

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Reihenhaus (in WEG-Form)	
Adresse	Brunhildenstraße 2 I, 65189 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 2/25	
Projektnummer / Stichtag	25010_BRU02	06.05.2025
Verkehrswert	<u>670.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 5
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	06.05.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	65189 Wiesbaden Brunnhildenstraße 2a-i und 2k-p; hier: 2l
Bewertungsgegenstand	1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Räumen im Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche und Gebäudeteilen sowie an dem im Sondernutzungsrechtsplan mit CP 5 bezeichneten Carport
Objektart	Reihenhaus (in WEG-Form)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 49, Flurstück 154/12; 3.660 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragung (Sonderfläche)
Baujahr	2013 (laut Energieausweis)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Keine wesentlichen Modernisierungen
Endenergiebedarfs- Kennwert	64 kWh/(m ² *a) (laut Energieausweis)
Bruttogrundfläche:	Ca. 196,20 m² (BGF) (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 125,24 m² (WF) (laut Bauakte)
Hausgeld	500,00 € p. M. (2023)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
70963	1	631.469 €	37.000 €	668.000 €	2.000 €	<u>670.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	13
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Gebäude	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.3	Grundrissgestaltung	18
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.5	Fenster und Türen.....	18
3.2.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik	19
3.2.7	Energetische Eigenschaften	19
3.2.8	Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum).....	20
3.3	Nebengebäude (Carportanlage).....	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion	20
3.3.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	20
3.4	Außenanlagen	21
3.4.1	Außenanlagen	21
3.4.2	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	21
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. 5	22
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.7.2	Bruttogrundfläche	22
3.7.3	Wohnfläche	23
3.7.4	Modernisierungen	24
3.7.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	24
3.7.6	Fenster und Türen.....	25
3.7.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik	25
3.7.8	Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten.....	25
3.7.9	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	26
4	Marktsituation	27



5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum.....	29
5.1	Grundstücksdaten.....	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Bodenwertermittlung.....	30
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	30
5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	30
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	30
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31
5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	32
5.4	Ertragswertermittlung	33
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertermittlung	37
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	39
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	46
5.6	Verkehrswert.....	47
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungsweck	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	51
7	Anlagen.....	52
7.1	Bauzeichnungen	52
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	53
7.2	Fotos.....	54
7.2.1	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Süden	54
7.2.2	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südwesten	54
7.2.3	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten	54
7.2.4	Straßenansicht, Blick vom Gehweg Richtung Südosten.....	54
7.2.5	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südwesten	54
7.2.6	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten	54
7.2.7	Gartenansicht, Blick von der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten.....	55
7.2.8	Gartenansicht, Blick von der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Südosten	55
7.2.9	Ostfassade und Vorgarten, Blick vom Gehweg Richtung Westen	55
7.2.10	Westfassade und Garten, Blick vom Garten Richtung Osten	55
7.2.11	Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick vom Staffelgeschoss Richtung Westen.....	55
7.2.12	Hauseingang an der Ostfassade, Blick vom Gehweg Richtung Osten	55
7.2.13	Carportanlage , Blick vom Fahrweg zur Brundhildenstraße Richtung Nordosten.....	56
7.2.14	Carportanlage , Blick vom Fahrweg zur Brundhildenstraße Richtung Südosten	56
7.2.15	Westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Süden	56
7.2.16	Westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Norden	56
7.2.17	Heizungsanlage (exemplarisch).....	56
7.2.18	Heizungsanlage (exemplarisch).....	56



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Reihenhaus (in WEG-Form)

Bewertungsobjekts:

Objektadresse: Brunhildenstraße 2 I, 65189 Wiesbaden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesbaden, Blatt 70963, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wiesbaden, Flur 49, Flurstück 154/12, Gebäude- und Freifläche,
Brunhildenstraße 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 2 e, 2 f, 2 g, 2 h, 2 i, 2 j, 2 k, 2 l, 2 m, 2 n, 2 o, 2 p,
3.660 m².

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 5
gekennzeichneten Räumen im Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und
Dachgeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier:

Sondernutzungsrecht an den zur hier eingetragenen Sondereigentumseinheit Nr.5
zugehörigen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteilen; soweit
die Reiheneigenheime unmittelbar aneinandergebaut sind, unterliegt dem
Sondernutzungsrecht die jeweils getrennt erstellte Trennwand;

-Sondernutzungsrecht an der gesamten Grundstücksfläche auf welcher sich die hier
eingetragene Sondereigentumseinheit Nr.5 befindet sowie an den Gebäuden und
Gebäudeteilen auf der Sondernutzungsfläche mit allen darin befindlichen Räumen
einschließlich insbesondere des Daches, der Dachterrasse (im
Sondernutzungsrechtsplan magentafarben eingezeichnet), der Fassaden, der
Außenwände, der Umfassungsmauern, der Fenster, der Türen und Glasscheiben,
soweit nicht Sondereigentum besteht; die Sondernutzungsrechte sind im
Sondernutzungsrechtsplan zusammen mit der hier eingetragenen
Sondereigentumseinheit Nr.5 rot umrandet;

-Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsrechtsplan mit CP 5 bezeichneten
Carport.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 70959
bis 70973).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte
beschränkt.

Es besteht eine Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligung vom 20.09.2013, 17.10.2013 und vom 19.12.2013 (...)
Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 70792 hierher übertragen und eingetragen am
14.01.2014.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -



Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gaststätten- und Gewerbebetriebsbeschränkung, Beschränkung hinsichtlich des Betriebs und des Baus von Einrichtungen für religiöse Zwecke) für [hier anonymisiert]; Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 24.01.2012/25.02.2013 (...) eingetragen am 18.03.2013 in Blatt 70792 und bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 70959 bis 70973 übertragen am 14.01.2014.

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für (...); gemäß Bewilligung vom 20.03.2023 (...) eingetragen am 20.06.2023.

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3:
Nießbrauch für (...); löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.03.2023 (...) eingetragen am 20.06.2023.

Lfd. Nr. 6 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 18.02.2025.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65174 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 2/25
Grundlage:	Auftrag vom 10.03.2025, Beschluss vom 13.02.2025
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	06.05.2025
Ortsbesichtigung:	06.05.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden, Blatt 70963, vom 18.02.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.04.2025 (Quelle: https://gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden vom



28.03.2025

Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024

Eintragungsbewilligung vom Grundbuchamt Wiesbaden vom 20.09.2013, 17.10.2013
und vom 19.12.2013(Quelle: Grundbuchamt Wiesbaden)

Datei der Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 05.05.2025

Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen
vom 01.04.2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Wiesbaden (www.Wiesbaden.de) vom 28.03.2025

Bescheinigung vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden über
Erschließungsbeiträge vom 01.04.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden
vom 07.04.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021 (Quelle: Wohnungsamt
Wiesbaden), Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle:
www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden (Quelle:
https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202025)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 13.05.2025 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Wiesbaden)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Wiesbaden

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerinnenseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene

E-Mails mit Unterlagen vom 08.04.2025 und vom 17.04.2025:
Mietvertrag für Wohnräume Reihenmittelhaus (WEG)“ vom 30.10.2022,
Einzel-Hausgeldabrechnung, Hausgeldabrechnung_2023, Grundrisse,



Unterlagen: Energieausweis, Flächenangaben, Heizkostenabrechnung, Protokoll_2022 bis 2024,
Wirtschaftsplan

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung:	Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
Unterlagen / Zutritt:	Die angefragten Unterlagen (z. B. Energieausweis, WEG-bezogene Unterlagen etc.) wurden eigentümerseits übermittelt.
Zubehör:	Zubehör ist nicht vorhanden.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Insbesondere durch die Belastung mit einem Nießbrauch können erhebliche Wertminderungen bestehen. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Wiesbaden 299.932 (31.12.2024) Ortsbezirk Südost 14255 (Stand: 31.11.2024, www.wiesbaden.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (Quelle: wegweiser- kommune.de)	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,4 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,6 % (2023) Durchschnittsalter: 42,9 Jahre (2023) Arbeitslosenquote: 8,1 % (04/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftindex: Wiesbaden Südost/Sonnenberg/Bierstadt: 130,8 (D=100) (2024) Zentralitätskennziffer: 171,9 Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsbezirk Südost Rd. 2,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Marktplatz Wiesbaden (Innenstadt) Rd. 1,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 0,9 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 66 Rd. 0,7 km (Luftlinie) südwestlich der Bundesstraße B54 Rd. 0,5 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße B263 Straßenlage Brunhildenstraße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (i. S. d. Mietspiegel Wiesbaden 2021)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Südfriedhof, Freizeitbad, Reha-Zentrum, Postfiliale, Justizzentrum Wiesbaden, Europa-Schule, Grundschule, Allgemeinbildende Schule, Apotheke, Kindertagesstätte Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Bildungs- und Sozialeinrichtung, Gastronomie, Ärzte, Hotel, Gymnasium, Tennisanlage, Sportanlage, Stadion, Kirche
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 10,0 km (Luftlinie) zur A 3 (Frankfurt – Köln), Anschlussstelle Wiesbaden /



Niedernhausen (A 3 / B 455)

Rd. 1,0 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Mainzer Straße (A 66 / B 263)

ÖPNV:

Rd. 454 m (7 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Hasengartenstraße“, von hier rd. 10 Minuten Fahrzeit zum Wiesbaden Hauptbahnhof, im 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Dauer: 0:17 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte des 20. Jahrhunderts und Anfang des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen und öffentliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Straßenseitig (Tag):

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]

Gartenseitig (Tag):

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)]

Vergleichswerte für Reine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

50 / 35 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59/ 49 [dB(A)]

Topografie:

Sehr leichte Hanglage

Parallel zur Straße: leichtes Nord- / Süd-Gefälle

Rechtwinkelig zur Straße: leichtes Ost- / West-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Polygonal

Oberfläche:
(soweit ersichtlich)

Leichte Hanglage

Annähernd ebene Oberflächen

Mittlere
Grundstücksbreite:

Laut Liegenschaftskarte ca. 107,0 m

Mittlere
Grundstückstiefe:

Laut Liegenschaftskarte ca. 34,0 m

Straßenfront:

Laut Liegenschaftskarte ca. 103,0 m

Grundstücksfläche:

Laut Grundbucheintrag **3.660 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche
Erschließung:

Öffentliche Erschließung von der Brunhildenstraße

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig asphaltierter Gehweg, Parkplätze 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Wärmeübergabestation

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „[...] im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Wiesbaden	49	154/12	Brunhildenstraße 2 a - l und 2 k - p	589/0692S (Teilfläche)

Die oben genannte Fläche ist nicht als Altfläche registriert.

Diese Fläche ist lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen als S-Fläche (Sonderfläche) in der Altflächen-datei der LH Wiesbaden enthalten.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass innerhalb des Innenstadtbereichs von Wiesbaden grundsätzlich mit dem Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen (Kriegs- /Trümmerschutt) mit abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Diese führen u. U. zu erhöhten Entsorgungskosten z.B. im Rahmen von Erdbaumaßnahmen.

Wir weisen darauf hin, dass im Stadtgebiet von Wiesbaden bei Erdarbeiten grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Dies ist eigenverantwortlich vom Eigentümer mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I18 – Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 – 120, zu klären. [...]"

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Brunhildenstraße 2 a - I und 2 k -p derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ .												
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans .												
Grundstücks-eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften : <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>Wohnnutzung</td></tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td><td></td></tr> <tr> <td>Vorhandene Grundflächenzahl hier:</td><td>GRZ² = 0,22</td></tr> <tr> <td>Vorhandene Geschossflächenzahl hier:</td><td>GFZ³ = 0,45</td></tr> <tr> <td>Vorhandene Vollgeschosse hier:</td><td>2- geschossig⁴</td></tr> <tr> <td>Vorhandene Bauweise hier:</td><td>Offene Bauweise</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung	Maß der baulichen Nutzung:		Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ ² = 0,22	Vorhandene Geschossflächenzahl hier:	GFZ ³ = 0,45	Vorhandene Vollgeschosse hier:	2- geschossig ⁴	Vorhandene Bauweise hier:	Offene Bauweise
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung												
Maß der baulichen Nutzung:													
Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ ² = 0,22												
Vorhandene Geschossflächenzahl hier:	GFZ ³ = 0,45												
Vorhandene Vollgeschosse hier:	2- geschossig ⁴												
Vorhandene Bauweise hier:	Offene Bauweise												
Gestaltungssatzung:	Ortsbezirk Südost (Zone D) vom 29.03.1979												
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung vom 19.03.2008.												

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:
Aktenzeichen	Inhalt
AZ: 6302-634579/12:	„Neubau von 15 Reiheneigenheimen und 15 Carports in Wiesbaden, Brunhildenstraße 2 a bis p“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte 15 KFZ-Stellplätze (Carports) und 30 Fahrradstellplätze genehmigt.

² Grundflächenzahl (ohne Terrassen) gemäß Bauakte

³ Geschossflächenzahl gemäß Bauakte

⁴ Die Dachgeschosse (Staffelgeschosse) sind keine Vollgeschosse gemäß Bauakte.



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit (Räume Nr. 5) nebst Carport
Vermietungssituation: ist **vermietet**.

Laut „**Mietvertrag für Wohnräume Reihennittelhaus (WEG)**“ vom 30.10.2022 ist das Reihennittelhaus und mitvermietet 1 Stellplatz im Carport seit **01.01.2023** vermietet. Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses frühestens zum **31.12.2026** unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist erklären. Ab dem 01.01.2027 handelt es sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist.

Die Netto-Miete beträgt monatlich: **1.950,00 €**

Die Miete für den Stellplatz Carport beträgt monatlich: **50,00 €**



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen: Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 2-geschossige Reihenhausanlage mit Unterkellerung und Staffelgeschossen, Carportanlage mit 15 PKW-Stellplätzen

Baujahr:
(laut Energieausweis) **2013**

Außenansicht: Dach: Flachdächer mit extensiver Bepflanzung, Dachterrassen
Fassade: Putz, gebrochen weißer sowie pastellgelber Anstrich
Terrassen: Terrasse im Staffelgeschoss und im Erdgeschoss mit Teilüberdachung
Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke, Kunststoffrollläden
Türen: 1-flügelige Holz-Hauseingangstüren mit Verglasung

Modernisierungen
(soweit ersichtlich): Nicht ersichtlich

Geplante
Modernisierungen: Nicht bekannt



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Kellerboden: (laut Bauakte)	Stahlbeton Ca. 40 mm Wärmedämmung Ca. 20 mm Trittschalldämmung Folie Ca. 50 mm Anhydrit-Estrich Ca. 10 mm Belag
Kellerwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Ziegelwände Verputz innen, Vollwärmeschutz außen
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	2-schalig (ca. 15 cm Kalksandvollsteine + ca. 4 cm Trennfugenplatte + ca. 15 cm Kalksandvollsteine)
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton bzw. Kalksandsteinvollsteine
Stützen: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Nicht tragende Innenwände:	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Kellertreppen: (laut Bauakte)	Stahl-Harfentreppe mit Holzstufen
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Stahl-Harfentreppe mit Holzstufen Metallstabgeländer
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dampfsperre Wärmedämmung



	Abdichtungsbahnen Oberste Dächer extensiv begrünt
Kamin:	--
Dachrinnen und Fallrohre / Schneefanggitter:	Metall

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Zwei „Reihenhäuser“ mit je 7 Wohnungen und mit je 8 Wohnungen mit jeweils einer internen Treppe vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend 2-seitig

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Kellerräume, Wärmeübergaberaum ⁵ , Elektro-/Hausanschlussraum ⁶ , (im Haus Nr. 2I bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Räume Nr. 5)
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Wohnen/ Essen, Küche, WC, Garderobe, Terrasse (im Haus Nr. 2I bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Räume Nr. 5)
Obergeschoss: (laut Bauakte)	Zimmer, Bad, Schlafen, Abstellraum, Flur (im Haus Nr. 2I bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Räume Nr. 5)
Staffelgeschoss: (laut Bauakte)	Galerie, Zimmer, Dachterrasse (im Haus Nr. 2I bewertungsgegenständliche Einheit lt. Grundbuch Räume Nr. 5)
Anzahl der Teil- bzw. Sondereigentums- einheiten: (laut Bauakte)	15 Wohnungseigentums-Einheiten

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster: (teilw. Annahme)	Teilweise bodentiefe, ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden Teilweise Metallstabbrüstungen
Hauseingangstüren (Wohnungs- eingangstüren):	1-flügelige Hauseingangstüren in Holz mit Verglasung, grau

⁵ Der Heizungsraum, zugänglich von allen Sondereigentumen, befindet sich laut Aufteilungsplan im Bereich Haus Nr. 2a.

⁶ Der Elektro-/Hausanschlussraum, zugänglich von allen Sondereigentumen, befindet sich im Haus Nr. 2p.



Innen- bzw.
Zimmertüren: Siehe hierzu Sondereigentum, Ziff. 3.7.6

3.2.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Heizung und Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Zentralheizung Warmwasserversorgung zentral Installation unter Putz
Sanitäre Installation: (laut Aufteilungsplänen bzw. laut Bauakte)	Je Wohnungseigentum Anschlüsse für Küche, WC und Bad Rückstaudoppelverschlüsse
Klimatechnik:	---

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Wärmedämmung der Dachfläche vorhanden
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem
Baujahr der Fenster:	Ca. 2013
Baujahr des Wärmeerzeugers: (laut Energieausweis)	2013
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: (laut Bauakte)	Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk
Erneuerbare Energien: (laut Energieausweis)	---
Endenergiebedarfs- Kennwert: (laut Energieausweis)	64 kWh/(m²*a)



3.2.8 Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und
Baumängel⁷ / Zustand:
(soweit ersichtlich)

- Keller: --
- Terrasse: --
- Fenster: --
- Haustechnik: ---
- Fassade: punktuell Verfärbungen

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in
baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.3 Nebengebäude (Carportanlage)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen
Anlage:

Zwei 1-geschossige Carports (gesamt 15 PKW-Stellplätze)

Baujahr:
(laut Bauakte)

2013 (Rohbaufertigstellung)

Modernisierungen:

--

Außenansicht:
(teilw. Annahme)

Dach: Flachdach mit extensiver Begrünung
Konstruktion: Metall
Tore: Keine

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Leichtbauweise / Stahl

Fundamente:
(Annahme)

Fundamente in Beton

Umfassungswände:

Keine bzw. teilweise Holzlattenfüllungen

Dachkonstruktion:

Stahltrapezblech

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Extensive Begrünung

Dachrinne und Fallrohr: Nicht ersichtlich

3.3.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Bauschäden und Baumängel ⁸ / Zustand: (soweit ersichtlich)	So weit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlich gepflegten Gesamtzustand.
---	---

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Teilweise Bruchsteinsockel, Hecken, Metallstabzäune Grundstücksbefestigung: gepflasterte Carportzufahrt
Gartenseitiger Bereich: (teilweise Annahme)	Grundstückseinfriedungen: Metallstab- und stabgitterzäune Grundstücksbefestigung: befestigte Terrassen, Betonsteinpflaster im Bereich der Carports Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Bepflanzungen, Bäume, Sträucher Sonstiges: Kelleraußentreppen, Müllabstellboxen

3.4.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in gut gepflegtem Zustand.
---	---

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Für die bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit bestehen Sondernutzungsrechte (siehe Ziff. 1.1).
Instandhaltungs- rücklage: (Quelle: Antragsgegnerin)	Die Erhaltungsrücklage ist per 31.12.2023 mit 25.521,87 € für die Gesamtanlage ausgewiesen.
Hausgeld: (Quelle: Antragsgegnerin)	Gemäß Gesamt- und Einzelabrechnung (2023) beträgt die monatliche Vorauszahlung für die gegenständliche Einheit 500,00 €

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.
---------------	---

⁸ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Räume Nr. 5

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit in der Anlage / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan **im mittleren Bereich der nördlichen Reihenhausanlage im Bereich Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss (Haus Nr. 2I)** gelegen. Sie wird über das (eigenständige) Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig (Garten: Westseite, Straße: Ostseite) orientiert.

Grundrissgestaltung: **Reihenmittelhaus (4-Zimmer-Wohnung)**
Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan

- im Kellergeschoss aus einem Kellerraum ⁹sowie einem Treppenraum,
- im Erdgeschoss aus einem Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Küche, einem Wohn-/Essraum mit anschließender Terrasse und einer offenen Treppe
- im 1. Obergeschoss aus einem Schlafzimmer, einem Zimmer, einem Bad, einem Abstellraum und einem Treppenflur und
- im Dachgeschoss aus einer Galerie mit anschließender Dachterrasse, einem Zimmer und einer offenen Treppe

Die gesamte Grundstücksfreifläche, auf welcher sich die hier eingetragene Sondereigentumseinheit Nr. 5 befindet (Garten im westlichen Grundstücksbereich sowie Vorgarten im östlichen Grundstücksbereich), sowie an den Gebäuden und Gebäudeteilen auf der Sondernutzungsfläche mit allen darin befindlichen Räumen einschließlich insbesondere des Daches, der Dachterrasse, der Fassaden, der Außenwände, der Umfassungsmauern, der Fenster, der Türen und Glasscheiben, soweit nicht Sondereigentum besteht, sind per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Ein Stellplatz im Carport Nr. CP5 ist ebenfalls per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Bruttogrundfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Bruttogrundfläche wurde aufgrund der Maße der Bauakte für die Wertermittlung berechnet. Die Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

⁹ Der Kellerraum ist in zwei Räume unterteilt.



Bruttogrundfläche:

BRU02I

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Grundlage: Bauakte

Reihenhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG		11,06	4,80	53,09	1,00	53,09	
	EG		11,10	4,80	53,28	1,00	53,28	
	Terrasse		2,80	4,80	13,44	1,00		13,44
	OG		11,10	4,80	53,28	1,00	53,28	
	DG		7,63	4,80	36,60	1,00	36,60	
	Terrasse		3,48	4,80	16,68	1,00		16,68
Bruttogrundfläche							196,2	30,1

3.7.3 Wohnfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte entnommen. Die Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche:
(laut Bauakte)**Ca. 125,24 m² (WoFIV)****Wohnflächenberechnung**

Stand: Baugesuchspläne vom 30.10.2012

Basis: Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen vom 25.11.2003

Untergeschoß	Flur	3,96 m²
	Flur	2,76 m²
	WC	2,19 m²
	Küche	6,90 m²
	Wohnen/Essen	26,20 m²
Obergeschoß	Garderobe	3,06 m²
	Bad	7,45 m²
	Schlafen	14,97 m²
	Zimmer 1	11,51 m²
	Abst.	3,36 m²
Dachgeschoß	Flur	3,30 m²
	Galerie	10,65 m²
	Zimmer 2	15,55 m²
Zwischensumme		111,86 m²
Terrasse DG (50%, SW)		7,22 m²
Terrasse EG (50%)		6,16 m²
Wohnfläche Reiheneigenheim		125,24 m²



Lichte Raumhöhe: KG: ca. 2,28 m (örtliches Maß)
EG: ca. 2,41 m (örtliches Maß)
1.OG: ca. 2,40 m (örtliches Maß)
DG: ca. 2,40 m (örtliches Maß)

3.7.4 Modernisierungen

Modernisierungen: Ca. 2023: Wandanstrich
Keine wesentlichen Modernisierungen

3.7.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellerräume:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putz bzw. Anstrich
Deckenbekleidung: Putz bzw. Anstrich

Wohn-/Schlafräume /

Flure:

Bodenbelag: Fertigparkett
Wandbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich
Teilweise strukturierte Oberfläche (Sichtmauerwerk-Dekor)
Deckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich

Offene Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich
Fliesenspiegel
Deckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig, teilweise raumhoch, teilweise bis ca. 1,50 m
Putz, Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich

Terrasse:

Bodenbelag: Betonsteinplatten



Einfriedung:	Teilweise Metallstabzaun
Überdachung:	Holz-Konstruktion mit Kunststoff-Stegplatten-Deckung
Dachterrasse:	
Bodenbelag:	Betonsteinplatten
Umwehrung:	Massive Brüstung
Überdachung:	Keine

3.7.6 Fenster und Türen

Fenster:	Siehe hierzu Ziff. 3.2.5
Wohnungs-Eingangstür:	Siehe hierzu Ziff. 3.2.5
Zimmertüren / Innentüren:	1-flügelige, beschichtete Türen in Holz bzw. Holzwerkstoff, beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen Metallbeschläge Glasschiebetür

3.7.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation:	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder Elektrische Rollläden
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6) Flächenheizkörper
Warmwasser- versorgung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.6)
Sanitäre Installation:	Keller: Waschmaschinen-Anschluss Küche EG: Spülen-Anschluss Gäste-WC EG: Bad 1. OG: Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Klima-Splitgerät

3.7.8 Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten



Zubehör: ---

Küchenausstattung: Einbauküche mit Einbaugeräten

Einbauten: ---

3.7.9 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ¹⁰ / Zustand des Sondereigentums:	Innenräume: --- Haustechnik: siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.8) Sonstiges: Raumunterteilung KG abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt
---	---

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
--	---

¹⁰ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich der Sondereigentumseinheit können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Wiesbaden, gelegen in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Wiesbaden als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Wiesbaden als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Wiesbaden-Mitte als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere bis gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Gute Wohnlage innerhalb von Wiesbaden, Stadtteil Südost (Ø +)
- Aufgelockerte und durchgrünte Bebauung des Stadtteils (Ø +)
- Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Wiesbaden (Ø +)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Einfamilienhäusern vergleichbaren Baujahrs in einem Radius von 3 km (+)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Lage des gegenständlichen Sondereigentums in einer Reihenhausanlage des Baujahrs 2010er Jahre (Ø +)
- Kleinere Eigentümergemeinschaft (Ø)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø)
- 2-seitige Orientierung des gegenständlichen Sondereigentums (Ø)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Wohnungseigentums (+)
- Terrasse und Dachterrasse (+)
- Mittlerer bis gehobener Gebäudestandard und zeitgemäßer Innenausbau (+)
- Sondernutzungsrechte zugeordnet (+)
- Carport-Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums (Ø)
- Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Dezentrale Wohnlage innerhalb von Wiesbaden (Ø)



- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø)
- Eintragung als „S-Fläche (Sonderfläche)“ in der Altflächendatei der LH Wiesbaden (Ø)
- Grundsätzliche Möglichkeit des Vorhandenseins von anthropogenen Auffüllungen (Kriegs- /Trümmerschutt) mit abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen innerhalb des Innenstadtbereichs von Wiesbaden sowie von Kampfmitteln im Stadtgebiet von Wiesbaden (Ø -)
- Reihenhaus in WEG-Form (Sondereigentum) (Ø -)
- Erschließung des Reihenhauses mit Überwindung einer Stufe (Ø -)
- Vorhandenes Mietangebot an Wohnungen in 2 km Radius (Ø)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø -)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilienreihenhausanlage bebauten Grundstück in 65189 Wiesbaden, Brunhildenstraße 2a-i und 2k-p, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im UG, EG, OG, DG Haus Nr. 2I, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der gesamten Grundstücksfläche, auf welcher sich die hier eingetragene SE Nr. 5 befindet, dem Sondernutzungsrecht an den Gebäuden und Gebäudeteilen und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport im Sondernutzungsrechtsplan mit CP 5 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesbaden	70963	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesbaden	49	154/12	3.660 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beinhaltet eine Anzahl an Vergleichskaufpreisen von Objekten, die qualitativ nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, auch weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der



Gebäudedefaktor dargestellt.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone Nr. 5890110) **1.150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.660 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2025	× 1,000	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone Nr. 5890110	Zone Nr. 5890110	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.150,00 €/m²	
Fläche (m²)	350	3.660	× 0,776	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 892,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 892,40 €/m²
Fläche	× 3.660 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 3.266.184,00 € <u>rd. 3.270.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt 3.270.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3.660,00	0,83
Vergleichsobjekt	350,00	1,07

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,776**



5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/15) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.270.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.270.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/15	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	218.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 218.000,00 € rd. 218.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 **218.000,00 €**.



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

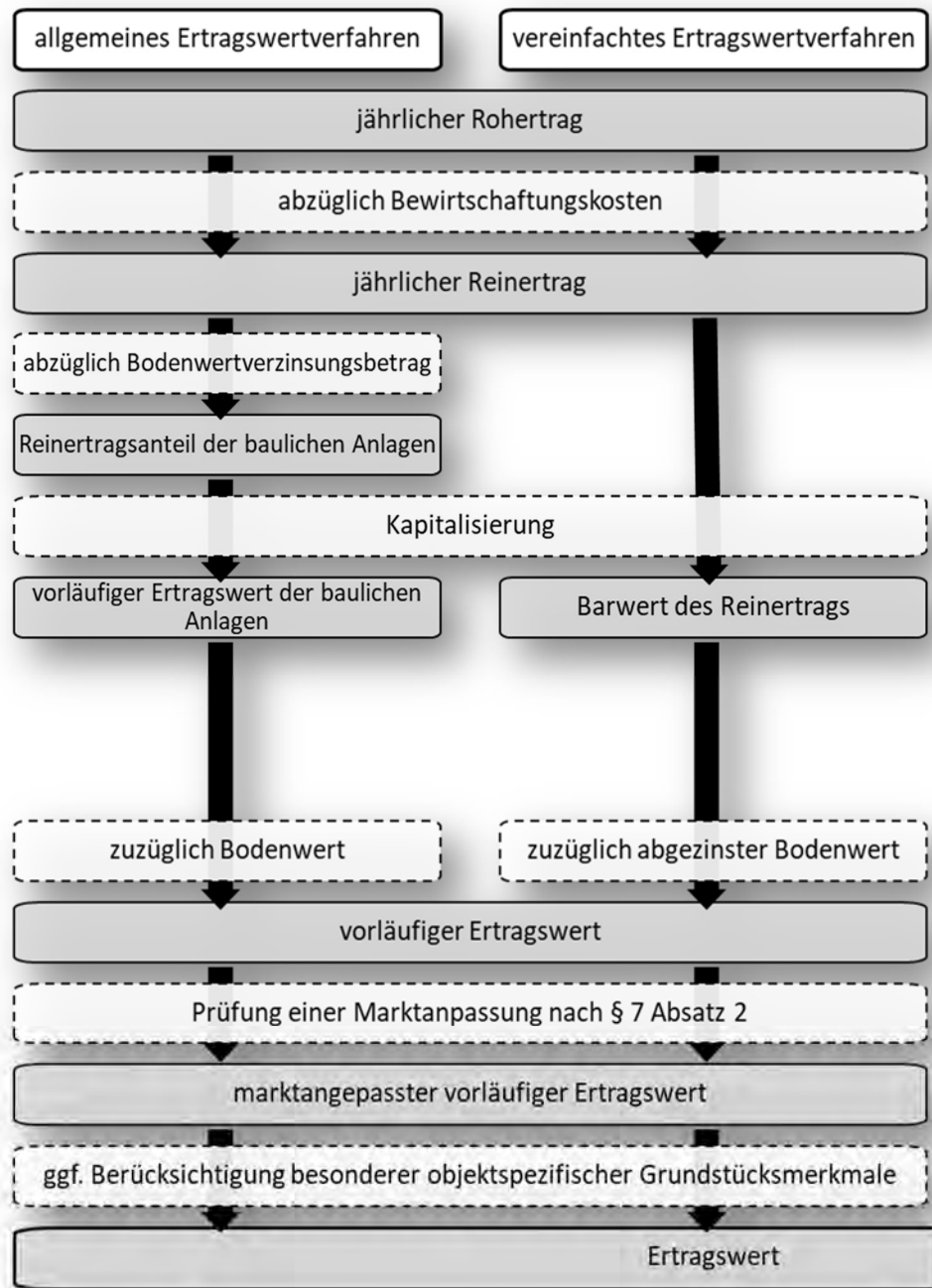
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.2.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu-/ Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete ¹¹		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienreihenhausanlage)	5	Reihenhaus	125,24		-	1.950,00	23.400,00
Summe			125,24	-		1.950,00	23.400,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienreihenhausanlage)	5	Reihenhaus	125,24		13,81	1.729,56	20.754,72
Summe			125,24	-		1.729,56	20.754,72

5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **2.645,28 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.754,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 2.597,45 €
jährlicher Reinertrag	= 18.157,27 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 218.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.450,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.707,27 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 68 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,538

¹¹ Hier dargestellt ist die Wohnraummiets gemäß Mietvertrag. Die Stellplatzmiete wird separat als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	413.469,15 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	218.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	631.469,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	631.469,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	37.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	668.469,15 €
	rd.	668.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Siehe Ziff. 3.7.3

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Wohnraummiete: Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird hier die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zunächst auf Basis des Mietspiegels Wiesbaden 01.01.2021 bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt:

- Gruppe IV
- Baujahr der Wohnungen ab dem 01.01.2000
- Wohnlage: gut
- C)Wohnungen ab 100 m²
- c)mit besonderer Ausstattung
- Mittelwert 12,55 €/m²
- +10% Zuschlag für Reihenmittelhaus
- 13,81 €/m² Nettokaltmiete p. M. (modellkonform)

Die Abweichung von der tatsächlichen Miete wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Ziff. 5.4.5.2) berücksichtigt.

Stellplatzmiete: Die Nettokaltmiete für den Stellplatz wird aufgrund der tatsächlichen Miete, gestützt von Angebotsmieten von Immobilienportalen (Immobilienscout), mit 50,00 €/Stellplatz p. M. bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 125,24 m² × 14,00 €/m²	1.753,36 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	415,09 €
Summe		2.597,45 €

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Wiesbaden 2025 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (vermietet) wurde aus 35 Kaufpreisen des Jahres 2024 mit 2,0 % (Median 2,0 %, Standardabweichung +/- 0,6 %-Punkte) abgeleitet.

Für das gegenständliche **Wohnungseigentum** wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erhöhtem Niveau¹² mit **2,5 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Wohnungseigentum liegt in einer Einfamilienreihenhausanlage in dezentraler, guter Lage. Es verfügt über höhere Ertragsmöglichkeiten als übliche Eigentumswohnungen und eine längere Restnutzungsdauer mit den damit verbundenen Risiken.

Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke

Untersuchungszeitraum	jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 Abschnitt I (Wohnnutzung) bzw. Abschnitt II (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – modifiziertem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 41 ImmoWertV

Ertragswertmodell

¹² Mittlerer Liegenschaftszinssatz 2,0 %; hier: im Bereich innerhalb der 1,0-fachen Standardabweichung in etwa auf Niveau der 1,0-fachen Standardabweichung oberhalb des Mittelwerts (2,0% + 0,6%-Punkte = 2,6 rd. 2,5%)



(Quelle: Leitfaden II zur einheitlichen Auswertung der Kaufverträge)

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungseigentum

Sachlicher Anwendungsbereich:	Wohnungseigentum (vermietet)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Wiesbaden
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2024
Kaufverträge:	35
Marktüblich erzielbare Miete:	Für Wohnungseigentum: Mietspiegel Wiesbaden 2021
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	> ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Bodenwert:	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Lage:	Alle Lagen
Mittleres Vertragsdatum:	Keine Angabe

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze (LZ)/Rohrertragsfaktoren (REF)

Tabellenfortsetzung

Datengrundlage zu den Liegenschaftszinssätzen und Rohrertragsfaktoren 2024	Dreifamilienhäuser RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre	Ein-/Zweifamilien- häuser + RND > 20	Wohnungseigentum (vermietet) RND ≥ 20 und ≤ 50 Jahre
Ø Liegenschaftszinssatz (in %)	2,7	1,7	2,0
Standardabweichung (LZ)	0,8	0,7	0,6
Median (LZ)	2,5	1,7	2,0
Rohrertragsfaktor	25,7	30,5	k.A.
Standardabweichung (REF)	5,1	4,8	k.A.
Anzahl der Kauffälle (2024)	12	181	35
Ø Nettokaltmieten (€/m²)	9,53	11,02	10,69
Spanne der Nettokaltmieten (€/m²)	8,60 - 10,51	8,32 - 14,30	8,33 - 15,29
Ø Wohn- / Nutzflächen (m²)	224	146	71
Ø Anzahl Einheiten	3	1 - 2	k.A.
Ø Bodenrichtwert (€/m²)	982	1.080	1.090
Bodenrichtwertspanne (€/m²)	800 - 1.250	600 - 1.900	725 - 2.100
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	30	33	29
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	18,1	14,8	18,3

Liegenschaftszinssatz

(Quelle: Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der



Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus wird mit 80 Jahren zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienreihenhausanlage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 2013 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	0,0	



Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2013 = 12 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 68 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 68 Jahren

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.5.1 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw.
Bauschäden:

Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf

- Ziff. 3.2.8,
- Ziff. 3.4.2
- Ziff. 3.7.9
- Ziff. 5.4.2.6.1

verwiesen.

Der bauliche Zustand wird als baujahresadäquat bewertet und ist nicht gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 2.645,28 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Der Werteinfluss wird als eine über eine angenommene Mietvertragsdauer von zehn Jahren kapitalisierte Mehrmiete berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung).



BRU02

Mietabweichungen

ETW	Räume Nr. 5, 125,24 m²									
	Nettokaltmiete p. M.	Abzüglich marktüblich erzielbare Stellplatz- anteile p. M.	Nettokaltmiete p. M.	Nettokaltmiet e p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV) (10 J., 2,0 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor (§ 34 ImmoWertV) (x J., 2,0 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	1.950,00	0,00	1.950,00	23.400,00	20.754,72	2.645,28				
Annahme: Mietvertragsfortbestand 10 Jahre	1.950,00	0,00	1.950,00	23.400,00	20.754,72	2.645,28	8,75206	23.151,65	1,00000	23.151,65
Mietsituation	WHG									23.151,65
Gesamt										
										23.151,65

5.4.5.3 Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche und den Gebäudeteilen

Sondernutzungsrecht: Siehe Ziff. 1.1 und Ziff. 3.7.1

Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an den Grundstücksflächen ist im Bodenwertanteil bereits enthalten. Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an den Gebäudeteilen ist im marktangepassten vorläufigen Ertragswert bereits enthalten.

5.4.5.4 Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz

Sondernutzungsrecht: Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in einem Carport wird ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Miete in Höhe von rd. **14.000 €** berücksichtigt.



BRU02

Wertermittlung Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz

Ertragswertermittlung		Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]	
Jahresrohertrag	Stellplatz Carport (Vertragsmiete)	1,00	50,00	12,00	600,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)				-165,00
	Verwaltungskosten			47,00	
	Instandhaltungskosten			106,00	
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			12,00	
	Nicht umlagefähige Betriebskosten			0,00	
Jahresreinertrag	jährlich				435,00
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	68 Jahre, 2,5 % (ImmoWertV)				32,538
Barwert					14.154,03
Sondernutzungsrecht Stellplatz				14.000,00	

5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	14.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Carport CP5	14.000,00 €
Summe	14.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	23.000,00 €
•	
Summe	23.000,00 €
Gesamt	37.000,00 €



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

BRU02

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vorl. marktangepasster Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	18.157	
Vorl. marktangepasster Ertragswert [EUR]	631.469	
Erwerbsnebenkosten 11 %	69.462	
NAR	18.157	= 2,6 %
	700.931	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Jahresrohertrag [EUR] (modellkonform: Mietspiegel 2021)}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

Jahresrohertrag [EUR] (modellkonform: Mietspiegel 2021)	20.755	
Ertragsfaktor	=	
Ertragsfaktor	631.469	= 30,4
	20.755	
Ertragsfaktor <i>Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser</i> , RND > 20 Jahre (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025)		30,5 (25,7 - 35,3)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Vorl. marktangepasster Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$$

Gebädefaktor	=	
Wohnfläche [m ²]	125,24	
	631.469	
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=	5.042
	125,24	
Gebädefaktor Reihenhäuser in WEG-Form, Neubau		5.149
Vergleichsfaktor Wohnungseigentum, BRW-Bereich 750 - 1.249 EUR/m ² , Baujahr 1991 - 2019		4.170
Grundstücksgröße 300 m ² , Wohnfläche 160 m ² (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2025) [EUR/m ² Wohnfläche]		



5.6 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Wiesbaden Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
70963	1	631.469 €	37.000 €	668.000 €	2.000 €	<u>670.000 €</u>

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zu Eigennutzungszwecken prädestinierte Bewertungsobjekt **„Räume Nr. 5“** in dezentraler, guter Lage in Wiesbaden, Stadtteil Südost, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem sehr begrenzten Angebot von Einfamilienreihenhäusern (in WEG-Form) vergleichbaren Baujahres ausgegangen. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **668.000,00 €** ermittelt. Der Ertragswert entspricht einem relativen Wert von **5.333 €/m²** inklusive Sondernutzungsrechte (unter Zugrundelegung einer Wohnfläche von 125,24 m² laut Bauakte).

Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Ertragswertverfahren, unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung mit **670.000 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 06.05.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilienreihenhausanlage bebauten Grundstück in 65189 Wiesbaden, Brunhildenstraße 2a-i und 2k-p, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im UG, EG, OG, DG Haus Nr. 2I, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der gesamten Grundstücksfläche, auf welcher sich die hier eingetragene Sondereigentumseinheit Nr. 5 befindet, dem Sondernutzungsrecht an den Gebäuden und Gebäudeteilen und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport, im Sondernutzungsrechtsplan mit CP 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Wiesbaden	Blatt 70963	lfd. Nr. 1
--------------------------------	----------------	---------------

Gemarkung Wiesbaden	Flur 49	Flurstück 154/12
------------------------	------------	---------------------

wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 mit rd.

670.000 €

in Worten: sechshundertsiebzigttausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

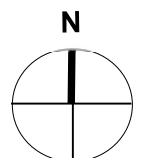
Flurstück: 154/14
Flur: 49
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 25.04.2025
Antrag: 202887146-3
AZ: 25010_BRU02



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

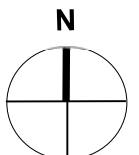
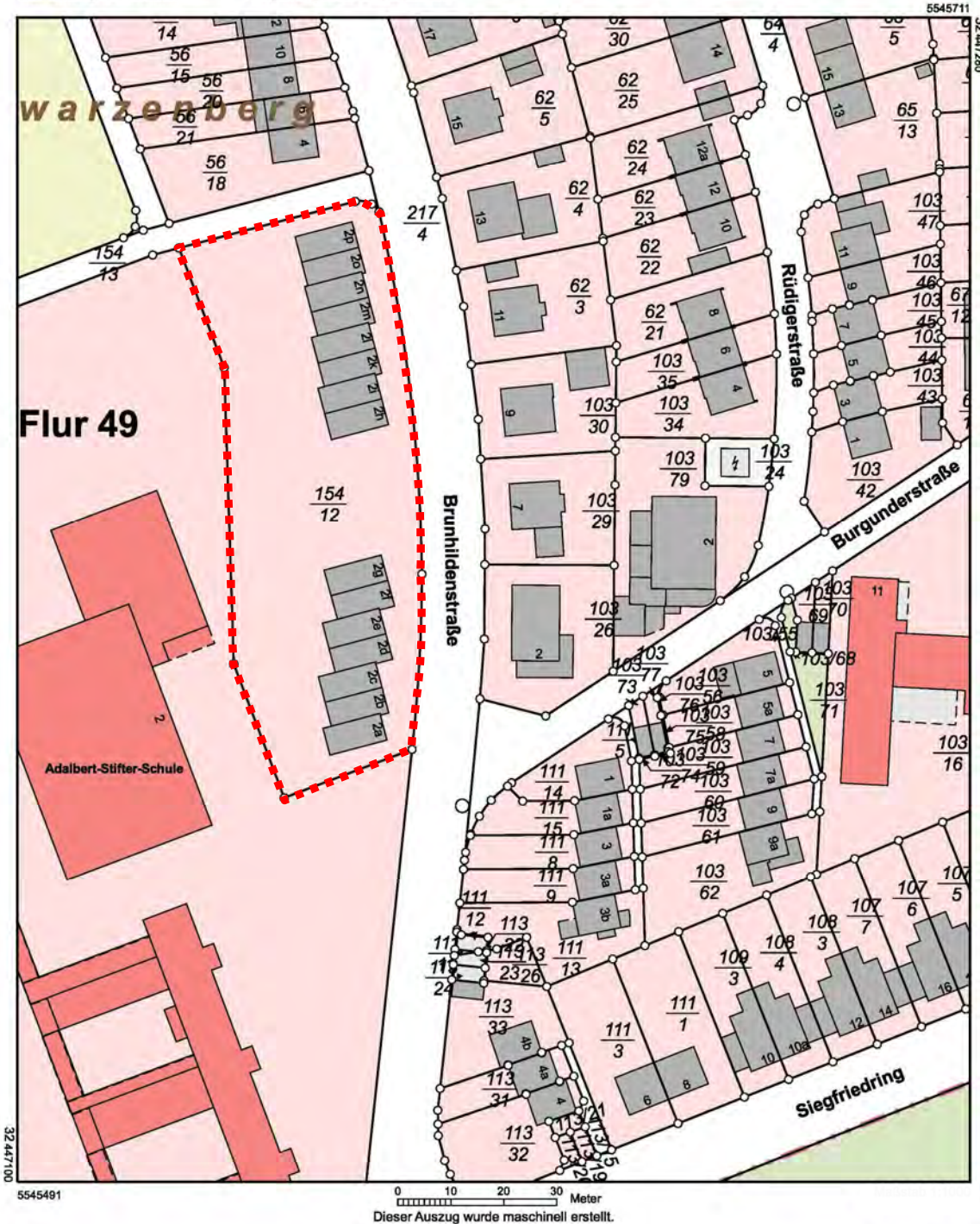
Erstellt am 25.04.2025

Antrag: 202887146-2

AZ: 25010_BRU02

Flurstück: 103/26
Flur: 49
Gemarkung: Wiesbaden

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Süden



7.2.2 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südwesten



7.2.3 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten



7.2.4 Straßenansicht, Blick vom Gehweg Richtung Südosten



7.2.5 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Südwesten



7.2.6 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Nordwesten



7.2.7 Gartenansicht, Blick von der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten



7.2.8 Gartenansicht, Blick von der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Südosten



7.2.9 Ostfassade und Vorgarten, Blick vom Gehweg Richtung Westen



7.2.10 Westfassade und Garten, Blick vom Garten Richtung Osten



7.2.11 Garten im westlichen Grundstücksbereich, Blick vom Staffelgeschoss Richtung Westen



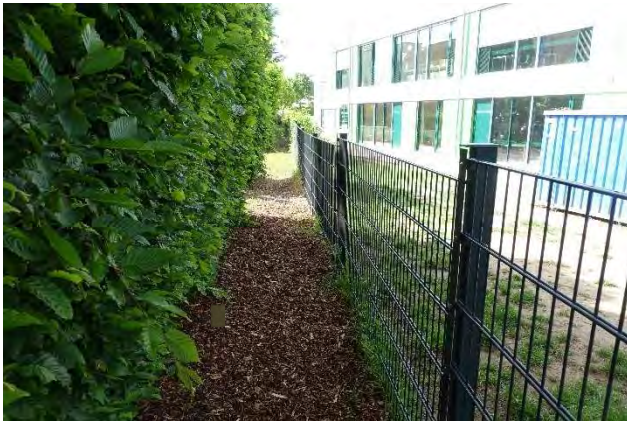
7.2.12 Hauseingang an der Ostfassade, Blick vom Gehweg Richtung Osten



**7.2.13 Carportanlage , Blick vom Fahrweg zur
Brunhildenstraße Richtung Nordosten**



**7.2.14 Carportanlage , Blick vom Fahrweg zur
Brunhildenstraße Richtung Südosten**



**7.2.15 Westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung
Süden**



**7.2.16 Westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung
Norden**



7.2.17 Heizungsanlage (exemplarisch)



7.2.18 Heizungsanlage (exemplarisch)