

DIPL.-ING. ARCHITEKT JÖRG HOFFMANN

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 07.11.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 37/25)

für die **Eigentumswohnung Nr. 19 im 1. OG links in**
65205 Wiesbaden (Stadtteil Erbenheim), Am Hochfeld 34
zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025

**Verkehrswert :****2 7 6. 0 0 0 Euro**

Objekt: lfd. Nr. 1.) 4.180/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Erbenheim
Flur: 45
Flurstück: 5317/47, Gebäude- und Freifläche,
Am Hochfeld 30, 32, 34
Grundstücksgröße: 3.321 qm
und
Flur: 45
Flurstück: 5317/49, Gebäude- und Freifläche,
Am Hochfeld 30, 32, 34
Grundstücksgröße: 207 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 gekennzeichneten Wohnung
nebst Kellerraum.
Hier zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an d. Dach-
geschossraum SNR BK 22 und an dem PKW-Stellplatz S01.
Grundbuch: Erbenheim, Blatt 5052

Gebäudeart:

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links
eines 4 ½ - geschossigen, unterkellerten
Mehrparteienwohnhauses mit ca. 8 Wohneinheiten
in diesem Eingang.

Insg. gibt es drei Treppenhauszugänge mit
insg. ca. 24 Wohneinheiten.

- rel. großer Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 19
(ca. 15,83 qm lt. Aufmaß)
- Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz
im Freien, Aufteilungsplan Nr. S 01
- Sondernutzungsrecht an dem Dachgeschossraum
Nr. SNR BK 22 (Abstellr. war verschlossen / Aufmaß war
nicht möglich)

Baujahr:

ca. 1963 (lt. vorlieg. Unterlagen)

Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:

Lt. Auskunft des hälftigen Eigentümers wurde die Wohnung
in den letzten Jahren aufwendig saniert.

- Erneuerung Gastherme
- Erneuerung Gas-/Wasserleitungen (vmtl. gr.tls. nur im
Bereich der Whg.)
- Erneuerung Elektroinstallation
- erneuertes Bad
- erneuerte Bodenbeläge / Wand / Decke
- erneuerte Innentüren (außer Whg.eing.tür)
- an vorh. älteren Fenstern – Rollläden installiert

Anm.:

Die Einbauküche und das tlw. sonstige dem hälftigen
Eigentümer gehörende Mobiliar ist in diesem
Gutachten nicht in der Bewertung enthalten.

Lt. Auskunft des hälftigen Eigentümers wurden zusätzlich
zum urspr. Kaufpreis in 2022/2023 rd. 30.000 € in die vor-
genannte Kernsanierung investiert.

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter,
für deren vollständige Richtigkeit kann vom Sach-
verständigen keine Haftung übernommen werden).

Wohnfläche:

ca. 64,17 qm
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /
Balkon zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten
Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Eig.whg. Nr. 19 im 1.OG links und	Herr und Frau	830,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten- vorauszahlung

PKW-Stellplatz im Freien / Kellerraum / Abstellr. im Speicher		(Wohnung ist teilmöbliert vermietet / lt. Mieterauskunft unbefristeter Mietvertrag / lt. Mieterauskunft seit 01.11.2024 angemietet / Mietvertrag wurde allerdings nicht vorgelegt)
		Das Hausgeld beträgt 201,63 Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 07.11.2025

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage: im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Erbenheim, Siedlung Hochfeld

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere bis gute Wohnlage

Art der Bebauungen / Nutzungen in der Straße und im Ort: Wohngebiet
älteres Baugebiet
hauptsächlich 4 - 8 – geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. z.T. Flachdächern

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Eigentumswohnung im 1.OG links**

Einteilung:

Eigentumswohnung im

1. Obergeschoss:

3 - Zimmer (Wohnr./2 Schlafr.), Küche, Bad, Flur, Balkon

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände: massiv, Mauerwerk allg.

Dacheindeckung: Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne o.ä.)
Fassaden: Verputz als Reibputz o.ä. (ohne Außendämmung)
Fenster: ältere Holzfenster als Kastenfenster mit 2 x Einfachverglasung bzw. geringfügig Holzfenster mit einf. Isolierglas aus ca. 1989 (aufgesetzte Rollläden / tw. Insektenschutzgitter)

Elektroinstallation: gute Wohnungsinstallation/erneuerter Elektroverteilerkasten
Heizung: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern als Gasetagenheizung
Warmwasserversorgung: Warmwasserbereitung über: Gasboiler im Bad

Sanitäre Einrichtungen:

Bad:

WC, Waschbecken mit Unterbau (weiße Sanitärobj.)
Waschmaschinenplatz
geflieste Dusche mit feststehender Glaswand
(gute Ausstattung und Qualität)
(Anm.: Die Türbreite der Badez. tür ist schmaler als die Breite der
Waschmaschine, was bei einem Austausch der Waschmaschine
äußerst problematisch ist.)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
guter baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

guter bis gehobener Ausstattungsstandard
(Fenster allerdings älteren Datums)

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

in Grünzonen des Grundstücks,
bzw. auf gegenüberliegende Gebäude mit Grünzonen

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel bzw. wirtsch. Wertmind.:

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung: im Bereich der Außenwand /Gebäudehülle

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden am Sondereigentum:

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen
(eine fehl. Fliesenstelle unter dem Gasboiler)

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (antellig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

partielle Wandrissbildung im EG-Wandber. außen /
geringfügig im Haussockel Putzschaden (vereinzelte Stellen)

wg. tlw. verschloss. Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums muss ein Sicherheitsabschl. vorgenommen werden

Lt. Hausverwalterauskunft steht folgendes an:

In der Eigentümerversammlung soll über die Erneuerung der
Kellerfenster beschlossen werden. Aktuelles Angebot
21.385,32 €. Die Kellertüren sollen evt. auch ausgetauscht

werden. Aktuelles Angebot 7.532,70 €.

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung beträgt
für das Gesamtobjekt 152.218.15 €.
(Auskunft erteilt die zuständige Hausverwaltung)

Verkehrswertermittlung:

Vergleichswert **281.000 €**

Ertragswert **268.000 €**

Sachwert **268.000 €**

Gewichtung der Verfahrensergebnisse **276.000 €**

Verkehrswert 276.000 €

Dieses Exposé ist lediglich ein kleiner Auszug aus dem Gutachten und ersetzt nicht das für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellte komplette Gutachten.