

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
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 30.05.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 5/25)

für das mit einem

großzügigen und hochwertigen Einfamilienhaus-Villengebäude mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Prinz-Nikolas-Straße 26

zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2025



Verkehrswert : 2.620.000 Euro

Oppenheim, den 30.05.2025

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 7
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 9
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 14
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 14
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 22
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 23
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 24
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 25
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 27 Seite 28
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 35 Seite 36
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 40
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 41
14.	Literaturverzeichnis	Seite 42
15.	Anlagen	Seite 44

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 27.03.2025
eingegangen am: 07.04.2025
Aktenzeichen: 61 K 5/25

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Sonnenberg
Flur: 20
Flurstück: 671, Gebäude- und Freifläche,
Prinz-Nikolas-Str. 26
Grundstücksgröße: 589 qm

Grundbuch: Sonnenberg, Blatt 5984

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist vorhanden:

Im EG gibt es einen sehr hochwertigen Kücheneinbau mit einer gr. Küchen-Koch-Insel und einem sehr großen Einbauschrankbereich, insgesamt mit versch. techn. Geräten und Einbauschränken.

Es handelt sich um individuelle hochwertige Schreinereinbauten. Die urspr. Erstehungskosten in vmtl. 2023 lagen lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH bei rd. 75.000,-- €. Der Einbau ist neuwertig und ohne wesentliche Gebrauchsspuren. Als Zubehörwert werden 65.000 € angesetzt.

Im KG in der Einliegerwohnung gibt es eine normale durchschnittliche Einbauküche mit techn. Geräten, Unter- und Oberschränken, deren Zubehörwert auf rd. 2.000,-- € geschätzt wird.

Lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH gibt es auf dem oberen Flachdach eine Photovoltaik-Anlage, die vom Sachverständigen allerdings nicht eingesehen werden konnte. Über ein Satellitenfoto ist diese rel. unscharf zu erkennen. Die PV-Anlage steht lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH im Eigentum der Schuldnerin. Lt. dessen Auskunft wird diese nur zur Selbstnutzung eingesetzt. Es wird kein Strom in das Netz eingespeist. Die Erstehungskosten der PV-Anlage lagen in vmtl. 2023 bei rd. 18.000,-- €, lt. dessen Auskunft. Eine detaillierte fachspezifische Bewertung müsste ggf. durch einen für PV-Anlagen zertifizierten Betrieb vorgenommen werden.

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Gebäudeart:

**großzügiges und hochwertiges, luxuriöses
energieeffizientes Einfamilienwohnhaus
als modernes Villengebäude
mit Einliegerwohnung im KG**

in sehr guter Wohnlage
in der Gemarkung Sonnenberg

Das Wohngebäude besteht aus
KG/EG/OG und einem zurückversetzten
Staffelgeschoss mit Flachdach,
großer Dachterrasse im Staffelgeschoss
und großer Terrasse im EG
mit anschließendem, abdeckbarem
Freischwimmbaden mit Gegenstromanlage.

Es gibt allerdings noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten
im Außenbereich, dem hinteren äußeren Garagen- und
Kellerbereich, dem großflächigen Terrassen-
bereich im EG, dem hinteren Garagenflachdachbereich im
EG, dem hinteren Gartenbereich,
dem großem Dachterrassenbereich mit begonnener
gr. Überdachung und versch. sonstigen technischen und
baulichen Anschlussbereichen.

Baujahr:

ca. 2022 - 2023,
lt. Auskunft des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ... GmbH

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

**Wohnflächen, Nutzflächen:
(für das Ertragswertverfahren)**

ca. 312 qm (Hauptwhg. EG/OG/Staffelgeschoss)
ca. 37 qm (Einliegerwhg. KG)
ca. 70 qm (Nutzfläche KG)
pauschal – (Nutzfläche Garagen-Stellplatz-Hof KG)
(Flächenberechnungen tlw. nach vorliegenden Plänen und
vorlieg. Berechnungen / bzw. in Teilber. eigenes Aufmaß /
teilüberdachte Terr. u. Dachterr. mit sehr guter Lage und
Nutzung bei Hauptwhg. zu ½ ger.)

**Bruttogrundflächen:
(für das Sachwertverfahren)**

Haupthaus KG/EG/OG/Staffelgesch. = ca. 507 qm
KG = ca. 72 qm (Garagen-Stellplatz-Hof-seitlich/hinten)
EG = ca. 68 qm (Rampe/Treppe/untere Fläche)
EG = ca. 39 qm (Schwimmbadenber.)
EG = pauschal – (Außeneing.stufen/Teilwegbefest./Beet)
EG = ca. 82 qm (Terrasse real und Flachdach Garagen)
Staffelgesch. = ca. 50 qm (Dachterrasse real)

(Flächenberechnungen nach vorliegenden Plänen und tlw.
vorlieg. Berechnungen / reale Größe Terrasse u. Dachterr.)

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
Einfam.haus und 2 Gar.Stellpl. (Das Objekt ist im Mietvertrag mit nur 240 qm WF angegeben. Es ist aber um einiges größer)	Frau ... (Geschäftsführerin der ... GmbH) und Herr ...	3.000,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 350,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung (Mietvertrag vom 18.11.2022 / Mietbeginn am 01.12.2022 / lt. Zwangsverwalterauskunft haben Mieter und Vermieter wechselseitig auf die Kündigung des Mietverhältnisses bis zum 01.12.2026 verzichtet / Mietvertrag wurde vorgelegt) (Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Zwangsverwalter:

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

Ortsbesichtigung:

30.05.2025

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
in Teilber. eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben vom Ehemann der Geschäftsführerin der ... GmbH
Einsicht Bebauungsplan

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von dem Ehemann der Geschäftsführerin der ... GmbH erteilt. Vom Wohnraum/Essbereich/Küche im EG dürften allerdings keine Fotos erstellt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im nördl. Randbereich des Stadtteils Sonnenberg / rückwärts anschließend an Grünzone mit Dauerkleingärten / ansonsten Nähe Wiesbadener Stadtwald	
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen	
Entfernungen:	ca. 4 km bis nach Wiesbaden-Hauptbahnhof ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt	
Anbindungen:	Bahnhof vorh.	
	überörtl. Busverbindung vorh.	
	innerörtl. Busverbindung vorh.	
	Anschluss Bundesautobahn A 66 (ca. 10 km entfernt)	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	sehr gute und ruhige Wohnlage	
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	reines Wohngebiet	
	älteres Baugebiet	
	tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet	
	hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, z.T. Flachdächern	
	offene Bauweise	
	Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung	
	insgesamt gute Infrastruktur	
Grundstücksgestalt:	leicht hängig	
	fast rechteckig	
	normaler Grundstückszuschnitt	
	Freiflächen vorhanden	
Himmelsrichtung:	Straßenseite:	ca. Nord
	hintere Grund- stücksgrenze:	ca. Süd

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, schmale Gehwege
Höhenlage zur Straße:	von Straße abfallend
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentl. Versorgung (oberird.) / Zuwasser aus öffentl. Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / westl. KG-Garagen-Stellplatz-Bereich mit geplanter Zufahrtsrampe auf der Grundstücksgrenze Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 11.03.2025
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 4.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 InsO ist die vorläufige
Verwaltung des Vermögens der Eigentümerin angeordnet.
Gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 InsO ist angeordnet, dass
Verfügungen des Eigentümers nur mit Zustimmung des
vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind
(Amtsgericht Wiesbaden – Insolvenzgericht –,
10 IN 221/23); gemäß Ersuchen vom 21.07.2023;
eingetragen am 27.07.2023.

lfd. Nr. 5.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Über das Vermögen des Eigentümers ist das
Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom
27.03.2024 (Amtsgericht Wiesbaden – Insolvenzgericht –,
10 IN 221/23); eingetragen am 02.04.2024.

lfd. Nr. 6.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 5/25);
eingetragen am 11.03.2025.

lfd. Nr. 7.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet
(Amtsgericht Wiesbaden, 61 L 1/25);
eingetragen am 11.03.2025.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen unterstellt, allerdings bis auf die nachstehend erwähnten Teilbereiche am Gebäude und den Außenanlagen,

und zwar wegen folgender wichtiger Anmerkungen:

Die vom Bauamt übergebenen Pläne stimmen nicht in allen Belangen mit den Gegebenheiten vor Ort überein. Versch. Grundrissveränderungen wurden lt. Auskunft des Ehemanns der Geschäftsführerin d. ...GmbH vorgenommen. Die Einliegerwohnung im KG ist in dem KG-Plan der Baugenehmigung nicht dargestellt.

Das betonierte Freischwimmbecken ist in den Plänen nicht enthalten, sondern hier ist eine gr. Rasenfläche dargestellt. Die hintere Baugrenze im Beb.plan wurde hier durch den hinteren niedrigen Poolüberlauf u. die Treppe überschritten. Die große auskragende Überdachung der Dachterrasse ist in den Bauantragsunterlagen vom Bauamt kleiner mit einem Kreiselement weniger markiert worden, um Ausnutzungsziffern einzuhalten.

Somit gibt es in versch. Teilbereichen Unstimmigkeiten gegenüber dem genehmigten Bauantrag.

Nach den Genehmigungsunterlagen sollte das Schwimmbecken und das Garagendach eine Grünfläche sein. Für die Bewertung wird zumindest ein gewisser Rückbau der gr. Überdachung und der Überschreitung der hinteren Baugrenze unterstellt. (insg. Unsicherheitsfaktor)

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan aus 1975 ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bezeichnung: „Sonnenberg 1975/01 Eigenheim“

Art der baulichen Nutzung:

WR = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

II = zwei Vollgeschosse

GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

o = offene Bauweise

max. 2 Wohneinheiten

Baugrenzen sind vorhanden

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Wiesbaden)

Bezüglich der öffentlich-rechtlichen Abgaben für das Grundstück Prinz-Nikolas-Str. 26, Gemarkung Sonnenberg, Flur 20, Flurstück 671 wurde vom Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden folgendes mitgeteilt:

- 1.) Das Grundstück ist durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.
- 2.) Der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
- 3.) Der Abwasserbeitrag nach dem Hessischen Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht mehr zu entrichten.
- 4.) Ein Kostenerstattungsbetrag für öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB in Verbindung mit der einschlägigen Ortssatzung ist nicht zu entrichten.
- 5.) Straßenbaubeiträge werden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht erhoben.

(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**großzügiges, hochwertiges
Einfamilienhaus-Villengebäude mit Einliegerwhg. im KG**

Einteilung:

Kellergeschoss:

Einliegerwohnung (KG):

2 - Zimmer

eines davon mit Kochzeile

Bad

gr. Kellerraum

Flur

Hautechnikraum

mit Heizzentrale,

Lüftungszentrale,

Warmwasserzentrale,

Frischwasserstation,

elektr. Schaltungen, etc.

im Teilrohbau

ca. 3 PKW-Garagen-Stellplätze im KG

über eine noch herzustellende

Rampe erreichbar

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Flur

Garderobe

WC

Wohnen/Essen/Kochen als gr. Raum

Abstellraum

gr. Terrasse

1. Obergeschoss:

3 Schlafzimmer

Ankleide

Flur

Bad/WC

Staffelgeschoss:

Flur

Schlafzimmer

Ankleide

Bad/WC

Dachterrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg., Stahlbeton
Geschossdecken:	Massivdecke / Stahlbetondecke
Treppen:	<u>Kellertreppe / Geschosstreppe:</u> Massivtreppe mit Echtholzparkettstufen (KG-EG / EG-OG) lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH Stahlkonstr. mit Echtholzparkettstufen (OG-Staffelgeschoss) lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH (seitlich noch zu verkleiden)
Dachform:	Flachdach / Dachterrasse
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung - Flachdach und Dachterrassenüberdachung nicht exakt bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden
Fassaden:	Verputz mit Außendämmung Sockel: verputzt und gestrichen / versch. Bearbeiten fehlen noch
Fenster:	gute Kunststoff-Fenster mit Isolierglas / als überwiegend große Fensterelemente Außenjalousien / tlw. Rolladen (elektr. betrieben) (in Teilber. noch Anschlüsse vorzunehmen) Lichtkuppel o.ä. im Flachdach
Türen:	<u>Haustür:</u> schwere Metalltür mit Ganzglasscheibe und Sicherheitsbeschlägen (mit Nummern-Code-Tableau zu öffnen) <u>Innentüren:</u> gute Holztüren / weiß beschichtet / in Teilber. mit Überhöhe
Elektroinstallation:	sehr gute aufwendige Wohnungsinstallation aufwendige individuelle Steuerungen der Räume über Tableau, Taster, Handy lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH zentrale Tableausteuern der elektr. Kontakte lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH

KNX - Verkabelung /
Basalte-Smart-Home-Steuerung o.ä.,
lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH

tlw. Lautsprechereinbauten

Alarmanlage Fabr. Telenot im Gebäude /
lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH
über Fenster und Raum gesteuert
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

im Technikraum sind lt. Ausk. des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ... GmbH versch. elektr. Kontakte
noch zu schalten
(durch einen Fachbetrieb insg. noch zu überprüfen)

Heizung / Warmwasserbereitung /
sonstige techn. Einrichtungen:

Fußbodenheizung über elektr. Wärmepumpe betrieben
(diese ist an der Fassade noch richtig auszurichten),
geringfügig Heizkörper im Bad

Warmwasserbereitung über Solarthermie u.zusätzl.Speicher
(lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH)
(Die Solarthermie auf dem Flachdach konnte allerdings nicht
eingesehen werden)

Klima-/Lüftungsanlage über Bodenkanäle mit
Wärmerückgewinnung
(lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH)

im Technikraum ist erkennbar, dass versch. elektr.
Schaltungen noch vorgenommen werden müssen
(durch einen Fachbetrieb insg. noch zu überprüfen)

Sanitäre Einrichtungen:

WC/Dusche (KG):

WC

Waschbecken (weiße Sanitärobjekte)
bodengleiche Dusche

(sehr gute Ausstattung und Qualität)

WC (EG):

WC

Waschbecken
Urinal (schwarze Sanitärobj.)

(sehr gute Ausstattung und Qualität / stark gehoben)

Bad (OG):

WC

2 Waschbecken mit Unterbauten
sehr spezielle aufwendige Dusche
(mit Ganzglasabtrennung)

(sehr gute Ausstattung und Qualität / stark gehoben)

Bad (Staffelgeschoss):

2 Waschbecken mit Unterbauten
sehr spezielle aufwendige bodengleiche Dusche
freistehende Badewanne
(separates WC und Urinal)

(sehr gute Ausstattung und Qualität / stark gehoben)

Fußböden:

Wohnr./Schlafr./Flur:

Echtholzparkett,
lt. Ausk. des Ehemanns der Geschäftsführerin der ... GmbH

Flur:

tlw. auch Fliesen

Sanitär. (Bad):

Feinsteinzeugfliesen

Sanitär. (WC):

Feinsteinzeugfliesen / Echtholzparkett

Terrasse / Dachterrasse:

unfertig ohne Endbeläge /
lediglich Bitumenabklebungen o.ä.
(die in Teilber. aufgrund der fehlenden Endfertigstellung
der Beläge gewisse witterungsbedingte Abnutz.ersch.
haben)

Innenwandflächen:

Wandputz mit Anstrich

Küche (KG):

im Bereich der Arbeitsfläche
Kunststoffplatte o.ä.

Sanitär. / Dusche/WC (KG):

Fliesenspiegel / Putzfläche

(gute Qualität und Ausstattung / gehoben)

Sanitär. / WC (EG):

schwarze Feinsteinzeugfliesen /
schwarze Putzflächen /
eine große Glasfliese aus einem Stück

(sehr gute Qualität und Ausstattung / stark gehoben)

Sanitär. / Bad (OG):

Feinsteinzeugfliesen / Putzflächen /
zwei große Glasfliesen aus einem Stück jeweils

(sehr gute Qualität und Ausstattung / stark gehoben)

Sanitär. / Bad (Staffelgeschoss):

Feinsteinzeugfliesen / Putzflächen /
vier große Glasfliesen aus einem Stück jeweils

(sehr gute Qualität und Ausstattung / stark gehoben)

Deckenflächen:

überwiegend Leichtbauplatten o.ä.
mit Anstrich / tlw. Deckeneinbauten

Baulicher Zustand:

Soweit fertiggestellt großzügiges, hochwertiges und luxuriöses energieeffizientes Einfamilienhaus als modernes Villengebäude mit Einliegerwohnung im KG.

Es gibt allerdings noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten im Außenbereich, dem hinteren äußeren Garagen- und Kellerbereich, dem großflächigen Terrassenbereich im EG, dem hinteren Garagenflachdachbereich im EG, dem hinteren Gartenbereich, dem großem Dachterrassenbereich mit begonnener gr. Überdachung und versch. sonstigen technischen und baulichen Anschlussbereichen.

Die bisherigen sehr hohen Kosten für den Grundstückserwerb in 2019 und die bisherigen sehr hohen Baukosten bis 2023 sind dem Sachverständigen bekannt, werden aber aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Der Immobilienmarkt reagiert auf unfertige Objekte aber rel. empfindlich, bei denen noch o.g. erhebliche Fertigstellungsarbeiten erforderlich sind. Das bedeutet, dass nicht einfach von den bisher angefallenen reinen sehr hohen Baukosten inkl. der sehr hohen Grundstückserwerbskosten abzgl. der erheblichen Fertigstellungskosten ausgegangen werden kann, die je nach zukünftiger Planung und Ausstattung im Übrigen sehr unterschiedlich ausfallen werden. Es müssen daher in den Bewertungsansätzen Anpassungen vorgenommen werden, da der Immobilienmarkt auf derartige unfertige Objekte entsprechend reagiert.

Ausstattungsstandard:

sehr guter, stark gehobener, überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard, soweit fertiggestellt

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:

gute Raumaufteilung / großzügige Räume

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

rückwärts in den hinteren Grundstücksbereich und die anschließende völlig durchgrünte Dauerkleingarten-Kolonie / und str.seits Richtung Anliegerstr. und gegenüberlieg. Nachbargrundstücke

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde ein Energieausweis
vom 12.12.2022 noch nach EnEV vorgelegt.

Der Endenergiebedarf beträgt 17,3 kWh/(m²a) /
der Primärenergiebedarf beträgt 31,1 kWh/(m²a) /
Energieeffizienzklasse A+

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
**Fertigstellungsarbeiten,
bzw. ggf. Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

an versch. Stellen größere Bearbeiten und
Fertigstellungsarbeiten überwiegend in den
Außenbereichen, geringfügig innen erforderlich,
die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden,
sowohl tlw. in baulicher, bzw. tlw. in technischer Hinsicht

endgültige Hof-/Wegebefestigungen und Befestigungen im
Rampen-/Außentreppenbereich/Eingangsstufen fehlen

Hofbefestigungen, Garagenstellplatzbefestigungen,
fehlen im Außen-KG / Tor KG fehlt.

Entwässerung / Leitungsbau in Teilber. der
Außenanlagen

Fassadensockelarbeiten Endfertigstellung in Teilbereichen
(Haus / Terr. / Schwimmbecken)

Bearbeiten Haustür erforderlich

große Terrasse EG und Flachdach Garagenbau EG /
mit Endbelägen, allen Anschlussbereichen,
Mauerabdeckungen erforderlich

gr. Dachterrasse im Staffelgeschoss mit Endbelägen, alle
Anschlussbereiche erforderlich / Geländer fehlt tlw.

Bitumenabklebungen Terrasse / Dachterrasse haben
aufgrund der fehlenden Endfertigstellung der Beläge
tlw. gewisse witterungsbedingte Abnutz.erschein.
Es besteht die Gefahr von Feuchteeinwirkungen
im Objekt, je länger die Endfertigstellung der großen
Terrasse im EG und der großen Dachterrasse im Staffel-
geschoss nicht mit endgültigen Belägen und weiteren
Abdichtungen auch an den Anschlusspunkten fertig-
gebaut ist. (Unsicherheitsfaktor)

schwebende Flachdach-Dachterrassenüberdachung
als Holzkonstr. noch zu verkleiden und ggf. abzudichten

rückseitiger Außentreppenbelag noch erforderlich

rückseitige Gartenanlage noch zu erstellen

in Teilber. Einfriedung zu erneuern

in Teilber. Metallabdeck. des Flachdachrands fertigzustellen

versch. Technik des Schwimmbeckens, u.a.
Kanalanschluss über Hebeanlage, und Anschluss
Wärmepumpe sind lt. Auskunft des Ehemanns der
Geschäftsführerin der ... GmbH noch nicht vorh.
(Technikraum im KG ist durch einen Fachbetrieb zu
überprüfen)

Treppe innen (OG-Staffelgeschoss) seitlich noch zu
verkleiden

elektr. Endanschlüsse in Teilber. noch vorzunehmen

versch. Elektroanschlüsse Lampen / etc. im Außenbereich
noch vorzunehmen

im Technikraum ist erkennbar, dass noch versch. elektr.
Anschlüsse vorgenommen werden müssen
(ist durch einen Fachbetrieb zu überprüfen)

versch. techn. Bereiche sollten von einer Fachfirma
auf deren Funktionsfähigkeit hin überprüft werden, da
diesbezüglich keine techn. Prüfungen vorgenommen
wurden, und diesbezüglich keine Haftung übernommen
werden kann

Unsicherheitsfaktor, da die kompletten techn. Anlagen,
die vom Ehemann der Geschäftsführerin der ... GmbH
beschrieben wurden, auf dem oberen Flachdach nicht im
Detail eingesehen werden konnten

siehe auch wichtige Anmerkungen auf Seite 12 dieses
Gutachtens bzgl. der in Teilbereichen vorhandenen
Unstimmigkeiten gegenüber dem genehmigten Bauantrag /
Einliegerwohnung noch ohne Genehmigung /
Schwimmbecken u. Garagendach wurden als Grünfläche
beantragt / gr. Überdachung über der Dachterrasse sollte
kleiner ausgeführt werden / ein Rückbau zumindest der
gr. Überdachung und der Überschreitung der hinteren
Baugrenze wird unterstellt (insg. aber Unsicherheitsfaktor
bzgl. der versch. o.g. Punkte)

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder die grob überschlägig geschätzten
Fertigstellungsarbeiten, kann nicht den kompletten Kosten entsprechen, da
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher
Instandhaltungsmaßnahmen handelt, sodass die tatsächlichen Kosten
davon durchaus abweichen können.

Die erheblichen Fertigstellungskosten werden je nach zukünftiger Planung
und Ausstattung sehr unterschiedlich ausfallen, sodass für die Annahmen
im Gutachten keine Gewähr für deren vollständige Richtigkeit und keine
Haftung übernommen werden kann.

Es wird empfohlen nach gewähltem Standard und gewählter Ausstattung
eigene detaillierte Kostenschätzungen vornehmen zu lassen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Eingangswegefestigung nur tlw. mit Betonpflastersteinen / ansonsten tlw. noch fertigzustellen

betonierte Außeneingangsstufen mit Podest
noch mit Belag fertigzustellen

Teilbereiche obere Rampe Zufahrt Garagen
mit Betonpflastersteinen / ansonsten unfertiger
Rohbau im restlichen Rampenbereich und im
seitlich offenen KG-Garagenbereich

einf. Mülltonnenstandplatz / einf. Briefkasten mit
einf. Klingel
(insg. noch provisorisch / noch fertigzustellen)

hintere große Terrasse / und Anschlussbereiche /
Garagenflachdach / hintere Außentreppe im
unfertigen Rohbau mit erforderl. erhebl.
Fertigungsarbeiten

Freischwimmbad als PVC-Wanne vor Stahlbeton
mit Rollladen-Abdeckung und Gegenstromanlage
(Technikraum im KG)

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Mauer /
Bewuchs / einf. Maschendrahtzaun (mit Abnutz.ersch.) /
tlw. niedriger str.seitiger Sockel /
tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden im str.seitigen
Bereich

Sonstige Anlagen:

versch. Bewuchs im umrandeten Vorgartenbereich

unfertiger, hinterer unterer Gartenbereich
mit Fertigstellungsarbeiten

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem großzügigen und hochwertigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Prinz-Nikolas-Straße 26

zum Wertermittlungstichtag 30.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sonnenberg	5984	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sonnenberg	20	671	589 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (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 Lagewert 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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 selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.750,00 €/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)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	589 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.750,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.05.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.890,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	589	× 0,958	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.810,62 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.810,62 €/m²	

Fläche	× 589 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=1.066.455,18 € <u>rd. 1.070.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.05.2025 insgesamt **1.070.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	30.05.2025	282,40
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,080**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 300.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	589,00	0,91
Vergleichsobjekt	500,00	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,958**

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwhg.	Garagen-Stellplatz-Hof KG	Rampe/zuk. Treppe/untere Fläche KG
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.542,00 €/m² BGF	715,00 €/m² BGF	200,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	507,00 m²	72,00 m²	68,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	781.794,00 €	51.480,00 €	13.600,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.463.518,37 €	96.370,56 €	25.459,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.463.518,37 €	96.370,56 €	25.459,20 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		77 Jahre	77 Jahre	
• prozentual		3,75 %	3,75 %	
• Faktor	x	0,9625	0,9625	Zeitwert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.408.636,43 €	92.756,66 €	25.459,20 €

Gebäudebezeichnung		Freischwimmb. (nicht in Genehmigung enthalten / Technikr. im Haupthaus bewertet)	Außeneing.stufe/ Podest/Teilwegbefestigung/Beet	gr.Terrasse EG und Flachdach Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	900,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	650,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	39,00 m²		82,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	35.100,00 €		53.300,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	65.707,20 €		99.777,60 €
Regionalfaktor	x	1,000		1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	65.707,20 € Zeitwert	Zeitwert	99.777,60 € Zeitwert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	65.707,20 €	25.000,00 €	99.777,60 €

Gebäudebezeichnung		gr. Dachterrasse Staffelgeschoss	gr.Überdachung Dachterr.i.Staffel- ges.(Teilrückbau)	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	700,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	50,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	35.000,00 €		
Baupreisindex (BPI) 30.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	65.520,00 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	65.520,00 € Zeitwert	Zeitwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	65.520,00 €	25.000,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.807.857,09 €
vorläufiger Sachwert der restl. baul. Außenanl. und sonstigen Anl.	+ 15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 1.822.857,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.070.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 2.892.857,09 €
Sachwertfaktor	x 1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 3.037.499,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 405.000,00 €
Sachwert	= 2.632.499,94 €
	rd. 2.630.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %				0,5	0,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,5	0,5
Fußböden	5,0 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %					1,0
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	11,5 %	43,0 %	45,5 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgeb. DG
zunächst als annähernd vergleichbarer Gebäudetypus

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	11,5	96,03
4	1.005,00	43,0	432,15
5	1.260,00	45,5	573,30
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.101,48 gewogener Standard = 4,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.101,48 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- 40 % Zuschlag für ausgebautes KG (Einliegerwhg. / etc.) und für das ausgeb. Staffelgeschoss mit Flachdach – gegenüber dem NHK-Ausgangswert × 1,40

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.542,07 €/m² BGF
rd. 1.542,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garagen-Stellplatz-Hof KG

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Tiefgarage als annähernd vergleichbarer Typus

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	560,00	0,0	0,00
4	715,00	100,0	715,00
5	850,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 715,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 715,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 715,00 €/m² BGF
rd. 715,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
restliche Außenanl. insg. pauschal geschätzt ca.	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

GND = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

GND = 80 Jahre

Baujahr 2022 - 2023

Alter = ca. 3 Jahre

RND = 77 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Flächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- und Verkehrswertes.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder die grob überschlägig geschätzten Fertigstellungsarbeiten, kann nicht den kompletten Kosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt, sodass die tatsächlichen Kosten davon durchaus abweichen können.

Die erheblichen Fertigstellungskosten werden je nach zukünftiger Planung und Ausstattung sehr unterschiedlich ausfallen, sodass für die Annahmen im Gutachten keine Gewähr für deren vollständige Richtigkeit und keine Haftung übernommen werden kann.

Es wird empfohlen nach gewähltem Standard und gewählter Ausstattung eigene detaillierte Kostenschätzungen vornehmen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • Lt. vorliegender umfangreicher Angebotskalkulation vom 19.10.2021 einer Garten- und Landschaftsbaufirma auch bzgl. der baulichen Außenanlagen, die durch den Ehemann der Geschäftsführerin der GmbH vorgelegt wurde, wurden 227.408 € kalkuliert. Diese Kosten müssen wegen erheblicher Preissteigerungen bis zum heutigen Stichtag aufgrund Corona, Krieg und Inflation über den Baupreisindex auf heute hochgerechnet werden : $227.408 \times 187,2 / 137,0$ (Baupreisindex 2010 = 100) = 310.736 € = rd. 310.000 € (Anm.: je nach zukünftig gewählt Standard und Ausstattung können völlig unterschiedliche Kosten eintreten) • Abbruch wg. Überschreitung der hinteren Baugrenze bzgl. des niedrigen massiven Poolteils und der massiven Außentreppe, insg. pauschal geschätzt ca. / Anschlussarb. erforderlich -20.000,00 € • Teilrückbau Dachterrassenüberdachung und Fertigstellung der Überdachung, insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard und Ausstattung völlig unterschiedl. Kosten) -25.000,00 € • nach den Baugenehmigungsunterlagen sollte das Freischwimmbcken eigentlich eine Grünanlage sein / von daher ist ein erhebl. Sicherheitsabschlag wegen eines Unsicherheitsfaktors erforderlich, insg. pauschal geschätzt ca. -30.000,00 € • Fertigstellung hinterer Garten / Einfriedung (je nach Standard und Ausstattung völlig unterschiedl. Kosten) -20.000,00 €	-405.000,00 €
Summe	-405.000,00 €

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		Hauptwohnung EG/OG/Staffelge.	312,00 (inkl.Terr. / Dachterr.zu ½ ger.)		12,50	3.900,00	46.800,00
		Einliegerwhg.KG	37,00		17,00	629,00	7.548,00
		ca. 3 Pkw-Stellpl. im Garag.-Stellpl. hof im KG		3	80,00	240,00	2.880,00
Summe			349,00			4.769,00	57.228,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Vergleichsmieten liegen lt. Wiesbadener Mietspiegel in sehr guter Wohnlage und mit besonderer Ausstattung von 12,42 - 15,22 €/m². Wegen der Übergröße der Hauptwhg. werden 12,50 €/m² als angemessen angesetzt. Wegen der kleineren Wohnungsgröße der Einliegerwohnung werden 17,00 €/m² angesetzt.

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	57.228,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (14,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 8.011,92 €
jährlicher Reinertrag	= 49.216,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 1.070.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 11.770,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 37.446,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 77 Jahren Restnutzungsdauer	× 51,756
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.938.059,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.070.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 3.008.059,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 3.008.059,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 405.000,00 €
Ertragswert	= 2.603.059,32 €
	rd. 2.600.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter 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 werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

GND = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

GND = 80 Jahre

Baujahr 2022 - 2023

Alter = ca. 3 Jahre

RND = 77 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Flächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- und Verkehrswertes.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder die grob überschlägig geschätzten Fertigstellungsarbeiten, kann nicht den kompletten Kosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt, sodass die tatsächlichen Kosten davon durchaus abweichen können.

Die erheblichen Fertigstellungskosten werden je nach zukünftiger Planung und Ausstattung sehr unterschiedlich ausfallen, sodass für die Annahmen im Gutachten keine Gewähr für deren vollständige Richtigkeit und keine Haftung übernommen werden kann.

Es wird empfohlen nach gewähltem Standard und gewählter Ausstattung eigene detaillierte Kostenschätzungen vornehmen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • Lt. vorliegender umfangreicher Angebotskalkulation vom 19.10.2021 einer Garten- und Landschaftsbaufirma auch bzgl. der baulichen Außenanlagen, die durch den Ehemann der Geschäftsführerin der GmbH vorgelegt wurde, wurden 227.408 € kalkuliert. Diese Kosten müssen wegen erheblicher Preissteigerungen bis zum heutigen Stichtag aufgrund Corona, Krieg und Inflation über den Baupreisindex auf heute hochgerechnet werden : $227.408 \times 187,2 / 137,0$ (Baupreisindex 2010 = 100) = 310.736 € = rd. 310.000 € (Anm.: je nach zukünftig gewählt Standard und Ausstattung können völlig unterschiedliche Kosten eintreten) • Abbruch wg. Überschreitung der hinteren Baugrenze bzgl. des niedrigen massiven Poolteils und der massiven Außentreppe, insg. pauschal geschätzt ca. / Anschlussarb. erforderlich -20.000,00 € • Teilrückbau Dachterrassenüberdachung und Fertigstellung der Überdachung, insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard und Ausstattung völlig unterschiedl. Kosten) -25.000,00 € • nach den Baugenehmigungsunterlagen sollte das Freischwimmbcken eigentlich eine Grünanlage sein / von daher ist ein erhebl. Sicherheitsabschlag wegen eines Unsicherheitsfaktors erforderlich, insg. pauschal geschätzt ca. -30.000,00 € • Fertigstellung hinterer Garten / Einfriedung (je nach Standard und Ausstattung völlig unterschiedl. Kosten) -20.000,00 €	-405.000,00 €
Summe	-405.000,00 €

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **2.630.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **2.600.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[2.630.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 2.600.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 2.621.000,00 \text{ €}.$

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem

großzügigen und hochwertigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

bebaute Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Prinz-Nikolas-Straße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sonnenberg	5984	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sonnenberg	20	671

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2025 mit gerundet

2.620.000 €

in Worten: zweiMillionensechshundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem großzügigen und hochwertigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in

65193 Wiesbaden (Stadtteil Sonnenberg), Prinz-Nikolas-Straße 26

zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2025

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

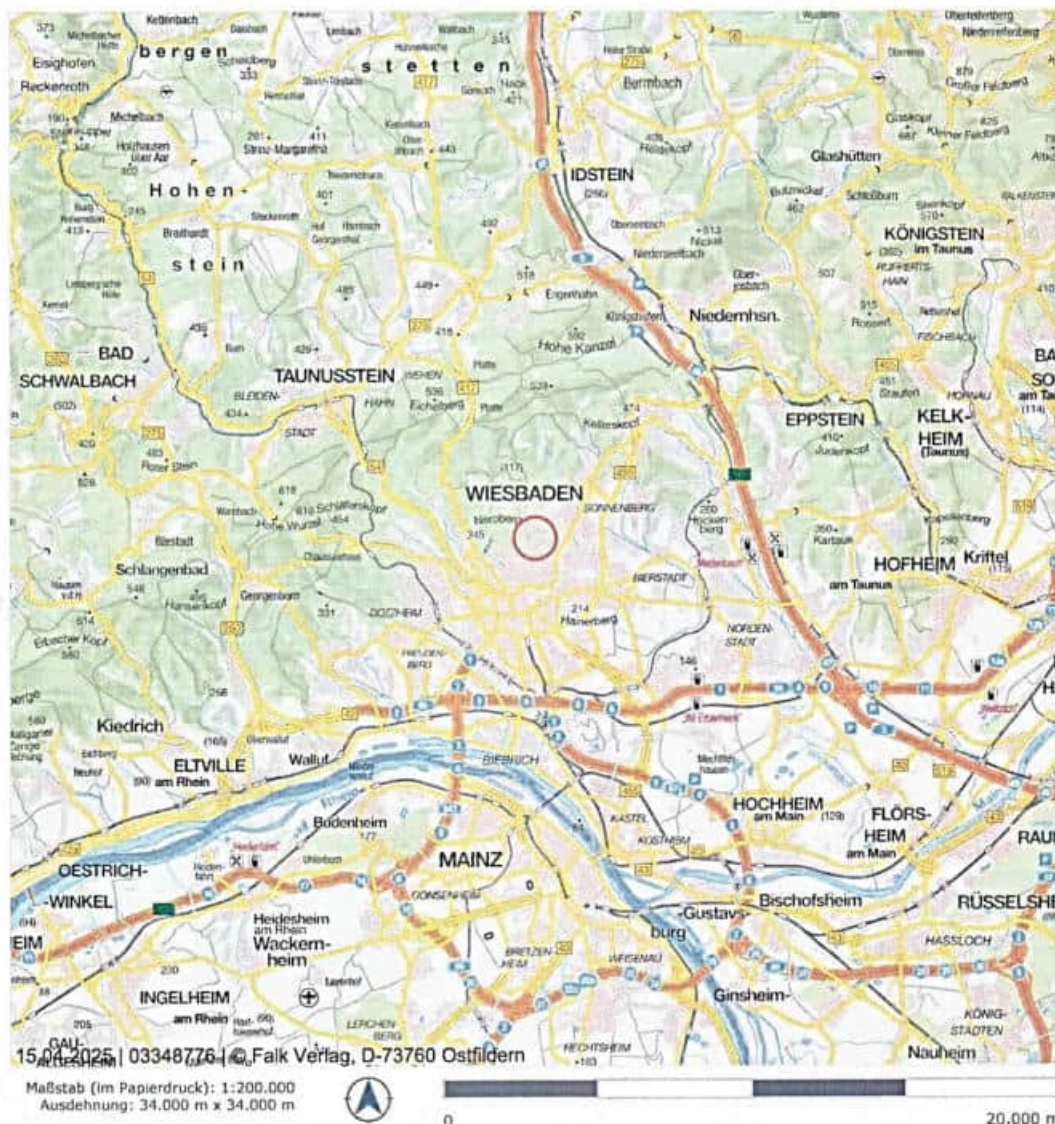
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenzliert«

Übersichtskarte MairDumont

65193 Wiesbaden, Prinz-Nikolas-Str. 26



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

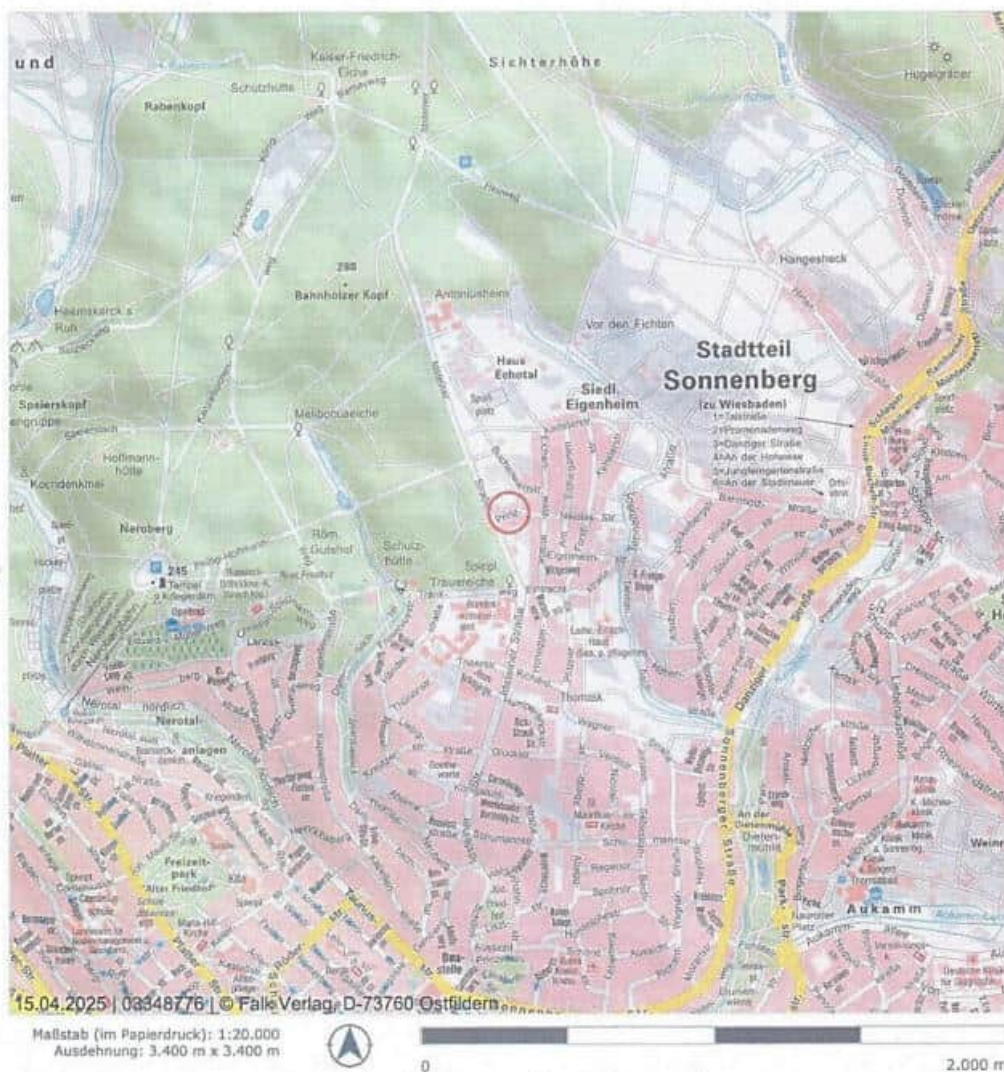
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert

Regionalkarte MairDumont

65193 Wiesbaden, Prinz-Nikolas-Str. 26



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert

werden und darf nicht einer anderen Nutzung

zugeliefert werden. Veröffentlichung für kommer-

zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung

nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-

verfahrens gestattet.

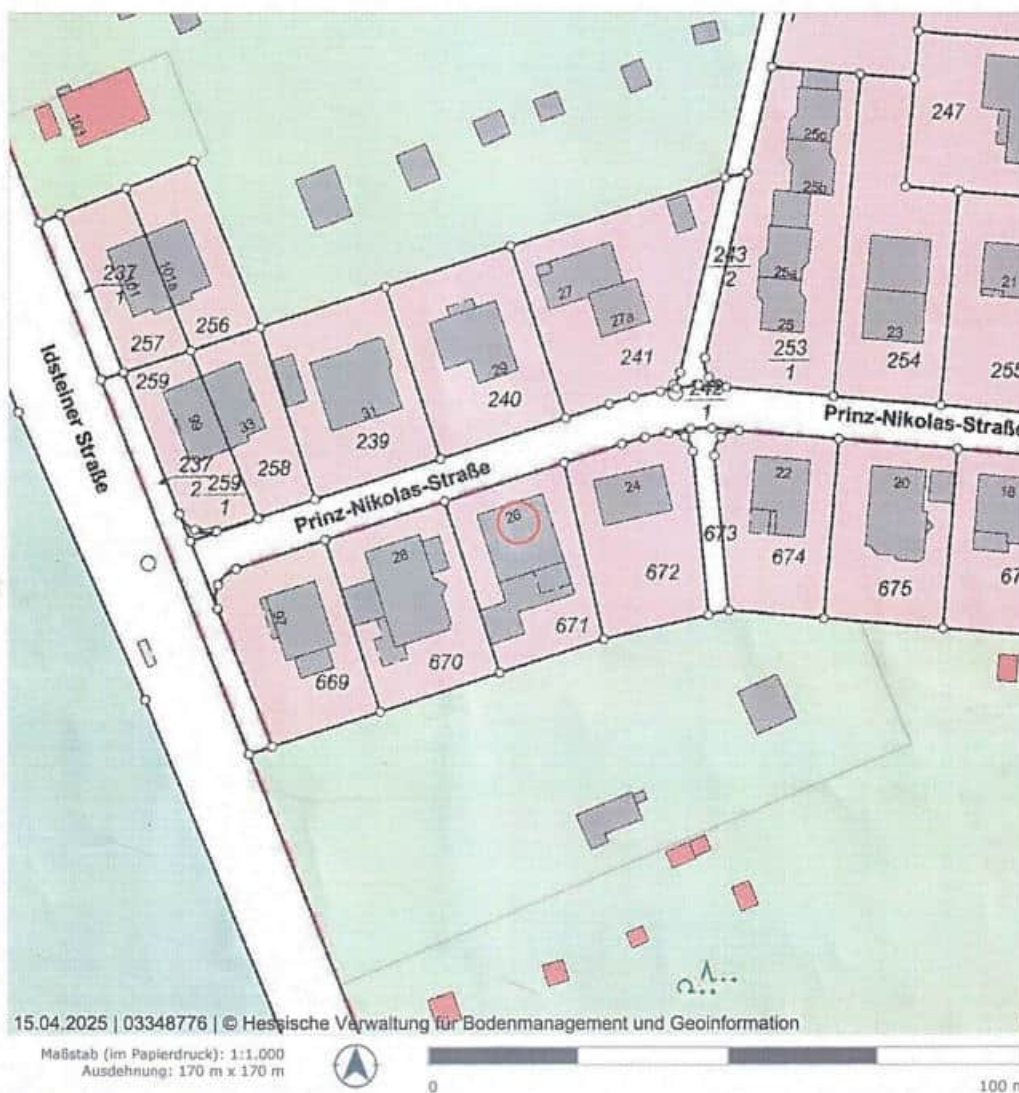
Die Karte ist »lizenziert

Liegenschaftskarte Hessen

65193 Wiesbaden, Prinz-Nikolas-Straße



geoport

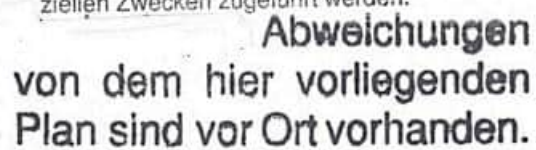


Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

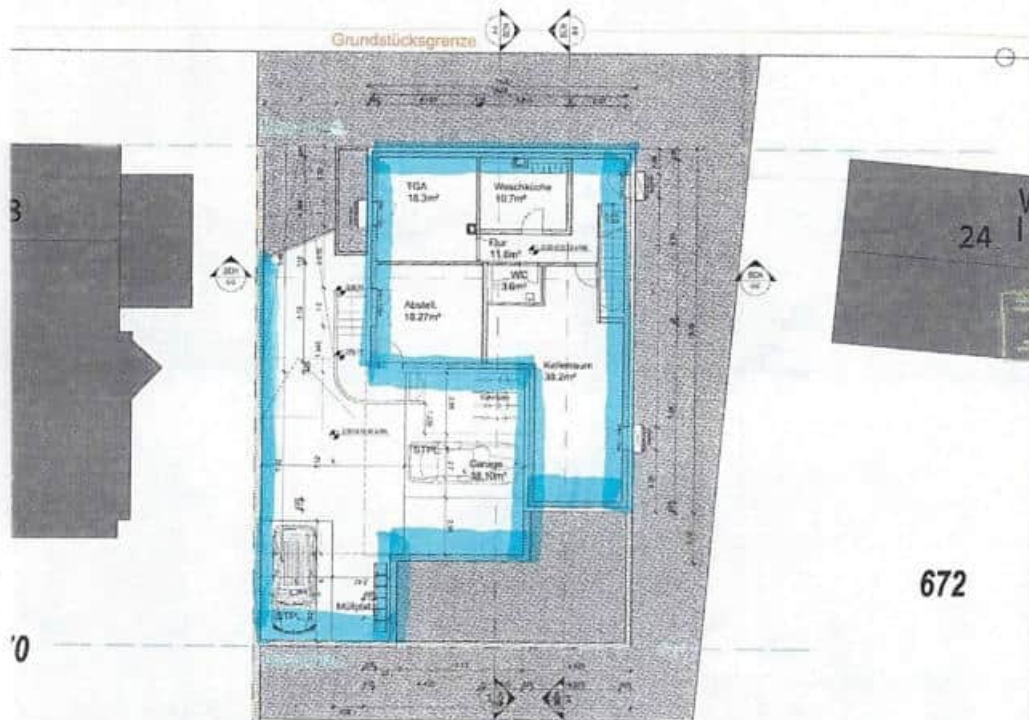
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Kellergeschoss aus Baugenehmigung

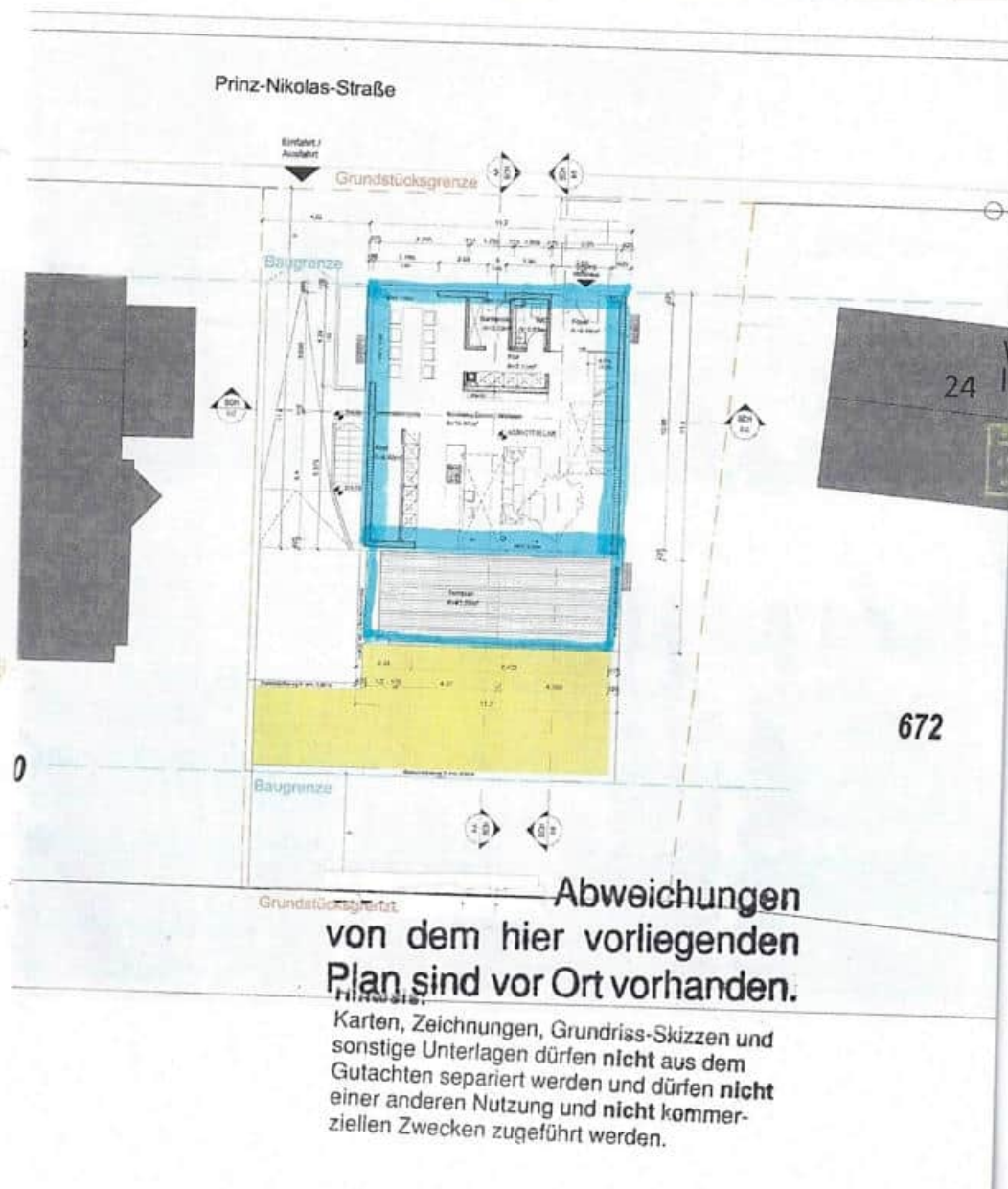
Prinz-Nikolas-Straße



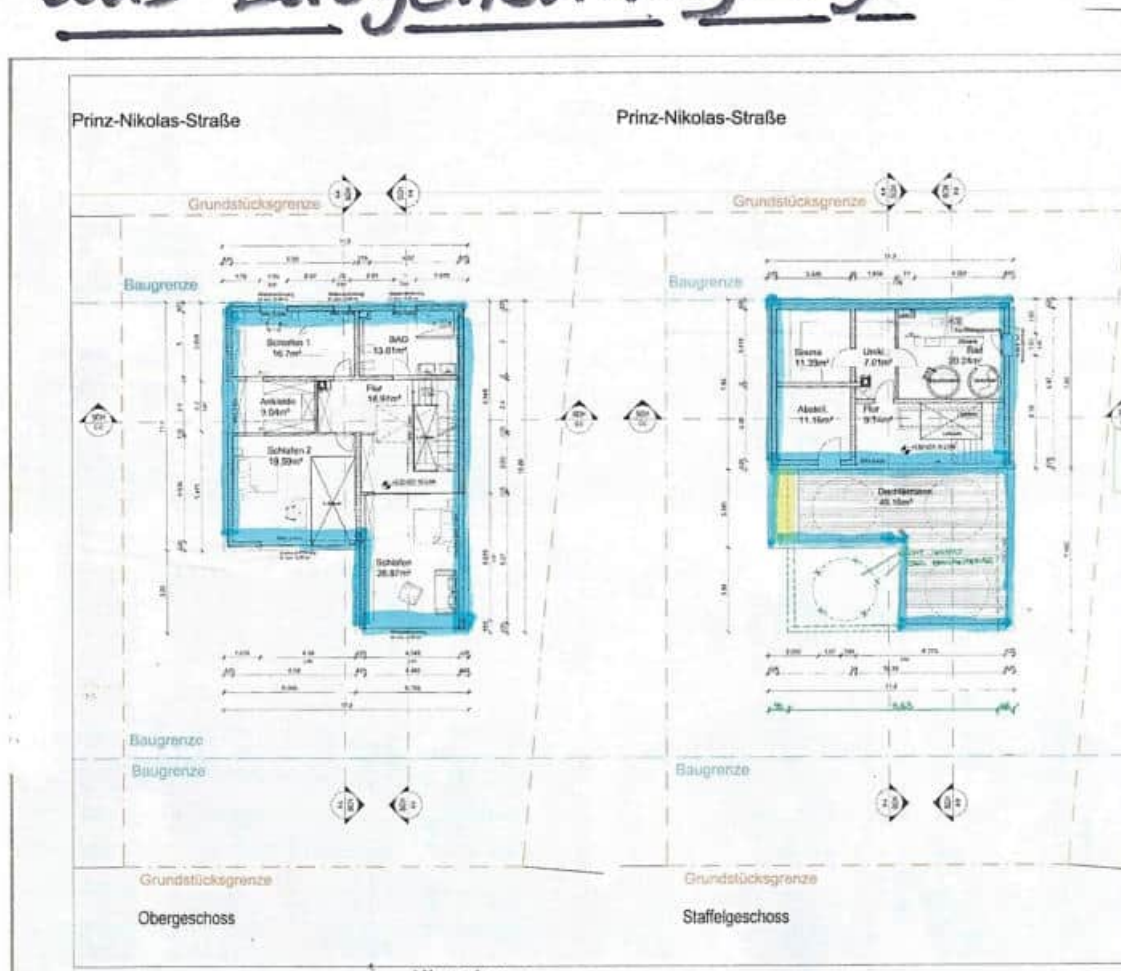
**Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.**

Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Erdgeschoss aus Baugenehmigung



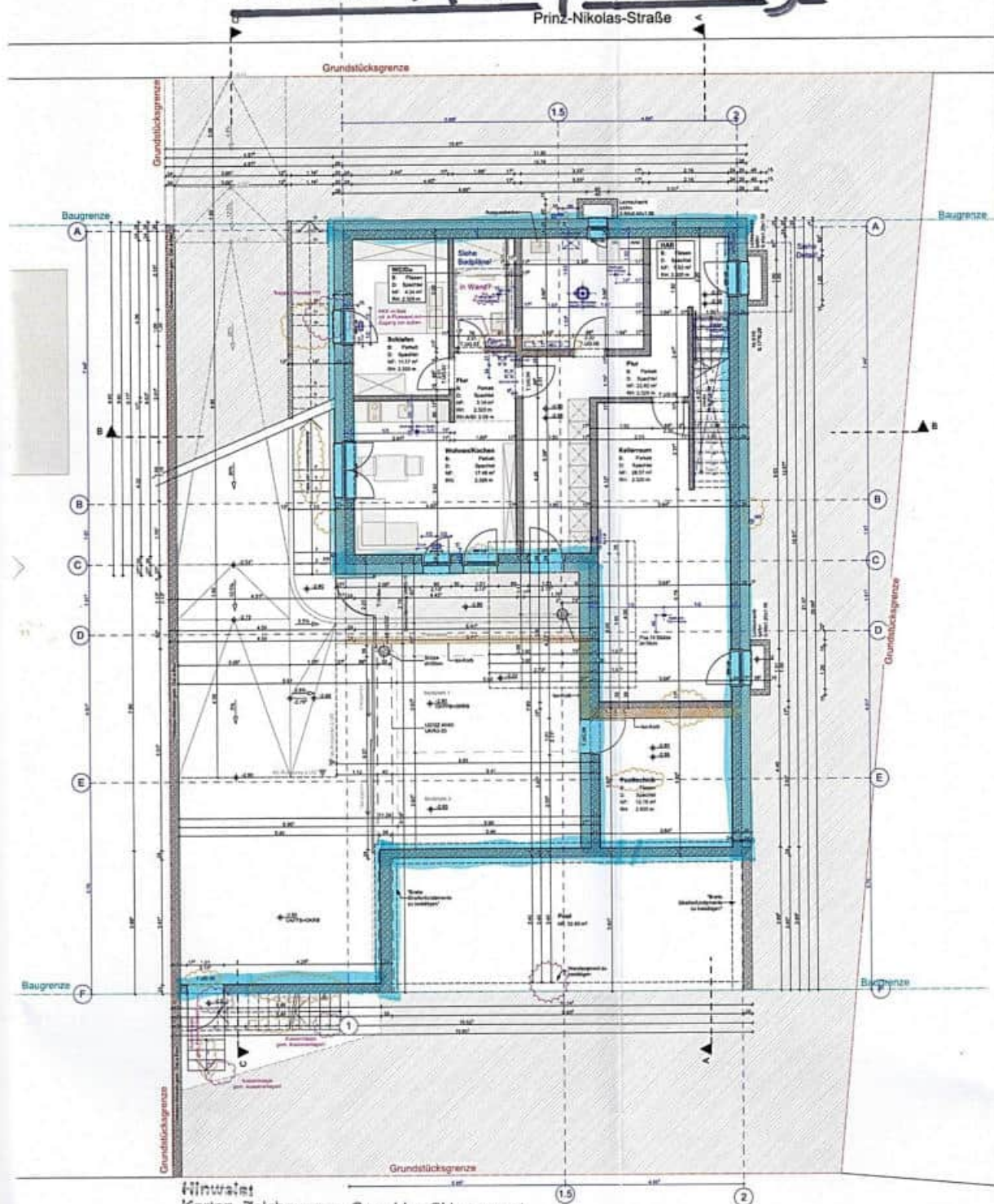
Obergeschoss und Staffelgeschoss aus Baugenehmigung



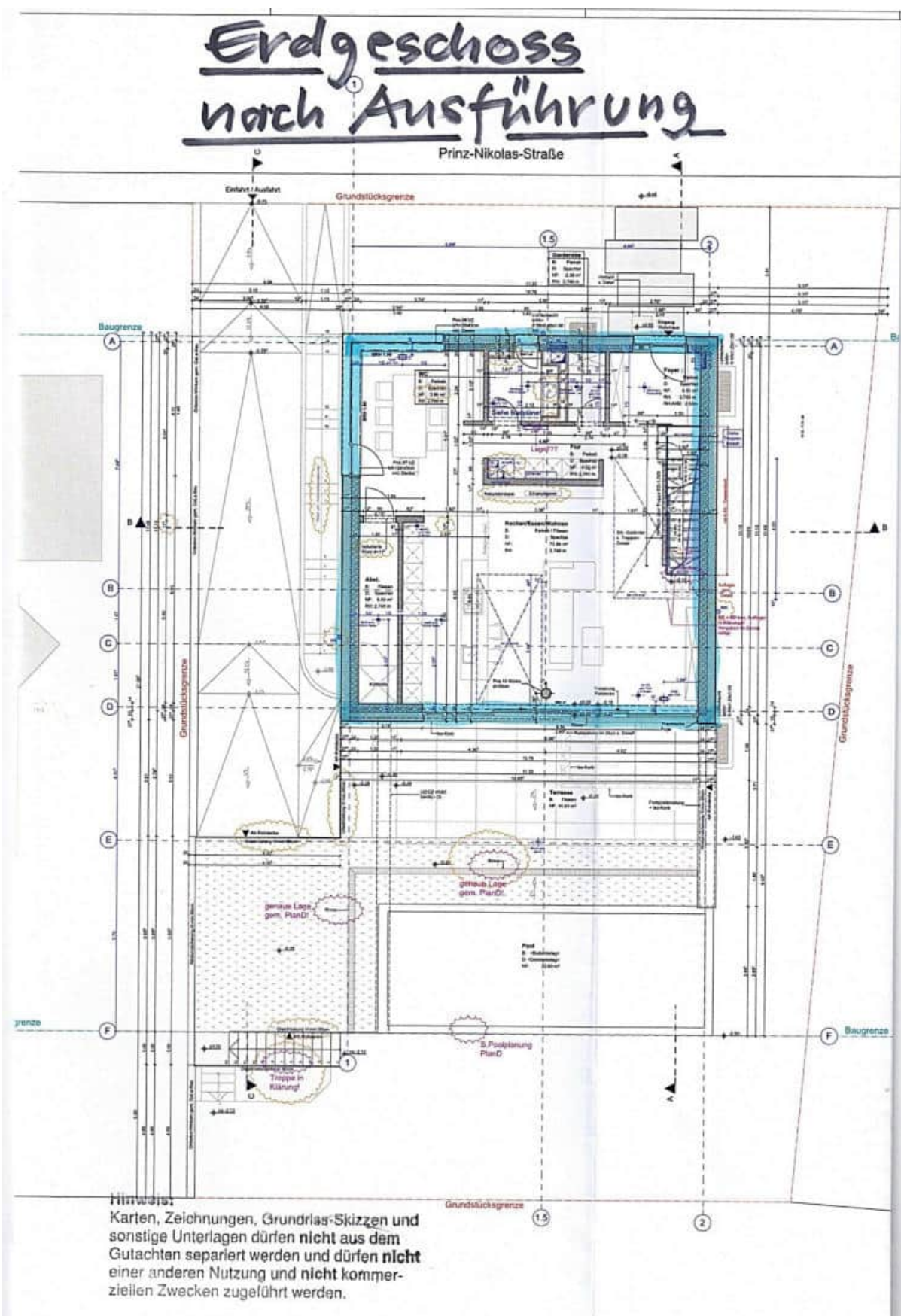
Hinweise:

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

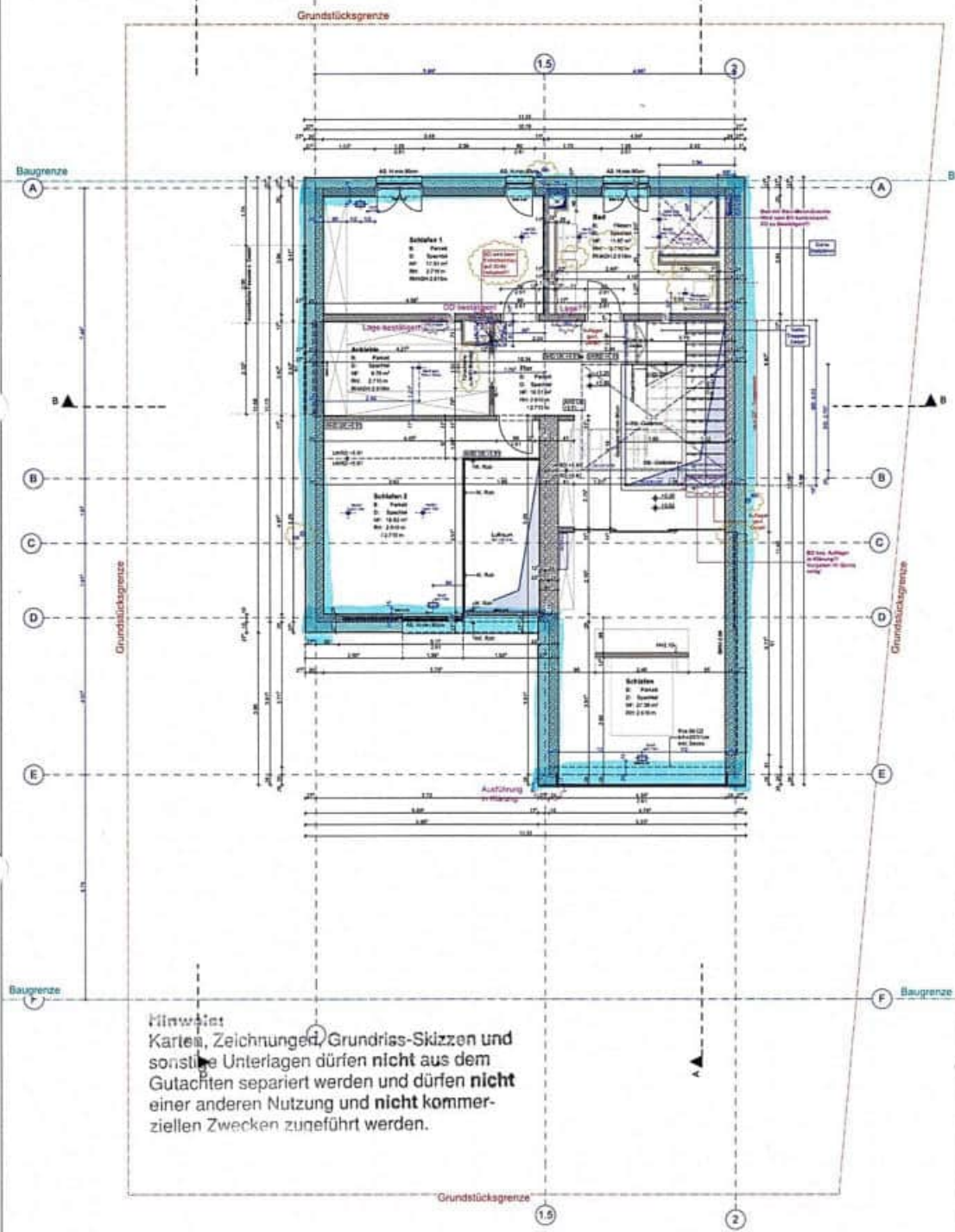
Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.

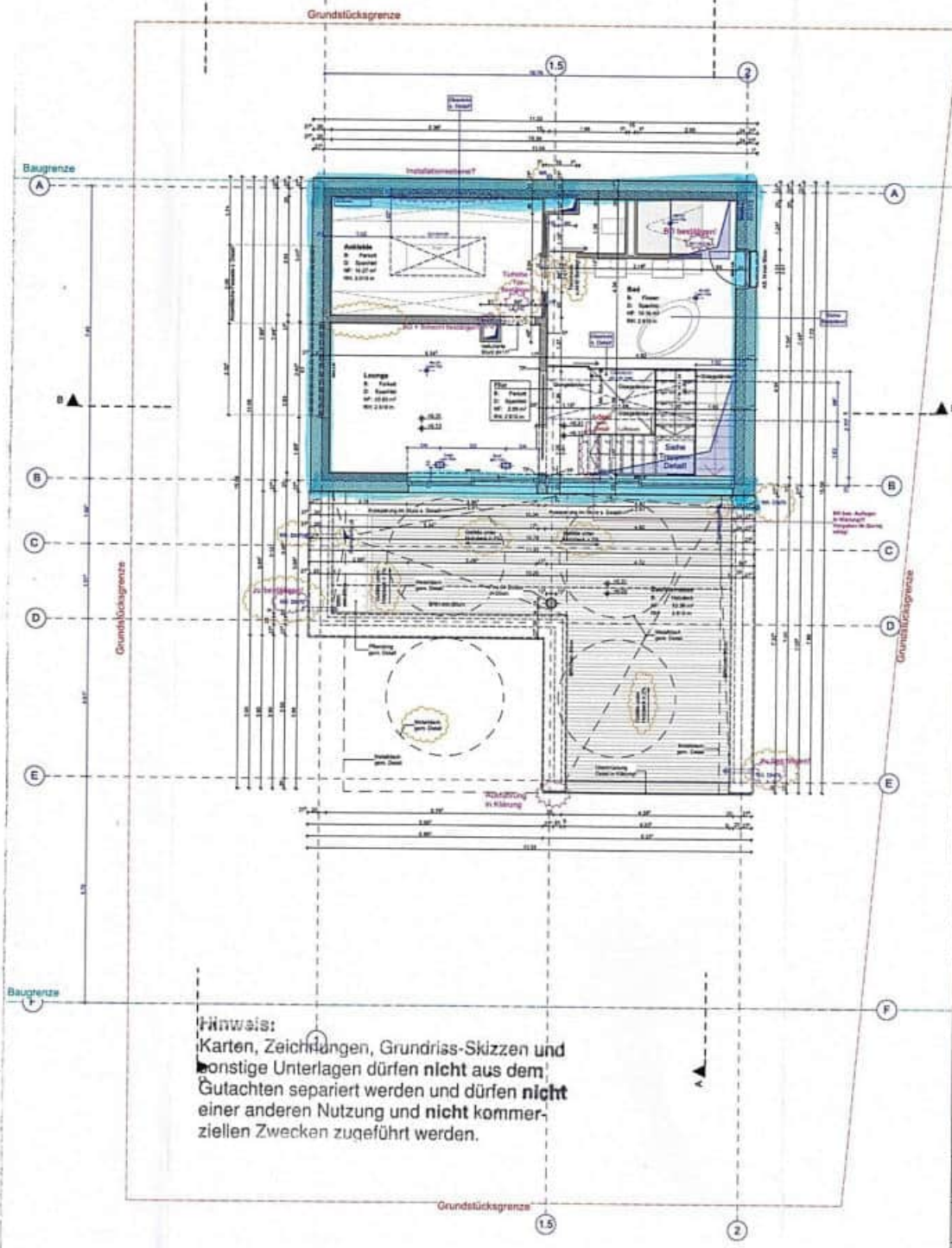


Hinweise: Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



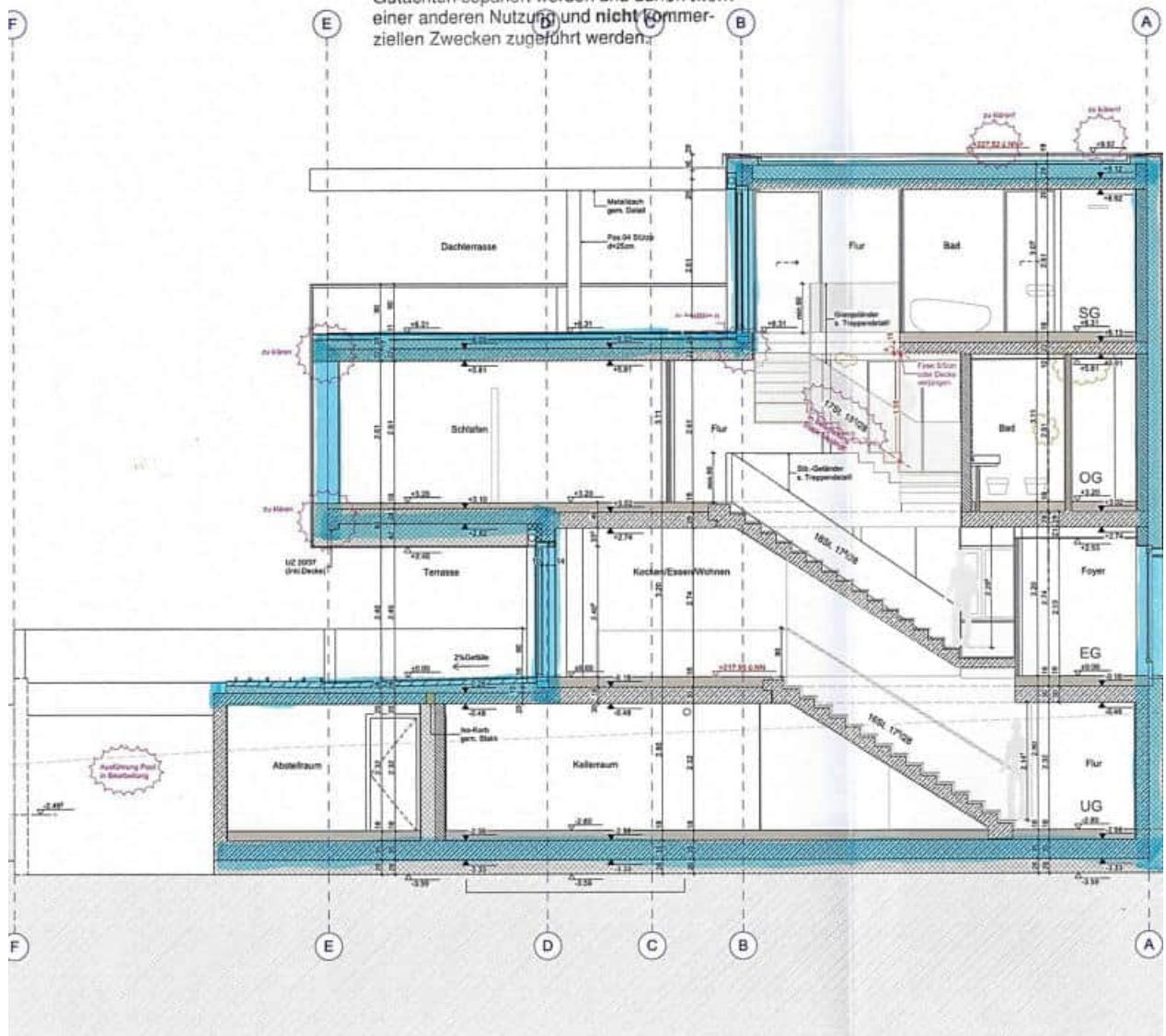
Obergeschoss nach Ausführung





Querschnitt

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.





Straßen- / rechte Seitenansicht



Straßen- / linke Seitenansicht



rechte Seitenansicht



Rückansicht mit Dachterrassenüberdachung mit Fertigstell.arb.



Rückansicht mit Terrasse EG mit Fertigstell.arb.



gr.Terrasse EG / Flachdach Garagenbau mit Fertigstell.arb. und Freischwimmbecken

Anm.: vom Wohn-/Esszimmer mit Küche im EG
dürften keine Fotos angefertigt werden



Einliegerwhg. im KG / Zimmer mit Einbaubauküche



Zimmer Einliegerwhg.



Bad Einliegerwhg.



Technikraum im KG



Technikraum im KG



tlw. noch erforderliche elektr. Schaltungen



Elektroschaltschrank



WC / EG



WC / EG mit hochwertiger Glasfliese



Treppe EG/OG



Treppe OG / Staffelgeschoss seitlich noch zu verkleiden



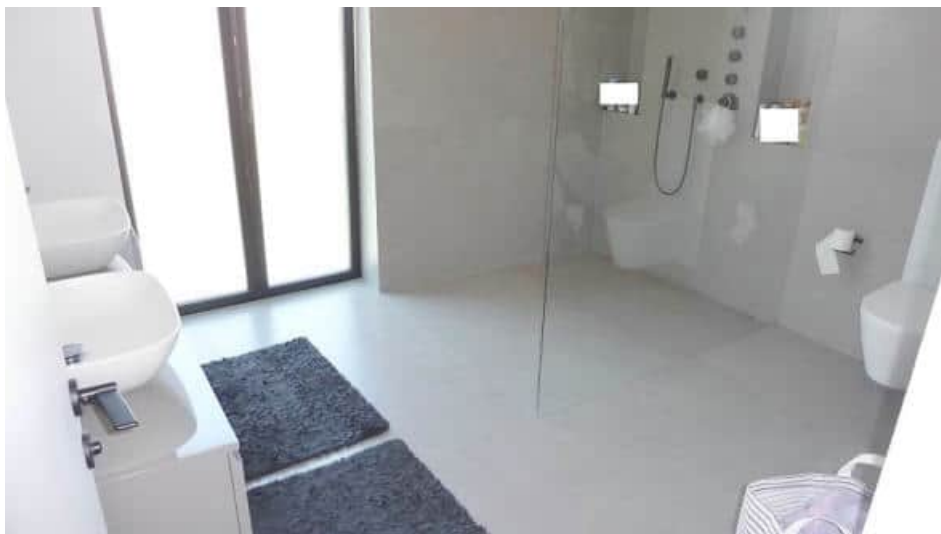
Flur OG



Zimmer im OG



Zimmer im OG



Bad im OG



WC im Bad OG mit hochwertigen Glasfliesen



Treppe OG / Staffelgeschoss



Bad Staffelgeschoss



WC-Ecke im Bad Staffelgeschoss



Technikraum im KG für Freischwimmbad



Flachdach Garagenbau mit Fertigstell.arb.



hinterer unterer Gartenbereich mit Fertigstell.arb.
(tlw. Überschreitung Baugrenze)



hintere Außentreppe mit Fertigstell.arb.



Mauerabdeckungen mit Fertigstell.arb.



Terrasse EG und Flachdach Garagenbau mit Fertigstell.arb.



Dachterrasse im Staffelgeschoss mit Fertigstell.arb.



Dachterrasse Bodenbelag und Geländer mit Fertigstell.arb.



hinterer Ausblick ins Grüne (Dauerkleingärten)



Dachterrassen-Überdachung mit Fertigstell.arb.
(Teilbereich Rückbau erforderlich)



Eingangsbereich / Hofbefestigung / seidl. Gartenbereich mit Fertig.stell.arb.



Außeneingangsbereich und Sockel mit Fertigstell.arb.



Bearbeiten Haustür erforderlich



Rampe zu den Garagenplätzen mit Fertigstell.arb. / Mauerabdeckungen fehlen



Rampe zu den Garagenplätzen mit Fertigstell.arb.



Haussockel mit Fertigstell.arb.



unterer Garagenstellplatz – Ebene mit Fertigstell.arb.



unterer Garagenstellplatz – Ebene mit Fertigstell.arb.