

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Wiesbaden; AZ: 61 K 41/25

05.03.2026



Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 135.000,00 EURO

EXPOSEE

12/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Schierstein Blatt 7916

Flur 30, Flurstück 139, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 275 m²
Flur 30, Flurstück 140, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 179 m²
Flur 30, Flurstück 141, Bauplatz, Einstellplatz, Größe 221 m²
Flur 30, Flurstück 150/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.592 m²

Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 in 65201 Wiesbaden

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 gekennzeichneten Wohnung im Haus Frank-Wedekind-Straße 4** sowie Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. SN 35 und an den Stellplätzen ST 2, ST 37 und ST 38.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 41/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
13.01.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!

Wertermittlungsobjekt:	12/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 25, EG links in Haus A
Sondernutzungsrechte:	Kellerraum Nr. SN 35 und Pkw-Stellplätze ST 2, St 37, ST 38
Adresse:	Frank-Wedekind-Straße 4 in 65201 Wiesbaden-Schierstein
Lage:	Schierstein-Freudenberg; mittlere bis gute Lagequalität
Detailangaben Gebäude:	Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten; Bj.1971; Zentralheizung (Erdgas)
Detailangaben Wohnungseigentum:	2-Zimmer-Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer, Diele) mit Loggia; Wohnfläche: 41,02 m²
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Vermietungssituation:	Vermietet.
Hausverwaltung:	ecowo GmbH, Riedhofweg 23, 60596 Frankfurt am Main
Hausgeldvorschuss (2026):	198,00 Euro/Monat inkl. Rücklage (gem. Angabe der Hausverwaltung)
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden Zustand.
Sicherheitsabschlag:	12.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	135.000,00 €
Verkehrswert:	135.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.086,00 €/m²

Lage**Makrolage**

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen ca.:	299.886 (Stand 30.04.2025) ¹
Fläche rd.:	203 km²
Höhenlage:	117 m ü. NHN

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt Hessens und eines von zehn Oberzentren des Bundeslandes. Die Großstadt zählt zu den Kernstädten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Innerörtliche Lage

Die Wohnanlage Frank-Wedekind-Straße 4-14 befindet sich innerhalb der Freudenberg-Siedlung, ca. 6 km südwestlich von Wiesbadens Stadtzentrum, zwischen Dotzheim im Norden und Schierstein im Süden. Der Stadtteil Schierstein (rd. 11.000 Einwohner*innen) grenzt im Süden an den Rhein (Schiersteiner Hafen), der hier die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Nördlich der Uferpromenade liegt auch der historische Ortskern. Das Gebiet Freudenberg befindet sich nördlich der A66 und besteht überwiegend aus Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfelds, der Infrastruktur und der Immissionen eine mittlere bis gute Bewertung.

Grund und Boden

Das Grundstück Frank-Wedekind-Straße 4 - 14 besteht aus den vereinigten Flurstücken Nr. 150/1 (Wohngebäude), Nr. 139, Nr. 140, Nr. 141 (Stellplatzflächen).

Topografie:	Mäßige Hanglage
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform (Flst. 150/1) Rechteckige Grundstücksformen (Flst. 139, 140, 141)
Fläche (Flst. 150/1):	4.592 m² (gem. Grundbuch)
Fläche Flst. 139:	275 m² (gem. Grundbuch)
Fläche Flst. 140:	179 m² (gem. Grundbuch)
Fläche Flst. 141:	221 m² (gem. Grundbuch)
Erschließung:	Zugang zum Wohnhausgrundstück und Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Frank-Wedekind-Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 150/1 (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Frank-Wedekind-Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Frank-Wedekind-Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare innerörtliche Erschließungsstraße mit Anliegerverkehr. Es besteht Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-

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

Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Einschränkungen sind nicht bekannt.

Bauliche Anlagen

Die Grundstücke Flst. Nr. 150/1, Nr. 139, Nr. 140 und Nr. 141 bilden eine Grundstückseinheit. Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut. Es wurde in 48 Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum (Wohnungseigentum) geteilt. Den 48 Miteigentumsanteilen wurden Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ortstermins nur Zugang zu Haus Nr. 8 möglich war und dort die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden konnten. Haus Nr. 4, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, sowie die Wohnung Nr. 25 selbst konnten nicht besichtigt werden. Schadensfreiheit wird in den nicht besichtigten Bereichen unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhäuser, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und drei Obergeschossen (1. - 3.OG).
Baujahr:	1971 (gem. vorl. Energieausweis)
Hinweis zum Baujahr:	Gemäß Angabe der Hausverwaltung und Eintragung auf dem vorliegenden Energieausweis ist das Gebäudebaujahr mit 1971 angegeben. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ist das Gebäudebaujahr nach dem Zeitpunkt der Rohbauabnahme mit 1969 erfasst.
Umbauten, Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung; insgesamt 48 Wohneinheiten, hiervon acht Wohneinheiten im Haus Frank-Wedekind-Straße 4.
Außenansicht:	Klinkerfassaden, horizontale Geschossbänder aus Waschbeton, Sockel verputzt und gestrichen, vertikale Treppenhaustürme verputzt und gestrichen (Ostseite), Loggien (Westseite), Flachdächer
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Flachdach
Geschosstreppen (Haus Nr. 8):	Massive Mittelwangentreppe mit Werksteinstufen
Treppenhaus (Haus Nr. 8):	Bodenbelag Werkstein, Wände Klinkersteine

Hauseingangsbereiche (in den Treppenhaustürmen):	Massive Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen
Loggien:	Massive Brüstungen aus Waschbeton
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren:	Türen mit Lichtausschnitt, verglastes Seitenteil mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage, im rückwärtigen Bereich des Treppenhausturms Briefkastenanlage
Wohnungseingangstüren:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Zimmertüren/Innentüren:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Elektroinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Erdgas (Heizungsanlage Bj. 2019 gemäß Energieausweis)
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), ausgestellt am 04.11.2025, liegt vor.
Warmwasserbereitung:	Dezentral über Elektroboiler (gemäß Energieausweis)
Besondere Bauteile:	Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Breitbandkabelverteileranlage
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Nicht bekannt
Modernisierungen etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung erfolgte 2022 die Erneuerung der Heizung und 2024 ein hydraulischer Abgleich. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen (geringer Modernisierungsgrad).
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege, Plätze und Flächen (u.a. Waschbetonplattenbelag, Betonpflaster), massive Außentreppen (Waschbetonplattenbelag), befestigter Mülltonnenstandplatz, Einfriedungen (Zäune) etc. sowie befestigte Pkw-Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster) auf den Flurstücken Nr. 139, 140 und 141
Sonstige Anlagen u.a.:	Spielplatzanlage mit Spielgeräten, Gartenanlage, Aufwuchs

Wohnung Nr. 25

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung (Wohnungs-Typ A)
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gem. § 3 Abs. 2 WEG
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss links gelegen.
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellraum, Loggia
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Ausstattung:	Angaben zur Wohnungsausstattung liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt durchschnittliche Bodenbeläge, Wand- / Deckenbekleidungen und Sanitärobjekte sowie einen schadensfreien Zustand.
Wohnfläche:	41,02 m ²
Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Sondernutzungsrechte:	Kellerraum Nr. SN 35 Pkw-Außenstellplätze ST 2, ST 37 und ST 38

Grundriss

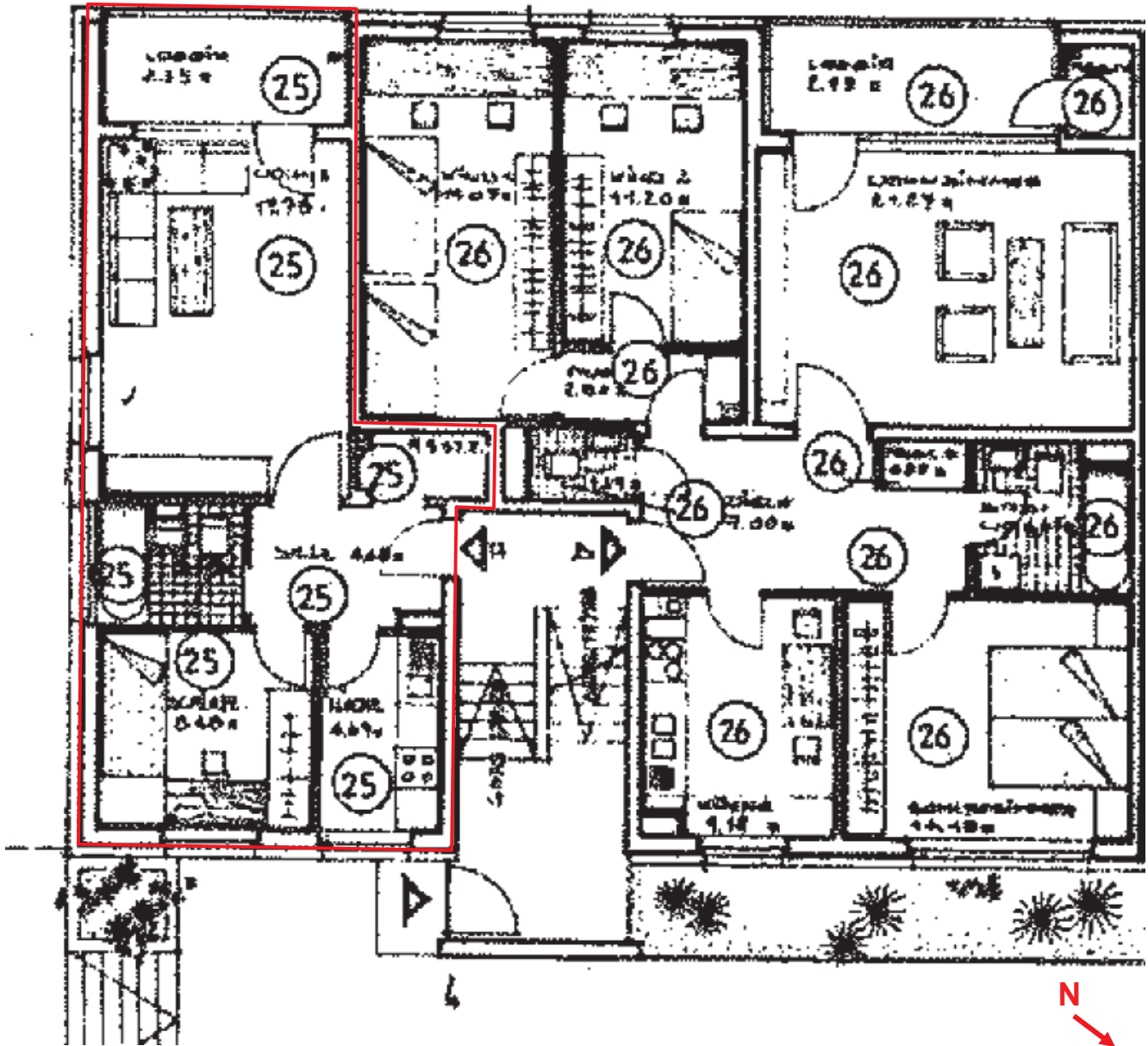


Abb. 1: Grundriss Erdgeschoss Haus 4 (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Teilungspläne; Roteintragungen d.d.SV: Bewertungsobjekt und Nordpfeil

Fotos

Foto 1 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4, 6, 8 Ansicht von Südosten; Gebäudeeingangsseite, Stellplatzflächen (Flst. 139); Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 25 in Haus 4; Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Frank-Wedekind-Straße 4-14; Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite; Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 25