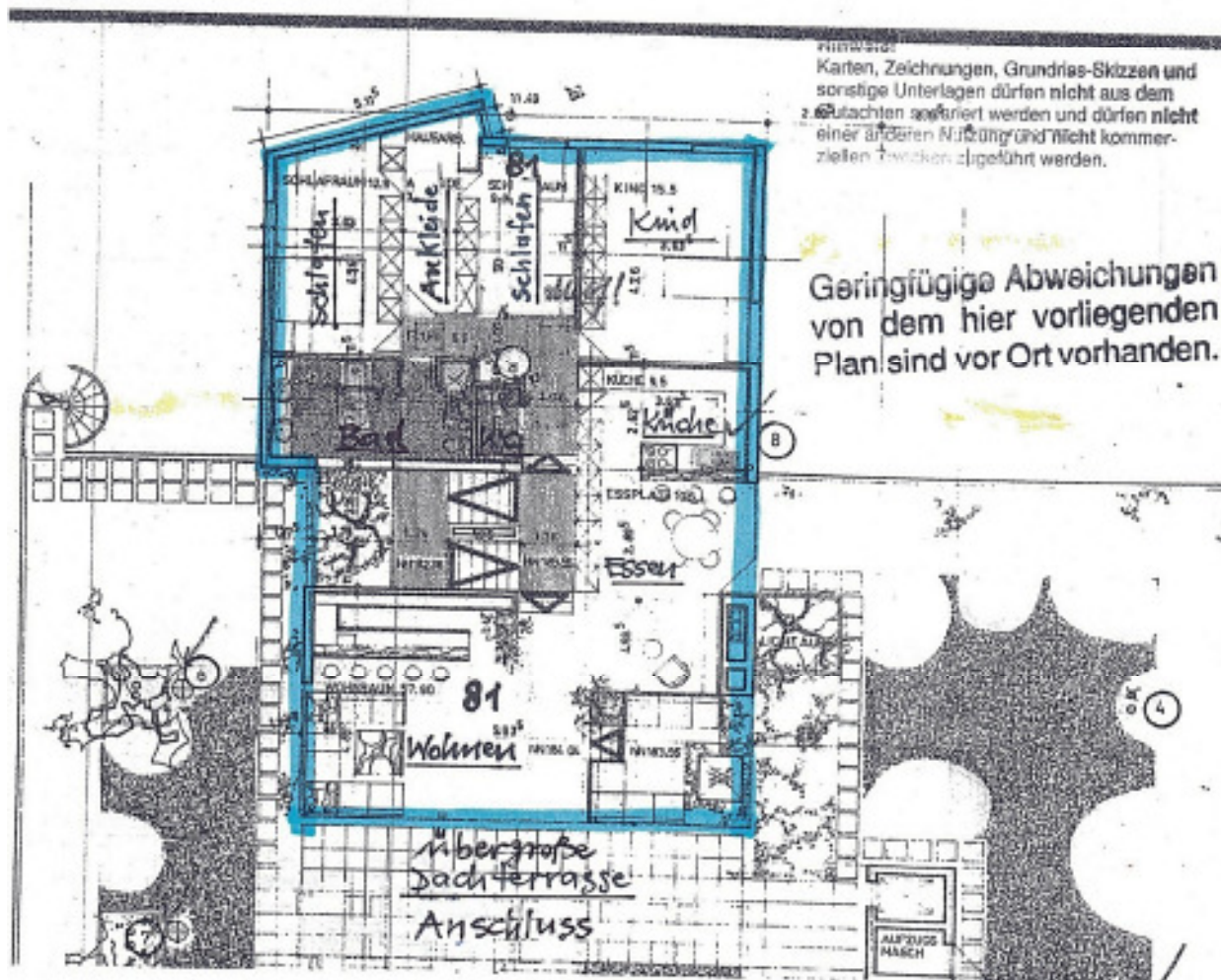
Wng. Nr. 81

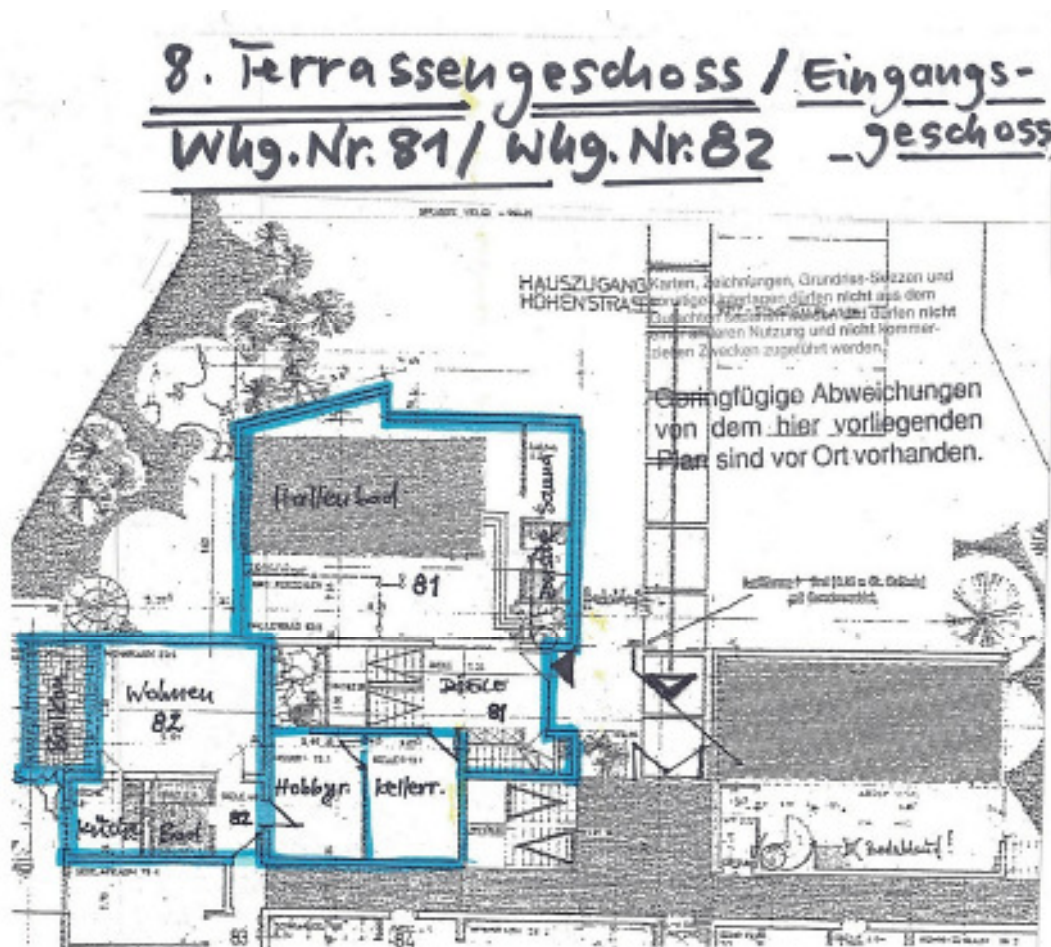


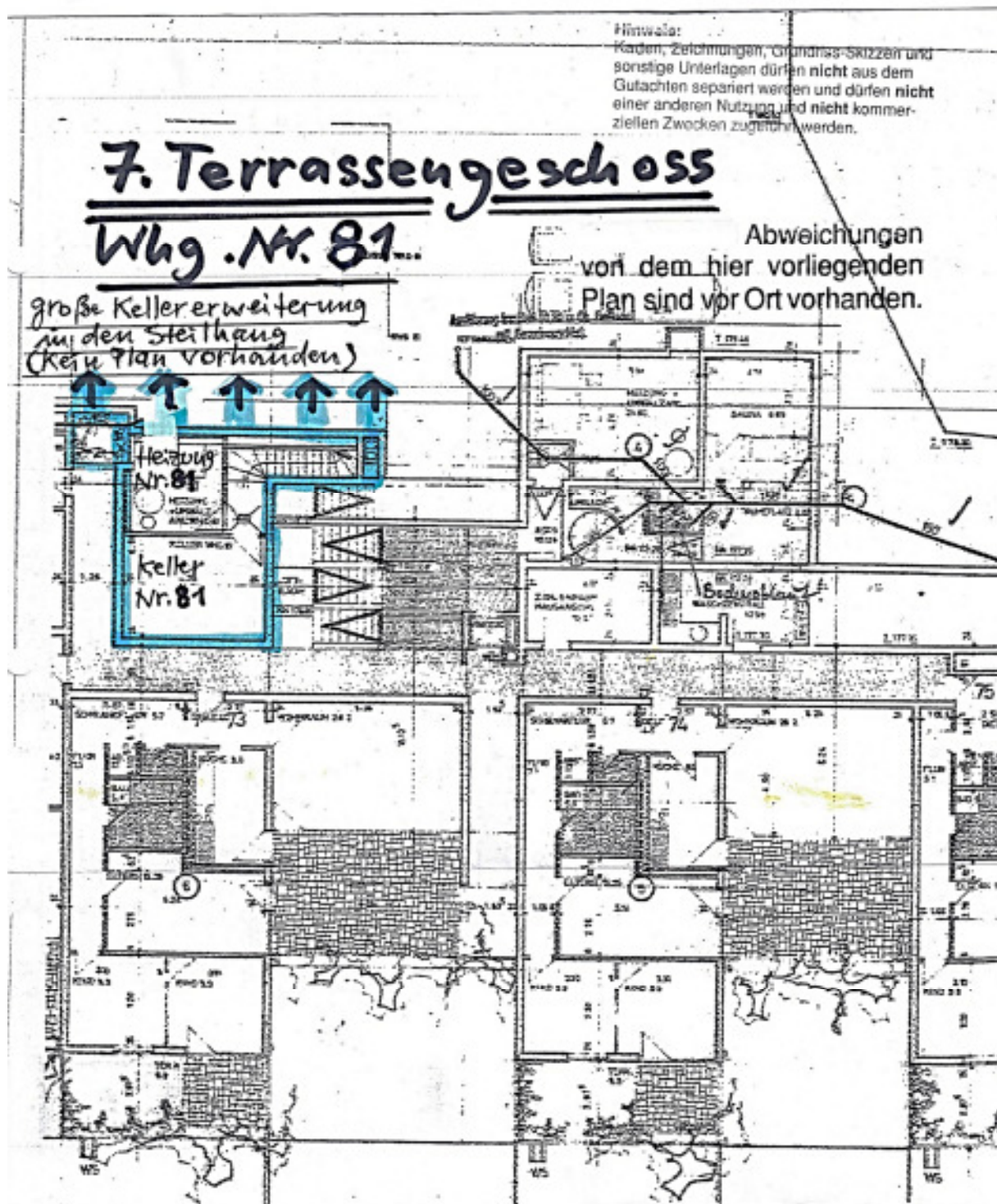
Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.

9. Terrassengeschoß

Wg. Nr. 81









Hofzufahrt Höhenstr. 28 a mit Hauszugang und Penthousewohnung
in den obersten Etagen



großzügige Penthousewohnung im 8. / 9. Terrassengeschoss



Penthousewohnung mit 9. OG als Wohngeschoss mit Dachterrasse /
8. OG Hallenschwimmbad u.a.



Hauszugang



Wohnungstür zur Penthousewohnung



Nutzungsrecht Gartengrundstück vor der Wohnung im nordöstlicher Richtung



tiefliegende Garage mit steiler, nicht befahrbarer Zufahrt / nur als Lager o.ä.
zu nutzen (insg. mit Abnutz.ersch. / Schadstellen)



Sockelputzschaden (partiell)



Feuchteschaden Sockel Hausecke unterhalb der Dachterrasse



Blick von der Tannelbachstraße aus
zu dem Mehrparteien-Terrassenhaus
(Penthouse mit übergroßer Dachterrasse ganz oben /
hier nicht richtig erkennbar)