

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. 13
in dem Hinterhaus des mit einem Mehrfamilienwohnhaus
und einem Hinterhaus bebauten Grundstück in
65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13



Der Verkehrswert
für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13
wurde zum Wertermittlungsstichtag **21. März 2025**
ermittelt mit

rd. **397.000,00 €**

Adresse:	65195 Wiesbaden, Bülowstraße 13
-----------------	--



Besichtigung am:	21. März 2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	---------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung in einem Wohnhaus
Besitzverhältnis:	570/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bülowstraße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 13
Grundstücksgröße:	567 m ²
Mietfläche:	Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss Wohnfläche rd. 105,74 m
Anzahl der Räume:	2 Zimmer, offene Küche, Bad/ WC, Flur und 2 Balkone, Treppenhaus
Pkw-Stellplätze:	Kein Sondernutzungsrecht

Objektbeschreibung:	
Lagerekmale:	<p>Ortslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km westlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Innenstadtlage von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.</p> <p>Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Luisenforum' rd. 1 km südöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.</p> <p>Verkehrslage: Wiesbaden ist über die Bundesstraßen B54, B417 und B262 sowie über die Autobahnen A643, A66 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A643 liegt rd. 3,2 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Dotzheim'. Die Bushaltestelle 'Zietenring' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Wiesbaden und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.</p>

Immissionen:	Das Grundstück grenzt direkt an die Bülowstraße. Die Wohnung Nr. 13 befindet sich in dem im Innenhof gelegenen Hinterhaus. Im Bereich der Wohnung Nr. 13 waren im Rahmen der Objektbesichtigung keine wesentlichen Immissionen feststellbar.
Bauliche Anlagen:	Die Wohnung Nr. 13 befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1901 in herkömmlicher Mauerwerkskonstruktion errichtet. Soweit feststellbar, befand sich das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Das Vorderhaus und das Hinterhaus wurden im Rahmen der Aufteilung in Wohnungseigentum modernisiert.
Ausstattung:	Die Wohnung Nr. 13 verfügt unter Berücksichtigung der im Jahr 2013 in der Wohnung durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen über eine gute und zeitgemäße Ausstattung. Wohn- und Schlafzimmer mit Parkettböden, Wände und Decken mit Glasvliesstapeten oder Putzflächen gestrichen. Bad/WC: Eingebauter Badewanne und Dusche, WC-Anlage und Waschbecken in gehobener Ausführung. Boden im Bad mit Steinzeugfliesen und Wände mit großformatigen Fliesen gefliest. Holzfenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Wohnung hatte zum Wertermittlungsstichtag ein guten Unterhaltungs- und Renovierungszustand.

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	ca. 1901
Sanierung:	Im Rahmen der Aufteilung in Sondereigentum
Zustand:	Altersbedingt normal abgenutzter baulicher Zustand. Baumängel oder Bauschäden waren in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar.
Instandhaltungszustand:	Guter Instandhaltungs- und Renovierungszustand.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. B-Plan 1991/02
GRZ:	zul. = 0,60
GFZ:	zul. = 2,40
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Hinterhaus bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Das Vorderhaus steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Die Wohnung Nr. 13 hat eine zeitgemäße Ausstattung. Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet und wird durch die von dem Straßenverkehr ausgehenden Immissionen nicht beeinträchtigt. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und der zeitgemäßen Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Wohnung von der Eigentümerin bewohnt.