

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 67/24

14.07.2025



1. Reihenmittelhaus

2. Anteil Verkehrsfläche (Straße)

3. Anteil Erholungsfläche

Verkehrswert: 571.000,00 EUR

Exposé

1.

233/1.000 Miteigentumsanteils an dem **mit Reihenhäusern bebauten Grundstück**,
Flur 12, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Größe 540 m² sowie Flur 12, Flurstück 200, Verkehrsfläche, Größe 13 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Reihenhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, mit Sondernutzungsrechten an der mit SN 2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12 Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz)

2.

1/30 Miteigentumsanteils an dem **Grundstück**
Flur 12, Flurstück 177, Verkehrsfläche, Größe 881 m²

3.

1/30 Miteigentumsanteils an dem **Grundstück**
Gemarkung Nordenstadt, Flur 12, Flurstück 199, Erholungsfläche, Größe 302 m²

Mergenthaler Weg 41 - 45, Mergenthaler Weg, 65205 Wiesbaden
- 1., 2. und 3. in wirtschaftlicher Einheit -

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.03.2025

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wiesbaden
 AZ: 61 K 67/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
 31.03.2025 (Tag der Ortsbesichti-
 gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekte:

233/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit Reihenhäusern bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum, sowie jeweils 1/30 Miteigentumsanteil an der gemeinschaftlichen privaten Verkehrsfläche (Mergenthaler Weg) und der gemeinschaftlichen Erholungsfläche -auftragsgemäß in wirtschaftlicher Einheit bewertet-

Sondereigentum:

Reihenmittelhaus Nr. 2

Adresse:

Mergenthaler Weg 43, Mergenthaler Weg in 65205 Wiesbaden

Grundstücksgröße (gesamt):

553 m² (Wohnbaugrundstück; hiervon 233/1.000 Miteigentumsanteil)
 881 m² (Verkehrsfläche; hiervon 1/30 Miteigentumsanteil)
 302 m² (Erholungsfläche; hiervon 1/30 Miteigentumsanteil)

Detailangaben:

Baujahr des Wohnhauses 2004, Wohnfläche rd. 121 m², vier Zimmer, Bad, WC, Galerie, durchschnittliche Ausstattung, Zentralheizung (Gas)

Sondernutzungsrechte:

Gartenfläche und Kfz-Stellplatz (Flurstück 20X)

Objektzustand:

Baujahresbezogener Zustand

Vermietungssituation:

Eigennutzung

Hausverwaltung, Hausgeld etc.

Angaben zur Hausverwaltung bzw. Gemeinschaftsverwaltung sowie monatlichen Vorauszahlungen etc. liegen nicht vor.

Verfahrenswerte rd.:

571.000,00 €

Verkehrswert:

571.000,00 €

BESCHREIBUNGEN

Lage

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
Infrastruktur:	<p>Wiesbaden verfügt über eine ausgezeichnete soziale und private Infrastruktur und ist mit einem vielfältigen Angebot aus individuellen Einzelhändlern und namhaften Filialisten eine attraktive Einkaufsstadt. Die Stadt stellt ein breites und differenziertes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheits-Angebot bereit und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.</p> <p>Es bestehen Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim), A 643 (Wiesbaden/Mainz) und die A 671 (Wiesbaden/Mainspitzdreieck) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG und das S-Bahn-Netz Rhein-Main. Den ÖPNV bedienen verschiedene Buslinien.</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Nordenstadt (ca. 9.476 Einwohner*innen). Der Stadtteil ist geprägt durch eine Mischung aus historischem Ortskern, landwirtschaftlicher Produktion und wachsendem Gewerbe. Die Nachbarschaftsbebauung der Bewertungsgrundstücke besteht aus Wohngebäuden mit Hausgärten, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten (nordwestlich) und aus einem Gewerbegebiet, an das sich Landwirtschaftsflächen anschließen (südöstlich). Die A 66 liegt mit der Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt ca. 800 m entfernt. Die nächste Bushaltestelle und der nächste Supermarkt befinden sich im Umkreis von ca. 700 m, Grundschule und Kindergarten in ca. 1 km Entfernung. Das Stadtzentrum von Wiesbaden liegt westlich in ca. 10 km Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Berücksichtigung des Umfeldes, der Infrastruktur und geringen Immissionen eine gute Bewertung.</p>
Grundstück:	Größe Grundstücksanteil Reihenmittelhaus rd. 124 m ² , unregelmäßige Grundstücksform, eben bis leichte Hanglage.
Straßenart:	Die Straße Mergenthaler Weg ist eine private Wohnstraße (Anliegerstraße) mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Der Fahrbahnbelag besteht aus Betonpflaster, Gehwege sind nicht vorhanden.

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

Bauliche Anlagen

Art des Gebäudes:	Reihenmittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	2004 (Datum der Fertigstellung gemäß Bauakte 12/2004)
	Hinweis: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.01.2025 um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr erfolgte, wurden die Objektunterlagen (Bauakte) zur Bestimmung des Baujahres herangezogen.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung), Eigennutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Überwiegend Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschosdecken:	Massiv (Kaiser-Omnia-Fertigdecken)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Hauseingang:	Eingangsüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion)
Geschosstreppen:	Metallprofilkonstruktion mit Holzstufen, Holzhandlauf
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als französische Balkone; Kunststoffrollläden, Dachfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Tür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen
Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung <i>Fabr. Viessmann</i> (Bj. 2017 gemäß Vortrag d. Antragstellers)
Heizkörper:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, z.T. Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein Energiebedarfsausweis ² nach § 13 Energieeinsparverordnung für das Gebäude, ausgestellt am 22.06.2005, liegt vor (siehe Anhang).

² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Aufteilung, Ausstattung

Erdgeschoss:	Wohn-Esszimmer/Küche, WC, Flur, Treppenraum, Terrasse
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Flur, Treppenraum
Dachgeschoss:	Zimmer/Galerie, Heizungsraum
Kellergeschoss:	Zwei Kellerräume, Flur, Treppenraum
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, im DG in den Dachschrägen entsprechend niedriger
Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen/Raufasertapete gestrichen (WC), Tapete, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjecte WC:	WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken
Sanitärobjecte Bad:	WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche
Terrasse:	Betonplatten
Kellerräume:	Bodenbelag Estrich, Wände/Decken Beton/Mauerwerk unverkleidet
Wohnfläche (EG - DG):	121,05 m ²
Nutzfläche (KG, DG):	47,33 m ²
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.
Bewegliche Gegenstände, Zubehör:	Nichtzutreffend.
Modernisierungen etc.:	Auskünfte zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung ggf. erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen.

Sondernutzungsrechte

Gemäß Grundbucheintrag sind Sondernutzungsrechte an der mit SN 2 bezeichneten Freifläche sowie an der mit Flur 12, Flurstück 200 bezeichneten Grundstücksfläche (Kfz-Abstellplatz) begründet.

Verkehrsfläche

Art:	Gemeinschaftliche private Verkehrsfläche (Zufahrtsstraße/Zugang), die zu je einem Dreißigstel den Eigentümern der anliegenden insgesamt 30 Doppel- bzw. Reihenhäuser zugeordnet ist.
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Oberflächenbefestigung (Betonverbundpflaster)
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Gehölz (Straßenbäume)

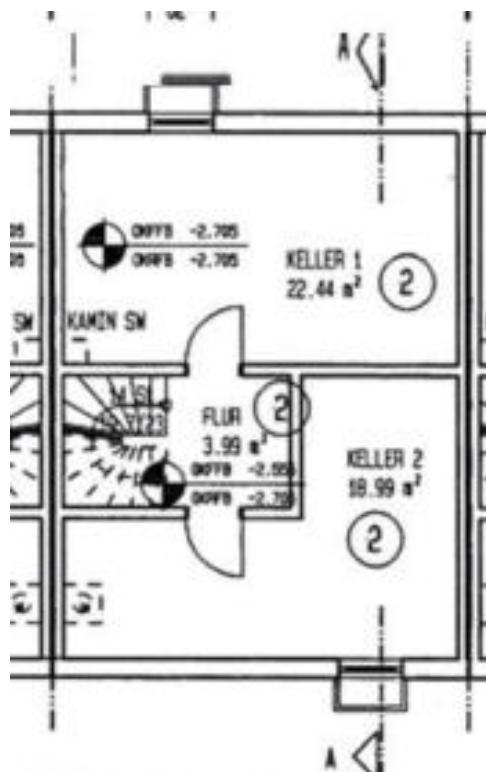
Erholungsfläche

Art:	Gemeinschaftliche Erholungsfläche, die zu je einem Dreißigstel den Eigentümern der anliegenden Doppel- bzw. Reihenhäuser zugeordnet ist.
Bauliche Außenanlagen u.a.:	Z.T. Oberflächenbefestigung (Schotter)
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Bänke und Aufwuchs (Hecken, Sträucher)

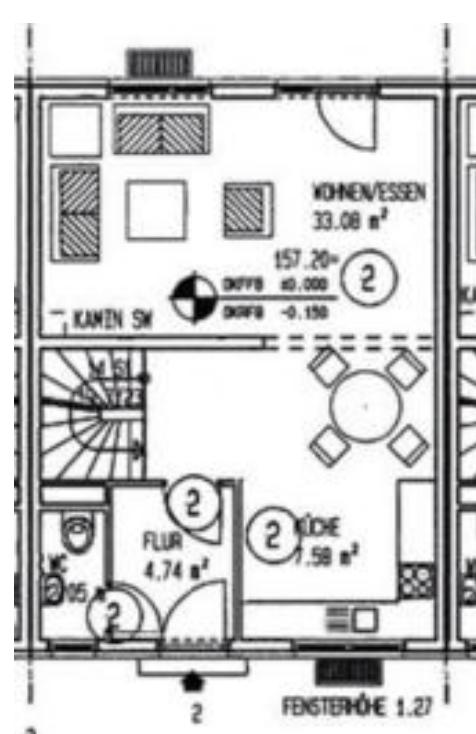
Hausverwaltung, Gemeinschaftsverwaltung

Es liegen keine Angaben zur Hausverwaltung bzw. Gemeinschaftsverwaltung sowie um Angaben zur Höhe von monatlichen Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan vor.

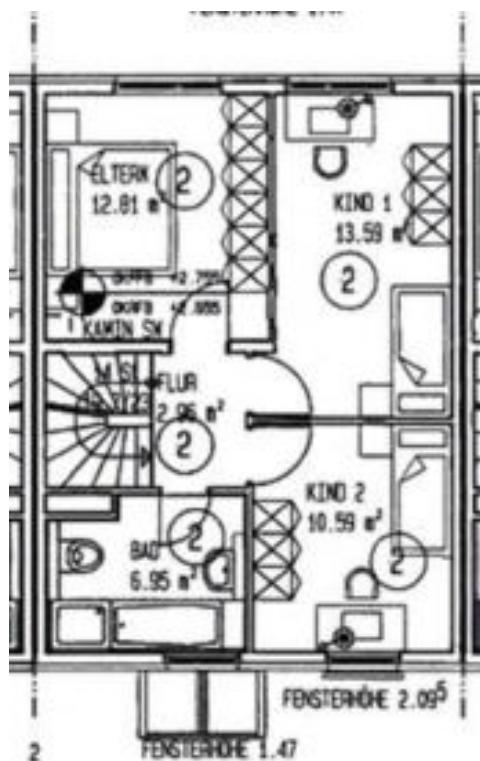
Grundrisse



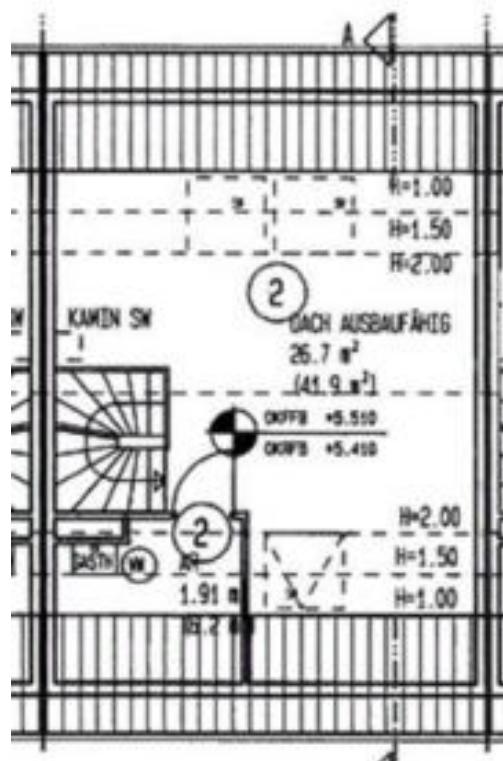
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß

FOTOS



Foto des SV: Reihenmittelhaus Mergenthaler Weg 43 in Wiesbaden-Nordenstadt, Ansicht von Osten, Hauseingangsseite; Rotmarkierung d.d. SV



Foto des SV: Reihenmittelhaus Mergenthaler Weg 43, Ansicht von Südwesten; Gebäuderückseite; Roteintragung d.d. SV