

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Wiesbaden AZ: 61 K 39/22

18.09.2023



Eigentumswohnung

Verkehrswert: 387.000,00 €

EXPOSEE

Eigentumswohnung
bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher)

379/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg, Blatt 4854
Gemarkung Sonnenberg, Flur 17, Flurstück 1752/275
Hof- und Gebäudefläche, Größe 398 m²
Kaiser-Friedrich-Straße 17 in 65193 Wiesbaden

Ausfertigung Nr. 1 (2)

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 39/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
31.07.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (379/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher)
Adresse:	Kaiser-Friedrich-Straße 17, 65193 Wiesbaden
Lage:	Ortsbezirk Sonnenberg, sehr gute Wohnlage
Detailangaben:	Gebäudebaujahr ca. 1913, 3-Zimmer-Wohnung im DG, ausgebauter Spitzboden als Hobbyraum/Büro o.ä. nutzbar, überwiegend Dielenboden (Nadelholz) und Parkett, Gasetagenheizung, teilrenoviert, Gartenmitbenutzung, kein Kfz-Stellplatz, kein Balkon
Wohn-/Nutzfläche:	96,49 m ² (gem. vorliegender Flächenberechnung)
Hausgeld:	524,00 €/Monat (inkl. Rücklage)
Objektzustand:	Es besteht Sanierungs-/Reparaturbedarf in Teilbereichen. Der äußere Gebäudezustand ist noch zufriedenstellend. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung durch Antragsgegner
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale Instandhaltungsstau etc. rd.:	9.250,00 € (anteilig am Gemeinschaftseigentum) 2.500,00 € (Sondereigentum)
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	387.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	387.000,00 €

BESCHREIBUNGEN

Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Höhenlage (Innenstadt):	117 m ü. NHN
Fläche:	203,87 km ²
Einwohnerzahl rd.:	296.741 (Stand 31.07.2023) ¹

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt a. M. die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Hessens und eines seiner zehn Oberzentren. Die Großstadt gehört zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz hat Wiesbaden eine gemeinsame Stadtgrenze und bildet mit ihr ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohner*innen. Wiesbaden zählt zu den ältesten und bedeutenden Kurorten Deutschlands.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlich der Innenstadt Wiesbadens gelegenen bereits 1928 eingemeindeten Ortsbezirk Sonnenberg. Sein historischer Stadtkern befindet sich zwischen Ausläufern des Taunus in dem engen Tal des Flusses Rambach. In Sonnenberg leben 7.846 Menschen². Hier befinden sich viele Villen; es gilt als gehobenes Wohngebiet. Die Kaufkraft (Einwohner/Jahr) ist die höchste innerhalb der Wiesbadener Stadtteile. Das zu bewertende Objekt liegt im Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses innerhalb eines Wohngebiets, das überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten aufweist. Der nächste Supermarkt befindet sich in ca. 500 m Entfernung, die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m, ein Kindergarten in ca. 700 m und die Grundschule in ca. 1,2 km Entfernung. Das Stadtzentrum von Wiesbaden ist ca. 2,6 km entfernt. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet Wiesbadens, der Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Immissionen als sehr gute Lage zu bewerten.

Grund und Boden

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform, leichte Hanglage mit Nord-Süd-Gefälle
Grundstücksgröße:	398 m ²
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt mit der südwestlichen Grundstücksgrenze an einem Verbindungsweg zur Danziger Straße.
Erschließung:	Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Kaiser-Friedrich-Straße (Annahme des SV). Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über die Kaiser-Friedrich-Straße.
Straßenart:	Die Kaiser-Friedrich-Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich bestehen Parkmöglichkeiten.

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

² Stadt Wiesbaden, <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistik-aktuell.php>

Bauliche Anlage**Vorbemerkungen**

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünfte sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und den Vorträgen der beteiligten Parteien im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne aus der Teilungserklärung z.T. nicht mit den vorgefundenen Räumlichkeiten bei der Ortsbesichtigung übereinstimmen.

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) sowie Speicher.
Baujahr:	1913 (gemäß Parteivortrag)
Nutzung:	Drei Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Mauerwerk-Sockel, Mansarddach mit Spitzgiebelgauben (gartenseitig), Walmgaube und turmartiger Eckausbildung (straßenseitig); Balkone
Konstruktionsart:	Massiv-Bauweise
Umfassungswände:	Ziegelmauerbau (gemäß Parteivortrag)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	KG: Stahlträgerdecke EG: Es liegen keine Angaben vor OG-DG: Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung
Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (gemäß Parteivortrag Bj. 1984)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gasetagenheizungen
Warmwasser:	Über die Heizungsanlage, z.T. Durchlauferhitzer
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenraum, gemeinsame Gartennutzung
Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Im Zeitverlauf erfolgten gemäß Parteivorträgen in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. - 2015/2016 Bauwerksabdichtung im KG an Süd-/Ost-/Westseite - 2016 Sanierung Treppenhaus - Erneuerung der Gaubenverkleidungen - z.T. Errichtung von Stützpfählern zur Unterstützung der Stahlträgerdecke im KG

Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum)

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen im Sinne von §§ 3 Abs. 2 und 32 Abs. 1 WEG.
Lage im Gebäude:	Im Dachgeschoss und Spitzboden gelegen.
Hinweis:	Zur Wohnung gehört ein Speicher, der ca. 1980 zu Wohnzwecken ausgebaut und gedämmt wurde. Dieser ist jedoch gemäß Parteivortrag nicht als Aufenthaltsraum genehmigt.
Räumliche Aufteilung DG	Drei Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Speisekammer, Abstellkammer

Speicher	Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut mit Heizungsraum Dem Sondereigentum ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.
Bodenbeläge: Wandbekleidungen:	Nadelholz-Dielenboden, Feinsteinzeug-Fliesen, Eichenparkett, PVC Malervlies, z.T. Ziersteinverkleidung, Fliesen im Nassbereich (Bad), im Speicher sichtbare, weiß gestrichene Dachstuhlkonstruktion
Deckenbekleidungen:	Malervlies, verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, z.T. Stuckverzierungen am Deckenlampenauslass
Sanitärobjekte:	WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, Badewanne
Heizung: Heizkörper:	Gasbrennwert-Kombitherme Fab. <i>VAILLANT</i> (Bj. 2016) Kompaktheizkörper, Handtuchheizkörper (Bad, Küche) jeweils mit Thermostatventilen
Wohnungseingangstür: Zimmertüren:	Holztür mit Lichtausschnitten, Oberlicht, verglastes Seitenteil Gestemmte Holztüren, z.T. mit Oberlicht (Einfachverglasung mit Or- namenten), glatte Holztüren, Holzzargen
Treppe zum Spitzboden:	Steile Holztreppe mit schmalen Auftritten, Stahlhandlauf

Wohn- und Nutzflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Gemäß Flächenberechnung des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt die Gesamtwohnfläche 96,49 m². In vorliegender Wertermittlung wird eine Wohnfläche gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung von 77,53 m² (Wohnraum DG) sowie eine Nutzfläche von 14,51 m² im Speicher (Spitzboden) an. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Ggf. sind Sondergutachten der Vermessungstechnik einzuholen.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Einbauschränk, Einbauregale
Besondere techn. Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

Modernisierungen des Wohnungseigentums

Wertbeeinflussende Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> - 2016 z.T. Erneuerung der Sanitärobjekte und Fliesen im Bad - 2016 Aufarbeitung der inneren Fensterbretter - 2016 und 2018 Erneuerung der Fenster in Teilbereichen - 2016 Erneuerung der Gasbrennwert-Kombitherme
--------------------------------------	---

Gemäß Vortrag der Antragstellerin (Zustandsprotokoll von 2021)

- 2016 z.T. Erneuerung der Heizkörper
- 2016 Renovierung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- 2016 Überarbeitung der Holzrollläden und Holzklappläden

Vermietungssituation

Eigennutzung durch den Antragsgegner (Miteigentümer).

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Gemeinschaftseigentum

Fassade z.T. schadhaft (Putzrisse, -verfärbungen, -ablösungen), Fugenausbrüche im Sockelbereich, Stützmauer schadhaft (Garten), z.T. Holzklappläden (DG) schadhaft / überholungsbedürftig, z.T. Wand-/Deckenbekleidung Treppenhaus schadhaft (Putzrisse), z.T. Kellertür schadhaft (Glasschaden), z.T. Treppenstufen KG schadhaft

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. des Sondereigentums Nr. 3

2 Holzdielen schadhaft (Risse), 2 Holzdielen mit Fraßspuren durch Holzwurmbefall, z.T. Schimmelbefall der Fliesenfugen im Bad (Bereich Badewanne), z.T. Treppe zum Spitzboden schadhaft, z.T. Türklinken lose, z.T. Dunkelfärbung des Kamins und Korrosion des angrenzenden Holzwerks im Speicher (evtl. Altschaden; ggf. sind Sondergutachten einzuholen).

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des 379/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Sonnenberg, Blatt 4854, Gemarkung Sonnenberg, Flur 17, Flurstück 1752/275, Hof- und Gebäudefläche, Größe 398 m², Kaiser-Friedrich-Straße 17 in 65193 Wiesbaden, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 (Dachgeschoss und Speicher) wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.07.2023 mit 387.000,00 € (dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro) geschätzt.

Rohertrag

Nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete: 975,00 €

Bewirtschaftungskosten

Jährliche Bewirtschaftungskosten: rd. 1.950,00 €

Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: 1,0 %
Vervielfältiger: 18,05

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Westen, von der Kaiser-Friedrich-Straße;
Detail Wohnung Nr. 3, Rotmarkierung d.d. SV

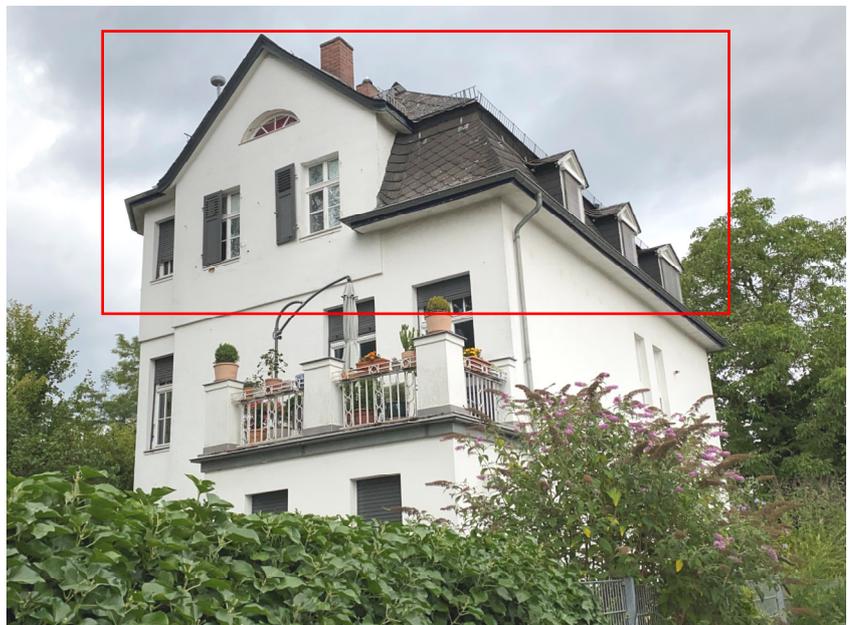


Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten; Detail Wohnung Nr. 3,
Rotmarkierung d.d. SV