

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 53/25

19.02.2026



EXPOSEE

990/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, eingetragen im Wohnungsbuch von Nordenstadt Blatt 2035
Flur 15, Flurstück 221/4, Gebäude- und Freifläche, Größe 8.213 m²

Hessenring 26-32 in 65239 Wiesbaden-Nordenstadt

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im Haus A, II. Obergeschoss Mitte rechts, nebst Keller mit gleicher Nummer**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.01.2026

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 53/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
08.01.2026
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!

Wertermittlungsobjekt:	990/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 13 im Haus A, 2.OG Mitte rechts nebst Keller Nr. 13
Adresse:	Hessenring 32 in 65205 Wiesbaden-Nordenstadt
Lage:	Nordenstadt-West; mittlere Lagequalität
Detailangaben Gebäude:	Wohnanlage mit 92 Wohneinheiten; Bj 1973; Zentralheizung (Gas), Personenaufzug
Detailangaben Wohnungseigentum:	2-Zimmer-Eigentums-Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad) mit Terrasse und Kellerraum, Wohnfläche: 70,54 m ² , Nutzfläche: 8,48 m ²
Sondernutzungsrecht:	Sondernutzungsrechte sind gem. Unterlagen nicht zugeordnet
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- / Trockenräume, Abstellräume (Fahrrad/Kinderwagen)
Vermietungssituation:	Angaben liegen nicht vor.
Hausverwaltung:	ëcowo GmbH, Riedhofweg 23, 60596 Frankfurt am Main
Hausgeldvorschuss (2026):	344,00 Euro/Monat inkl. Rücklage (gem. Angabe der Hausverwaltung)
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden Zustand.
Sicherheitsabschlag:	15.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	211.000,00 €
Verkehrswert:	211.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.209,00 €/m ² (vorl. Vergleichswert)

Lage**Makrolage**

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Ort:	Wiesbaden
Einwohner*innen ca.:	299.886 (Stand 30.04.2025) ¹
Fläche rd.:	203 km ²
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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden des Stadtteils Nordenstadt (ca. 9.476 Einwohner*innen). Der von Landwirtschaftsflächen umgebene, direkt an der A66 gelegene Stadtteil ist geprägt durch eine Mischung aus historischem Ortskern, landwirtschaftlicher Produktion und wachsendem Gewerbe. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, im Süden schließt unmittelbar ein Gewerbegebiet mit zahlreichen Einkaufsmärkten und Gastronomie an. Bushaltestelle, Schule und Kindergarten, diverse Ärzte, Apotheke und Bank befinden sich im Umkreis von 500 m. Die A 66 mit der Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt liegt ca. 850 m entfernt. Das Stadtzentrum von Wiesbaden liegt westlich in ca. 10 km Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfelds, der Infrastruktur und der Immissionen eine mittlere Bewertung.

Grund und Boden

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche gesamt:	8213 m ² (gem. Grundbuch)
Lagebesonderheit:	Lage zwischen Hessenring (Norden) und Konrad-Zuse-Straße/K663 (Süden).
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage
Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße Hessenring. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über den Hessenring erfolgt.
Straßenarten:	Der Hessenring ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Nebenstraße mit Verbindungscharakter. Im Bereich des Bewertungsobjekts besteht Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang zur Verfügung.

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

Die Konrad-Zuse-Straße (K663) ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Verbindungsstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Einschränkungen sind nicht bekannt.

Bauliche Anlagen

Die Wohnanlage besteht aus vier aneinandergebauten/aneinandergereihten drei- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern (Häuser A bis F) mit sechs Eingängen (Hessenring Nrn. 26, 26A, 28, 30, 30A, 32). Das Sondereigentum Nr. 13 befindet sich in Haus A (Hessenring Nr. 26). Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ortstermins nur Zugang zu Haus Nr. 32 möglich war und dort die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden konnten. Haus A, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, sowie die Wohnung Nr. 13 selbst, konnten nicht besichtigt werden. Schadensfreiheit wird in den nicht besichtigten Bereichen unterstellt.

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), zwei bis fünf Obergeschosse und Dachgeschoss (DG), z.T. mit Dachaufbau.
Baujahr:	1973 (gem. vorl. Objektunterlagen)
Umbauten, Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung; 25 Wohneinheiten in Haus A (Nr. 26)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Loggien/Balkone, Terrassen, Flachdach
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Flachgründung, Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	KSL-Mauerwerk (Tragende und nicht tragende)
Innenwände:	KSV-Mauerwerk (tragende), Hbl-Mauerwerk (nicht tragende)
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	(Korkplatten-, Bitumen-) Abdichtung, Kiesschüttung
Geschosstreppen:	Stahlbeton-Massivtreppe mit (Natur-)Steinbelag, Metallprofil-Geländer mit PVC-Handlauf
Treppenhaus:	Wände verputzt und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Eingangspodeste mit Waschbetonbelag, Eingangsüberdachungen

Loggien/Balkone, Terrassen:	Massive Brüstungen aus Beton
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster und -Fenstertüren mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren:	Metalltür mit Lichtausschnitten, verglastes Seitenteil, Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, Stahlzargen
Zimmertüren/Innentüren:	Nicht erkennbar.
Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage (Annahme des SV)
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Personenaufzüge
Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
Modernisierungen etc.:	Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass im Zeitverlauf erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen erfolgten.
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, Betonverbundpflaster, Asphalt), befestigte und markierte Pkw-Stellplatzflächen (Parkdeck) (Asphalt), eingezäunte Müllplatz-Einhausung, Einfriedungen (Mauern, Zäune), Absturzsicherungen (Beton, Metallgeländer) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Spiel- und Freizeitanlage, Gartenanlage

Wohnung Nr. 13

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 2. Obergeschoss (Mitte rechts) gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Terrasse Dem Sondereigentum ist der Kellerraum Nr. 13 zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss; innenliegendes Bad
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Ausstattung	(eine Innenbesichtigung war nicht möglich)
Raumoberflächen:	Einfach bis durchschnittliche Raumoberflächen werden unterstellt.
Terrasse:	Massive Brüstung, Plattenbelag
Kellerraum Nr. 13:	Boden Estrich, Holzplattenabtrennung
Wohnfläche	70,54 m ² gemäß Teilungserklärung und Bauakte
Besondere Bauteile:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	Nicht erkennbar/nicht bekannt.
Sondernutzungsrechte:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, Grundbuch) sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Grundriss

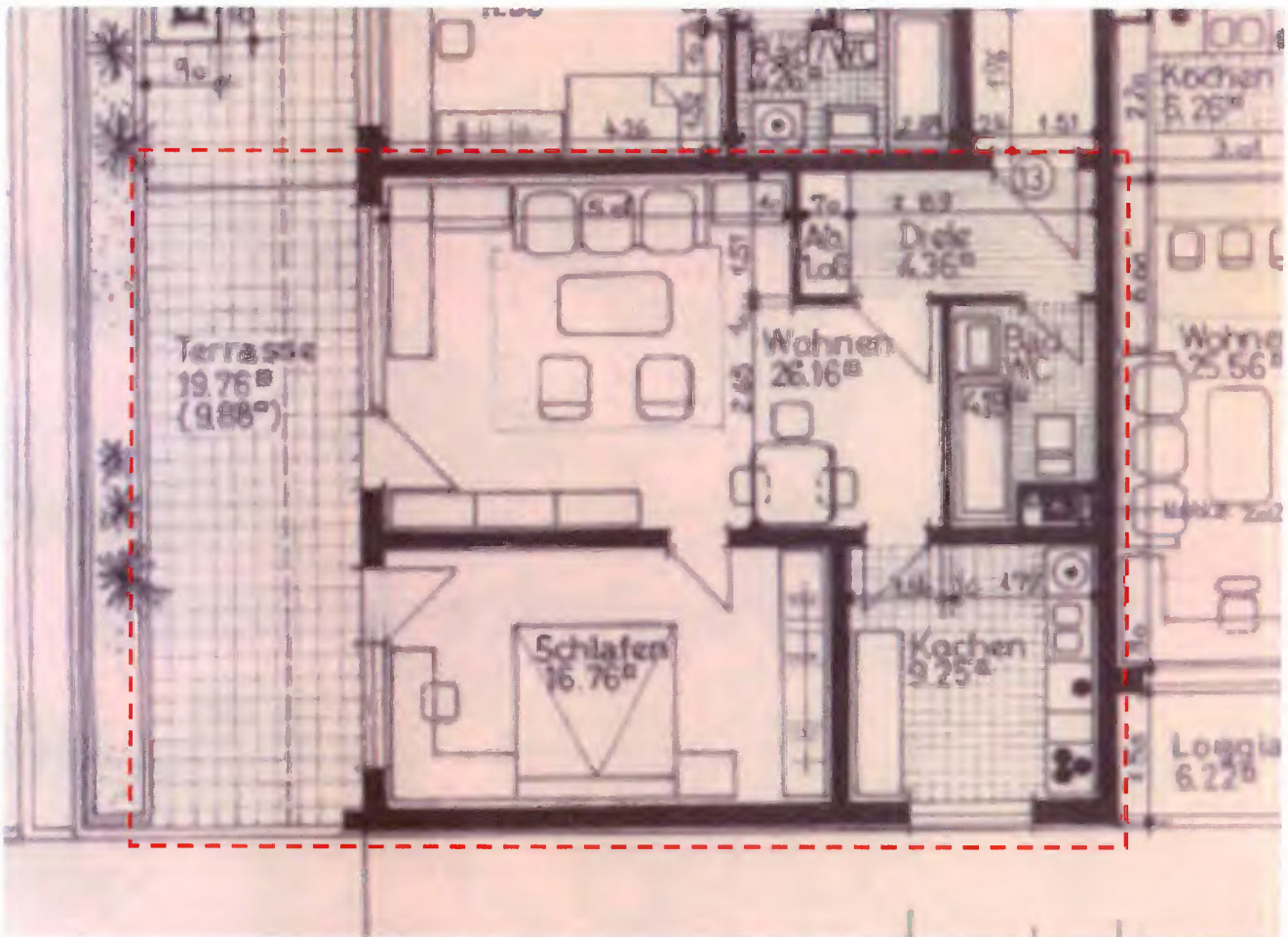


Abb. 1: Wohnung Nr. 13 / Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss Haus A (ohne Maßstab); Quelle: Hausverwaltung; Teilungspläne; Roteintragungen d.d.SV: Bewertungsobjekt

Fotos



Abb. 2: Foto des SV; Anwesen Hessenring 26-32; Ansicht von Norden; Gebäudeeingangsseite; Roteintragung (Pfeil) d.d. SV; Lage der Wohnung Nr. 13 in Haus A (Hessenring Nr. 26)



Abb. 3: Foto des SV; Haus A (Hessenring Nr. 26); Ansicht von Nord-westen; Roteintragung d.d. SV; Lage der Wohnung Nr. 13

GUTACHTEN
Amtsgericht Wiesbaden
AZ: 61 K 53/25

EINGANG