

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

**Exposee zu dem  
GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152**  
**in dem Mehrfamilienwohnhaus in**  
**65189 Wiesbaden, Dantestraße 37**  
**und dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz GA7**  
**und an dem Tiefgaragenstellplatz GA8**

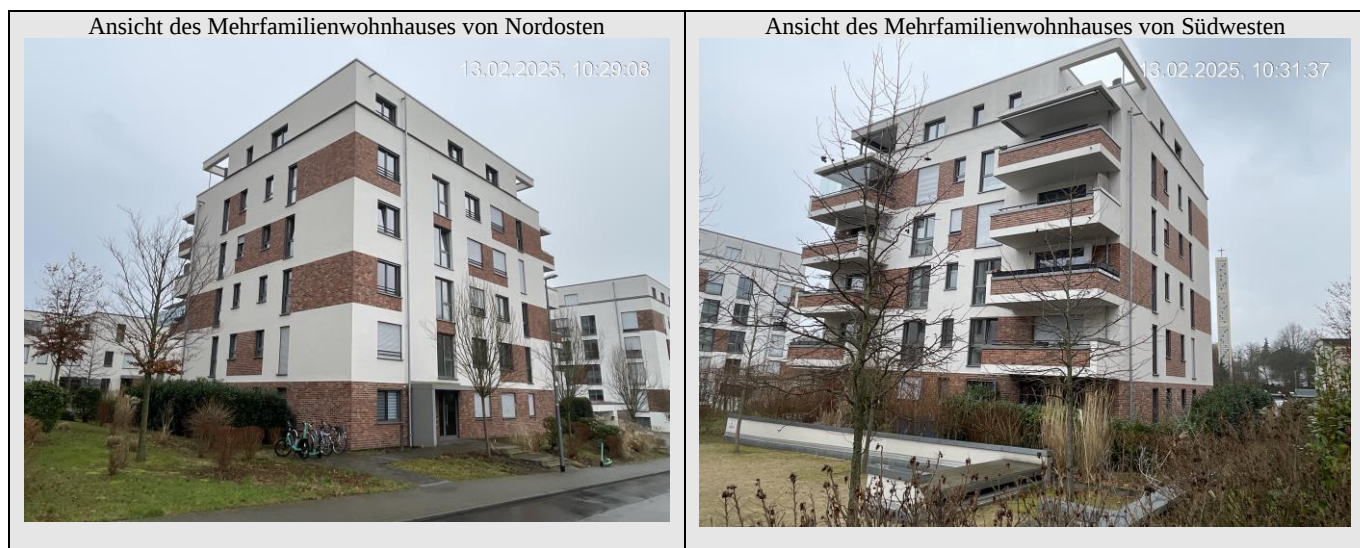


**Der Verkehrswert**  
für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 152**  
in dem Mehrfamilienwohnhaus in 65189 Wiesbaden, Dantestraße 37  
wurde zum Stichtag 11. März 2025 ermittelt mit  
rd. **372.000,00 €**

**Der Verkehrswert**  
für das Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. GA7**  
wurde zum Stichtag 11. März 2025 ermittelt mit  
rd. **25.000,00 €**

**Der Verkehrswert**  
für das Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. GA8**  
wurde zum Stichtag 11. März 2025 ermittelt mit  
rd. **25.000,00 €**

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| Adresse: | 65189 Wiesbaden, Dantestraße 37 |
|----------|---------------------------------|



|                  |                           |                 |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Besichtigung am: | 11. März 2025 (von außen) | Besichtigt von: | Dipl.-Ing. Thomas Augustini |
|------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|

|                      |                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsart:         | Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus                                                                       |
| Eigentumsverhältnis: | 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 152 |
| Grundstücksgröße:    | 1.254 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Mietfläche:          | Wohnung im 5. Obergeschoss WF = ca. <b>63,31 m<sup>2</sup></b>                                                       |
| Anzahl der Räume:    | 2 Zimmer, offene Küche im Wohnbereich, Bad/WC, Flur, Abstellraum und Dachterrasse                                    |
| Pkw-Stellplätze:     | Kein Sondernutzungsrecht                                                                                             |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektbeschreibung: Die Wohnung Nr. 152 und das Mehrfamilienhaus konnten nicht besichtigt werden!</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lagemerkmale:                                                                                            | <p><b>Ortslage:</b> Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,3 km südöstlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks sowie mehrgeschossiger Bürogebäude und einem Bürohochhaus in offener Bauweise aus. Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten und einem Einkaufszentrum ('Lili') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.</p> <p><b>Verkehrslage:</b> Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54 und B455 sowie über die Autobahnen A66, A671 und A643 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 2,6 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Mainzer Straße'. Sowohl die Bushaltestelle 'Statistisches Bundesamt' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Hauptbahnhof Wiesbaden befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immissionen:</b>      | Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Dantestraße. Von der Dantestraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbelastungen des innerstädtischen Anliegerverkehrs aus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bauliche Anlagen:</b> | Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2017 in herkömmlicher Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befand sich das Gebäude zum Wertermittlungstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ausstattung:</b>      | <u>Die Wohnung Nr. 152 konnte nicht besichtigt werden! Für die Wohnung wird eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausstattung unterstellt.</u> Wohn- und Schlafzimmer mit Fliesen oder Parkett, Wände und Decken als Putzflächen gestrichen. Offene Küche mit Fliesen und Fliesenspiegel. Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche, WC-Anlage und Waschbecken in normaler Ausführung. Boden im Bad mit Fliesen und Wände gefliest.<br>Für die Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag ein normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand unterstellt.<br>Fenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über einen FernwärmeAnschluss mit zentraler Warmwasserversorgung. |

| <b>Objekteigenschaften:</b>                    |                                                                                      | <b>Planungsrechtliche Gegebenheiten:</b> |                                                                                             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr:</b>                                | ca. 2017                                                                             | <b>Bebauungsplan:</b>                    | Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 1974/01                                     |
| <b>Sanierung:</b>                              | Nicht bekannt                                                                        | <b>GRZ:</b>                              | zul. = 0,25                                                                                 |
| <b>Zustand:</b>                                | Es wird ein normaler baulicher Zustand ohne Baumängel oder Bauschäden unterstellt.   | <b>GFZ:</b>                              | zul. = 1,00                                                                                 |
| <b>Instandhaltungszustau:</b>                  | Normaler Instandhaltungs- und Renovierungszustand wird unterstellt.                  | <b>Bauliche Nutzung:</b>                 | Das Grundstück wurde angemessen mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. |
| <b>Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:</b> | Im Wohnungsgrundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt. | <b>Besondere Festsetzungen:</b>          | Nicht bekannt                                                                               |

| <b>Marktgegebenheiten:</b> |                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermietungsmarkt:</b>   | Für die Wohnung wird eine zeitgemäße Ausstattung unterstellt. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.   |
| <b>Verwertbarkeit:</b>     | Aufgrund der Lage, des unterstellten normalen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich. |
| <b>Leerstand:</b>          | Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungstichtag die Wohnung vermietet und bewohnt wurde.                                          |

| Objekt II: Sondereigentum an dem <b>Tiefgaragenstellplatz Nr. GA7</b> |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigentumsverhältnis:</b>                                           | 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA7 |
| Verkehrswert:                                                         | <b>25.000 €</b>                                                                                                                      |

| Objekt III: Sondereigentum an dem <b>Tiefgaragenstellplatz Nr. GA8</b> |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigentumsverhältnis:</b>                                            | 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dantestraße 37<br>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA8 |
| Verkehrswert:                                                          | <b>25.000 €</b>                                                                                                                      |