

# Gerhard Kremer

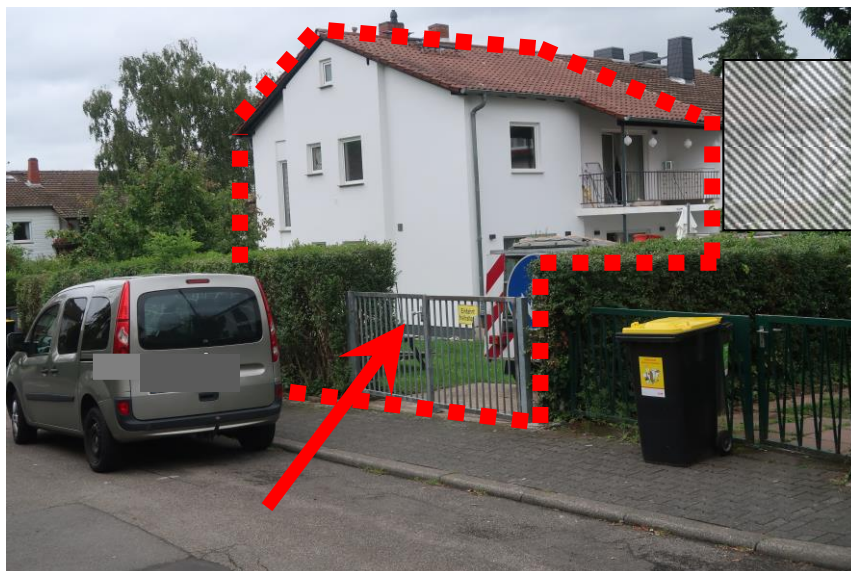
Diplom-Ingenieur

Von der IHK Wiesbaden  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Hängl 5d  
65232 Taunusstein  
Tel.: 06128 - 43972  
Fax: 06128 - 43973

## GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB)  
über nachfolgenden Grundbesitz



**Grundstück**  
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)  
Gemarkung Wiesbaden  
Flur 144, Flurstück 35/11

**Gaußstraße 15**  
**65189 Wiesbaden**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K6/23

**Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute  
Grundstück Gaußstraße 15, 65189 Wiesbaden**

**Wertermittlungstichtag: 24.08.2023**

**Qualitätsstichtag: 24.08.2023**

**wurde ermittelt mit**

**780.000,00 €**

## Zusammenfassung

**Grundstück  
bebaut mit einem Einfamilienhaus  
(Doppelhaushälfte)**

**Gaußstraße 15  
65189 Wiesbaden**



Aktenzeichen:	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 6/23
Objektart:	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte
Objektanschrift:	Gaußstraße15 65189 Wiesbaden
Gemarkung:	Wiesbaden
Flur:	144
Flurstück:	35/11, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	462 m²
Baujahr:	Wohnhaus Baujahr 1955
Gebäude:	in einseitiger Grenzbebauung errichtetes Wohnhaus, 2-geschoßig,
Bauweise:	Herkömmliche Massivbauweise in Mauerwerkskonstruktion, Wohnhaus voll unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss nicht ausgebaut (gemäß Bauplänen)
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	gesamt ca. 121 m² (gemäß Vorliegender Wohnflächenberechnung)
Ausstattung:	Annahme: einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Nebengebäude:	keine
PKW-Stellplätze:	1 Kfz-Stellplatz im Freien
Verkehrswert:	780.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	24.08.2023
Qualitätsstichtag:	24.08.2023
Sonstiges:	Wegen fehlendem Zutritt zum Grundstück und dem Bewertungsobjekt erfolgte eine Bewertung auf der Grundlage der Außenansicht von den öffentliche Straßen- und Gehwegflächen. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	4
1.2. Gegenstand der Wertermittlung	4
1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände	4
1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung	4
1.5. Wertermittlungsstichtag	5
1.6. Qualitätsstichtag	5
1.7. Bewertungsgrundlagen	5
1.8. Datum der Ortsbesichtigung	6
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>6</b>
2.1. Grundbuch	6
2.2. Baulasten	7
2.3. Altlasten	7
2.4. Denkmalschutz	7
<b>3. Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>8</b>
3.1. Lagebeurteilung	8
3.2. Grundstücksbeschreibung	9
3.3. Erschließung	9
3.4. Baurecht	9
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr	10
4.2. Nutzung und Konzeption	10
4.3. Ausstattung – bewegliche Teile	11
4.4. Unterhaltungszustand	11
4.5. Außenanlagen	12
4.6. Baumängel und Bauschäden	12
4.7. Garagen- und Kfz-Stellplätze	12
4.8. Sonstige Objekteigenschaften	12
4.9. Gesamtbeurteilung	12
<b>5. Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>13</b>
5.1. Ermittlung des Bodenwertes	13
5.2. Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen	14
5.3. Sachwert	16
5.4. Berücksichtigung der Marktlage	16
<b>6. Ermittlung des Ertragswertes</b>	<b>17</b>
6.1. Rohertrag	17
6.2. Bewirtschaftungskosten	18
6.3. Ertragswert der baulichen Anlagen	18
6.4. Ertragswert	19
<b>7. Festlegung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
7.1. Zusammenfassung der ermittelten Werte	19
7.2. Ableitung des Verkehrswerts	19
7.3. Wahl des Wertermittlungsverfahren	20
7.4. Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt	20
7.5. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
7.6. Wert der beweglichen Gegenstände	20
7.7. Festlegung des Verkehrswertes	20
<b>8. Verkehrswertes</b>	<b>21</b>
<b>Anlagen</b>	<b>22-27</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wurde am 05.07.2023 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61 K 6/23

Zweck der Auftragserteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerungssache.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 15.02.2023 und wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet. Mit Beschluss vom 24.04.2023 wurde der Antrag einer Gläubigerin der Beitritt zu der angeordneten Zwangsversteigerung zugelassen.

### 1.2. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Amtsgericht	Wiesbaden
Grundbuch von	Wiesbaden
Blatt	9031
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wiesbaden
Flur	144
Flurstück	35/11, Gebäude- und Freifläche Gaußstraße 15
Größe	462 m <sup>2</sup>

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).

### 1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände

Das Grundstück ist mit einem, in einseitiger Grenzbebauung errichteten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), bebaut. Die Nutzung ist als Einfamilienhaus konzipiert. Zum Besichtigungszeitpunkt war das Wohnhaus bewohnt. (Äußerer Eindruck)

### 1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2022) Anwendung.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Grundrisspläne der einzelnen Geschosse mit entsprechenden Abzügen für Wände und nicht zu berücksichtigenden Flächen wie Treppen usw. Die Wohnflächenberechnungen wurden nach Überprüfung und Plausibilisierung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten der Bewertung zugrunde gelegt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Untersuchungen, welche eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

### 1.5. Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

**Wertermittlungstichtag: 24.08.2023**

### 1.6. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Qualitätsstichtag: 24.08.2023**

### 1.7. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 15.02.2023 zur Zwangsversteigerung.
- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 24.04.2023 zur Zwangsversteigerung, Beitritt zu der angeordneten Zwangsversteigerung.
- Grundbuchauszug vom 17.02.2023

vom Bauamt Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 15.02.2023 zur Zwangsversteigerung.
- Bauantrag vom 06.04.1954
- Bauschein vom 06.07.1954
- Baubeschreibung vom 07.07.1954
- Berechnung des umbauten Raumes, undatiert,
- Wohnflächenberechnung nach DIN 283, undatiert,
- Baupläne vom 29.03.1955,
- Rohbauabnahme vom 29.07.1955
- Gebrauchsabnahme vom 27.01.1956
- Gebrauchsabnahmeschein vom 30.01.1956
- Errichtung einer Fertiggarage, Bauschein vom 11.05.1960
- Schreiben Landeshauptstadt Wiesbaden, Bauliche Mängel
- Bauaufsichtliches Einschreiten

## 1.8. Datum der Ortsbesichtigung

### 1. Ortstermin

Antragsteller und Antragsgegnerin wurden mit Schreiben vom 24.07.2023 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 07.08.2023 um 11:00 Uhr informiert.

Zum Besichtigungstermin waren weder die Antragsgegnerin mit Ihrem Verfahrensberechtigten noch die Antragsteller mit Ihren Verfahrensbevollmächtigten anwesend.

Der Ortstermin wurde um 11:30 Uhr beendet.

Teilnehmer: der Unterzeichner

### 2. Ortstermin

Antragsteller und Antragsgegnerin wurden mit Schreiben vom 12.08.2023 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 24.08.2023 um 11:00 Uhr informiert.

Zum Besichtigungstermin waren weder die Antragsgegnerin mit Ihrem Verfahrensberechtigten noch die Antragsteller mit dem Verfahrensbevollmächtigten anwesend.

Der Ortstermin wurde um 11:30 Uhr beendet.

Teilnehmer: der Sachverständige

Eine Ortsbesichtigung mit Außenbesichtigung wurde durchgeführt. Ein Zutritt zum Grundstück/Wohnhaus war nicht gegeben. Der Ortstermin wurde um 11:30 Uhr beendet.

Eine Auswahl der anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Fotoaufnahmen ist in der Anlage enthalten.

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 17.02.2023.

#### Eintragungen in das Grundbuch.

##### Abteilung I des Grundbuchs

Eigentümerin

Laufende Nr. 1.

##### Abteilung II des Grundbuchs

Laufende. Nr. 2

Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 144 Flurstück 35/12 – WA 3353 – ist eine Zuleitung für Strom zu dulden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.13.1955 eingetragen am 17. Januar 1956 in Blatt 3352 und Übertragen am 29.10.1974.

Laufende. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61K6/23), eingetragen am 17.02.2023.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.

### **Abteilung III des Grundbuchs**

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll.

### **2.2. Baulasten**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung des Grundstückeigentümers, welche durch Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt. Zweck ist die Erklärung zu einem das Grundstück betreffenden Duldens oder Unterlassens zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Baulast wirkt gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Gemäß Auskunft beim Bauamt Wiesbaden vom 22.08.2023 sind für das Grundstück keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen bzw. bekannt.

### **2.3. Altlasten**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Verunreinigungen von Grund und Boden sowie des Grundwassers durch die Grundstücksnutzung wertrelevant sind. Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt, auch ist ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen nicht erkennbar.

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage müsste separat ein Bodengutachten erstellt werden. Die Bewertung geht von einem altlastenfreien Grundstück aus.

### **2.4. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt/Anwesen ist im Sinne der §§2, Abs. 1,9, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG) keine schützenswerte Anlage und unterliegt daher keinem besonderen Schutz.



### 3. Beschreibung des Grundstückes

#### 3.1. Lagebeurteilung

**Makrolage:** Land Hessen  
Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden liegt eingebettet in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und ist zugleich Verwaltungszentrum, internationale Kur- und Kongressstadt sowie kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt ist Sitz wichtiger Behörden und besonders attraktiv für Unternehmen des Dienstleistungssektor.

Die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. Wiesbaden ist überregional an das ICE-Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen und der Rhein-Main-Flughafen ist von Wiesbaden mit Bahn und PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die Autobahnen A 66, A3 und A 643 ist Wiesbaden an das Fernstraßennetz angebunden.

Wiesbaden als Wirtschaftsstandort verbindet Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise. Die im 19. Jahrhundert zu einem Kurbad entwickelte Stadt überstand den zweiten Weltkrieg fast unbeschadet, so dass die großzügige Architektur fast unverändert erhalten blieb.

**Mikrolage:** Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Nordost. Der Stadtbezirk Nordost mit ca. 23.000 Einwohnern liegt nordwestlich der Innenstadt und zählt zu den bevorzugten Wohnbezirken von Wiesbaden. Der Stadtbezirk wird geprägt durch viele unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitvillen und bietet mit den Grünanlagen Nerotal, Schwarzbach, Salzbach und „Alter Friedhof“, eine aufgelockerte Wohnstruktur. Im Norden des Stadtgebiets befindet sich das seit 1953 ansässige Bundeskriminalamt. Die Wiesbadener Fußgängerzone mit einer Vielzahl an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten liegt südlich des Stadtbezirkes.

Die Entfernung betragen:		
Bushaltestelle Stadtbus	ca.	200 m
Fußgängerzone Wiesbaden	ca.	1,6 km
Hauptbahnhof Wiesbaden	ca.	3,0 km
Autobahn A66 Wiesbaden-Frankfurt	ca.	5,0 km
Autobahn A643 Wiesbaden – Mainz	ca.	5,0 km

Die Gaußstraße ist als Einbahnstraße von der Platter Straße aus erreichbar und wird überwiegend durch den Anliegerverkehr frequentiert. Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück an der Kubernikusstraße/Gaußstraße.

In fußläufiger Entfernung bietet der Freizeitpark „Alter Friedhof“ Grün- und Erholungsflächen.



### 3.2. Grundstücksbeschreibung

Das bebaute Grundstück mit 462 m<sup>2</sup> ist von seiner Grundform annähernd regelmäßig geschnitten. und ist als Eckgrundstück an der Kubernikusstraße/Gaußstraße mit Zugang von der Gaußstraße angeschlossen.

Die Bebauung des Grundstücks erfolgte in einseitiger Grenzbebauung mit einem 2-geschoßigen Wohnhaus Baujahr 1955.

Entlang der südwestlichen Grundstückseite befinden sich der Hauseingang und eine Toreinfahrt.

Das Grundstück ist annähernd eben. Die Nachbargrundstücke grenzen entsprechend dem weiteren natürlichen Höhenverlauf an.

### 3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße und ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsmedien.

Die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren bestand, so dass kostenpflichtige Maßnahmen nicht erwartet werden.

Die Bewertung geht davon aus, dass alle bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zwischenzeitlich bezahlt wurden und entsprechend abgesichert sind.

### 3.4. Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach §30 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß §34 (1) BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Bewertung geht davon aus, dass mit der erteilten Baugenehmigung im Jahre 1955 die vorhandene Bebauung rechtsgültig genehmigt wurde.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale. Die Bewertung berücksichtigt eine baujahrsübliche Ausführung, ggf. können die Ausführungen von den Angaben der Beschreibung abweichen. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgte auf der Grundlage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung einer baujahrsüblichen Bauweise.

### 4.1. Bauart/Bauweise und Baujahr

<b>Bauart:</b>	Einfamilienwohnhaus in einseitiger Grenzbebauung errichtet 2-geschossig, Satteldach: Annahme Dachgeschoss nicht ausgebaut
<b>Baujahr:</b>	Wohnhaus Ursprungsbaujahr 1955
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise in Mauerwerks-/Holzkonstruktion, Wohnhaus unterkellert, Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente, Stampfbeton Decke Kellergeschoss als massive Trägerdecke. Decke über EG und OG als Holzbalkendecke, Satteldach, Sparren, Fetten, Pfannen auf Dachlatten, Außenwände Keller in Massivmauerwerk, d= 24 cm, Außenwände ab EG in Massivmauerwerk, d=24cm, tragende Innenwände in Massivbauweise, nichttragende Innenwände in Leichtbauweise, Außenfassade mit Strukturputz Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung Treppenanlage Keller-/Erdgeschoss als Betonmassivtreppe (gemäß Bauakte) Erd-/Obergeschoss als Holzmassivtreppe mit Holzgeländer (gemäß Bauakte) zum Spitzboden Ausziehtreppe (gemäß Bauakte),
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Kunststofffenster oder gleichwertig mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rolläden
Fundamente:	Stampfbeton
Boden:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Wände:	Ziegelmauerwerk d = 24 cm, verputzt,
Innenwände:	Schwemmstein, 24 cm, Raufaser, Tapete
Decke:	EG und OG Stahlbeton d= 12cm mit schwimmenden Estrich,
Treppen:	Keller Betontreppe, EG und OG Holztreppe mit Handlauf.
Türen:	Hau Eingangstür mit Lichtausschnitten
Sanitär:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Elektro:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Heizung:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

#### Besondere Bauteile

Terrasse im EG mit Fliesenbelag, Balkon im OG

### 4.2. Nutzung und Konzeption

Haustyp: **Einfamilienhaus**

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der Objektbesichtigung aus den Bau- und Planunterlagen ermittelt und der Bewertung zu Grunde gelegt.

**Wohnflächenberechnung aus Bauunterlagen, undatiert.**

Wohnflächenberechnung nach DIN 283				
<u>A. normale 2 geschossige Ausführung.</u>				
<u>Erdgeschoss</u>				
1 Zimmer	4,00	x 4,00 qm	=	16,00 qm
2 Zimmer	4,91	x 4,00 qm	=	19,64 qm
3 Zimmer	3,50	x 2,94 qm	=	10,29 qm
Küche	2,59	x 2,22 qm	=	5,75 qm
Bad	1,90	x 1,75 qm	=	3,33 qm
Flur	4,02	x 1,10 + 0,69 x 1,75 =		5,63 qm
Balkon	4,24	x 1,80		
	4		=	1,91 qm
				62,55 qm
1. Obergeschoss wie Erdgeschoss			=	62,55 qm
				125,10 qm
./. 3 % Putz				3,75 qm
				121,35 qm
				=====

Quelle: Bauakten Amtsgericht Wiesbaden

Das Wohnhaus wird soweit erkennbar zu Wohnzwecken genutzt.

**4.3. Ausstattung - Bewegliche Gegenstände**

Das Bewertungsobjekt enthält zum Besichtigungszeitpunkt soweit vom öffentlichen Straßen-/Gehwegflächen keine wertrelevanten beweglichen Gegenstände.

**4.4. Unterhaltungszustand**

wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich aufgrund der Außenbesichtigung in einem überwiegend einfachen bis mittleren Unterhaltungszustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden punktuell durchgeführt.

#### 4.5. Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedung mit Naturhecke,  
Grundstückszugang mit Wegplatten belegt,  
Zufahrt Gartenseite befestigt,  
Grünflächen mit Strauch- und Pflanzenbestand

#### 4.6. Baumängel- und Bauschäden

Zum Besichtigungszeitpunkt wurden nachfolgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:  
Insgesamt weist das Objekt einen mittleren bis mäßigen Gesamtzustand aus.

Aufgrund des fehlenden Zutritts kann eine verbindliche Aussage zu vorhandenen Baumängel und Bauschäden **nicht** erfolgen.

- Aus den Bauunterlagen geht hervor, dass der im Gebäude installierte Kaminofen mangelhaft ist und nicht genutzt werden kann.

#### 4.7. Garage und Kfz-Stellplätze

Ein Stellplatz auf der Grundstücksfläche, befestigt.

#### 4.8. Sonstige Objekteigenschaften

- Es liegen keine gewerblichen Nutzungen vor.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es liegt kein Energieausweis vor.

#### 4.9. Gesamtbeurteilung (Äußerer Eindruck)

**Einfamilienhaus mit einem überwiegend mäßigen bis mittleren Unterhaltungszustand in guter Wohnlage im Stadtteil Wiesbaden-Nordost.**

## 5. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert ist in der ImmoWertV ab §21ff. geregelt.

Das Sachwertverfahren wird dann herangezogen, wenn bei der Beurteilung des Wertes der Bodenwert und die Bausubstanz im Vordergrund stehen und wenn das Objekt zu Wohnzwecken eigengenutzt wird. (Ein-/Zweifamilienwohnhaus).

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

### 5.1. Ermittlung des Bodenwertes (§16 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. (3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Objekt liegt, einen Wert als Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei im unbebauten Zustand festgestellt.

**Baureifes Land**  
**zum 01.01.2022**

**1.700,00 €/m²**

#### **Merkmale der Bodenrichtwertzone:**

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, reines Wohngebiet,  
Fläche des Richtwertgrundstücks 500 m²

#### 5.1.1. Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

#### **Bodenrichtwertanpassung**

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seiner Beschaffenheit nicht dem lagetypischen Grundstück, sodass für das Bewertungsgrundstück eine Anpassung des Bodenwertes auf der Grundlage des Bodenrichtwerts erforderlich ist.

Die Anpassung erfolgt aufgrund nachfolgender Abweichungen:

Abweichende Grundstücksgröße

Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße  
(Quelle Gutachterausschuss Wiesbaden)

Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>, Umrechnungskoeffizient 1,00

Grundstücksfläche 462 m<sup>2</sup>, Umrechnungskoeffizient 1,02

Bodenrichtwertanpassung	1.700 €/m <sup>2</sup> x 1,02/1.00	ca. 1.734,00 €/m <sup>2</sup>
	Gerundet	1.730,00 €/m <sup>2</sup>

### 5.1.2. Bodenwertberechnung

Flurstück / Art der Flächen	Qualität	Fläche m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Bodenwert Euro
Gebäude- und Freifläche	Bauland	462	1.730	799.260 €
<b>Bodenwert für Gesamtgrundstück</b>		<b>462</b>	gerundet	<b>799.000 €</b>

## 5.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Bauwert ist der Herstellungswert aller baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger, wertbeeinflussender Umstände.

### 5.2.1. Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.



Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt.

#### Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

			BGF	BGF
Doppelhaushälfte Gaußstraße 15, Wiesbaden				
Keller	8,10 m	9,49 m	76,87 m <sup>2</sup>	
	4,50 m	0,24 m	1,08 m <sup>2</sup>	
	3,84 m	0,24 m	0,92 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	8,10 m	9,49 m	76,87 m <sup>2</sup>	
	4,50 m	0,24 m	1,08 m <sup>2</sup>	
	3,84 m	0,24 m	0,92 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	8,10 m	9,49 m	76,87 m <sup>2</sup>	
	4,50 m	0,24 m	1,08 m <sup>2</sup>	
	3,84 m	0,24 m	0,92 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	8,10 m	9,49 m	76,87 m <sup>2</sup>	
	4,50 m	0,24 m	1,08 m <sup>2</sup>	
	3,84 m	0,24 m	0,92 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>				<b>315,48 m<sup>2</sup></b>

Der in der Bewertung zugrunde gelegte Wert für die Bruttogrundfläche erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010).

NHK2010, Typ 2,11 bzw. 2.12.

Einseitig angebautes Wohnhaus, KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG,  
Standardstufe 2-3.

Die Baunebenkosten werden in den NHKs nicht berücksichtigt.

NHK2010 Herstellungskosten 2010 = 939 €/m<sup>2</sup> BGF

NHK2015 = 939 €/m<sup>2</sup> x 100/91,3 = 1.028 €/m<sup>2</sup> BGF

Index NHK II /2023 = 1,503 = 1.545 €/m<sup>2</sup> BGF

Die Wertansätze berücksichtigen einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt der Bauerstellung.

#### 5.2.2. Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und in der Bewertung berücksichtigt.

#### 5.2.3. Wertminderung wegen Alter (§23 ImmowertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen

##### Wohnhaus

Baujahr Wohnhaus	1955
Gesamtnutzungsdauer	ca. 70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	ca. 20 Jahre
Altersminderung linear (wirtschaftlich)	ca. 71 %



#### 5.2.4. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden oder fehlende Bauarbeiten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Alters- und bauartbedingte Mängel und Schäden, die bereits bei den Normalherstellungskosten oder der Alterswertminderung berücksichtigt wurden, bleiben dabei außer Ansatz. Die Wertminderung ist nach Erfahrungssätzen oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Die unter 4.6. aufgeführten Baumängel und Bauschäden, die über das übliche Maß der üblichen Altersabnutzung hinausgehen sind in einem besonderen Wertansatz zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgte unter Punkt 7.5.

#### 5.3. Sachwert

Bezeichnung/ Baujahr	Masse	m³/m² Stück	Einheit EUR	Neuwert EUR	Alters- abschlag	Zeitwert EUR
<b>Wohnhaus</b>	315	m²	x	1.545,-- =	486.675 abzgl. 71% =	141.136 €
<b>Reine Baukosten (Basiskosten)</b>				486.675	71% =	141.136 €
Zulage, bes. Bauteile	3 %	aus Zeitwert der Reinen Baukosten			=	4.234 €
Außenanlagen	5 %	aus Zeitwert der Reinen Baukosten			=	7.057 €
<b>Baukosten (Zeitwert)</b>						152.427 €
Baunebenkosten	17 %	aus Zeitwert der Baukosten			=	25.913 €
<b>Gesamtbaukosten (Zeitwert)</b>						178.339 €
<b>Zeitwert der baulichen Anlage</b>						<b>178.339 €</b>
		Bodenwert	Zeitwert der baulichen Anlage			
<b>Sachwert</b>	799.000 €		+	178.339 €	=	<b>977.339 €</b>

#### 5.4. Berücksichtigung der Marktlage (§14 ImmoWertV)

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Der Gutachterausschuß Wiesbaden hat für den Bereich der Stadt Wiesbaden in seinem Immobilienmarktbericht 2023

für Reihenend- und Doppelhaushälften bei vorläufigen Sachwert von 900.000 € - 1.000.000 €, eine Marktanpassung von 0,86 – 0,82 für Reihenend- und Doppelhaushälften ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung sowie der Größe und Zuschnitt der Räume sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich die Marktanpassung für dieses Objekt auf 0,83.

#### Bewertungstichtag 24.08.2023

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

**Sachwert** 977.339 €

**Marktanpassung** 0,83 977.339 811.191 €

**marktangepasster Sachwert** 811.191 €

gerundet **811.000 €**

## 6. Ermittlung des Ertragswertes (§17 ImmoWertV 2022)

Nach dem Ertragswertverfahren (§17WertV) werden bebaute Grundstücke bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, das durch den Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks repräsentiert wird.

Das Ertragswertverfahren kommt somit in erster Linie für Renditeobjekte wie, z. B. für Mehrfamilienhäuser, Hotelgebäude, Bürogebäude, Gewerbeobjekte und Managementimmobilien etc. zur Anwendung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

### 6.1. Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Nutzungsart	Wohnen m <sup>2</sup> -MF	Lage Geschoß	Miete EUR/m <sup>2</sup> /St.	Monatsrohertrag Wohnen
Einfamilienhaus	121,00	EG/OG	11,50 €	1.391,50 €
Freiflächen befestigt m <sup>2</sup>				
Stellplätze im Freien	1	im Freien	30,00 €	30,00 €
Garagenplätze Stck.				
Mietfl.ohne Freifl.u.Garagen	121,00		Monatsrohertrag	1.421,50 €
Gesamtmietfläche	121,00		Jahresrohertrag	17.058,00 €
<b>Gesamtjahresrohertrag:</b> Wohnanteil: 100,00%				<b><u>17.058 €</u></b>

Grundlage obiger Berechnung sind die Wohn- und Nutzflächen entsprechend den vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Feststellungen ohne Funktions- und Treppenhauseflächen. Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Plausibilisierung der Wohnflächen anhand der vorliegenden Planunterlagen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, in guter Wohnlage, mit einem zweckmäßigen Zuschnitt und einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Der Wiesbadener Mietspiegel (Stand Januar 2021) weist folgende Mieten aus:

Gruppe II: Baujahr 01.01.1950 – 31.12.1974

Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup>

Gute Wohnlage

mit Heizung und Bad 8,99 €/m<sup>2</sup>- 10,59 €/m<sup>2</sup>,

Zuschlag für einseitig angebaute Wohnhäuser 15%

Mietpreisspanne 10,58 €/m<sup>2</sup> - 12,18 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Zuschnitt wird als ortsübliche nachhaltig erzielbare Miete von 11,50 €/m<sup>2</sup> und für den Stellplatz im Freien 30 €/Monat als angemessen angesetzt.

## 6.2. Bewirtschaftungskosten §19

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Die Ansätze für Betriebskosten (nicht umlagefähig) und Mietausfallwagnis werden als Prozentsatz des Rohertrags nach Angaben in den Wertermittlungsrichtlinien sowie nach Erfahrung des Gutachters ermittelt.

**Jahresrohertrag:** **17.058,00 €**

Bewirtschaftungskosten Kostenart	Wohnen 121 m <sup>2</sup>	WE	Wohnen EURO
		%	
Mietausfallwagnis		2,0	341,16 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	1,5 EUR/m <sup>2</sup> .	EUR/m <sup>2</sup> 1,1	181,50 €
Verwaltungskosten	1 WE x 300,-- EUR/St.	1,8	300,00 €
Instandhaltung	WE 18,-- EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> 12,8	2.178,00 €
Sicherheit bzw. Rundung			
Bewirtschaftungskosten (jährlich)		<u>17,7</u>	3.000,66 €

**Jahresreinertrag:** **14.057,34 €**

## 6.3. Ermittlung vom Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Die Kapitalisierung des Bodenwertes erfolgt unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes, welcher sich nach den zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen richtet. Der Bewertung liegt ein für den Objekttyp und der Lage entsprechender Liegenschaftszinssatz zugrunde. Nach Abzug der Verzinsung des Bodenwertes verbleibt der Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen, welcher mit dem Vervielfältiger kapitalisiert wird. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgreifende Instandsetzungen (an den wichtigen Bauteilen), oder nicht behebbare Mängel und Schäden (Dauerschäden an der Substanz) können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gesamtobjekt wurde zum Bewertungsstichtag  
mit 20 Jahren ermittelt.

### Liegenschaftszins

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgte unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 aus der Kaufpreissammlung nachfolgend ermittelten Liegenschaftszinssätzen.

Liegenschaftszinssätze (LZ)

Einfamilienhäuser: 1,1%

LZ unter Berücksichtigung Standardabweichung: 0,6 – 1,6 %

Der Liegenschaftszins wurde für das Bewertungsobjekt mit 1,6 % angesetzt.

#### 6.4. Ertragswert

Der Ertragswert ist die Addition vom Bodenwert zuzüglich des Ertragswertes der baulichen Anlagen. Die Berechnung erfolgt auf Basis nachschüssiger Ansätze.

<b>Gesamt- Jahresreinertrag</b>		<b>14.057,00 €</b>
<b>Abzüglich - Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b>	<b>abzgl.</b>	<b>-12.784,00 €</b>
<b>Bodenwert x</b> 799.000 € x	<b>Liegenschaftszins</b> 1,60 %	<b>Bodenzins</b> 12.784 €
<b>Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag</b>		<b>1.273,00 €</b>
<b>Restnutzungsdauer der baulichen Anlage</b>	<b>20 Jahre</b>	
<b>Zinssatz</b>	<b>1,60 %</b>	
<b>Vervielfältiger (siehe ImmoWertV2022, Anl. 1,2)</b>	<b>17</b>	
<b>Ertragswert der baulichen Anlage (Vervielfältiger mal anteiliger Gebäudewert)</b>		
	<b>17,00 x</b>	<b>1.273 = 21.641,00 €</b>
<b>Zu-/ Abschläge</b>		<b>=</b>
<b>Ertragswertanteil für die bauliche Anlage</b>		<b>= 21.641,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>Bodenwert</b> 799.000 +	<b>Ertragswert der baul. Anlage</b> 21.641 = <b>820.641,00 €</b>
		gerundet <b>821.000,00 €</b>

### 7. Festlegung des Verkehrswertes

#### 7.1. Zusammenfassung der ermittelten Werte

Bodenwert gerundet:	799.000,00 €
Sachwert (marktangepasst):	811.000,00 €
Ertragswert:	821.000,00 €

#### 7.2. Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### 7.3. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Da das Objekt als Einfamilienhaus überwiegend eine Sachwertanlage darstellt, ist der Verkehrswert am Sachwert zu orientieren. Zusätzlich wurde der Ertragswert unterstützend zur Information ermittelt.

### 7.4. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Sachwertverfahren unter Punkt 5.4. in der Marktanpassung berücksichtigt.

### 7.5. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

An besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind zu berücksichtigen:

<b>Baumängel und Bauschäden (siehe 4.6.)</b>	<b>pauschal</b>	<b>30.000,00 €</b>
Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert		
Annahme 121,35 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 30.337 €	
gerundet	= 30.000 €	

### 7.6. Wert der beweglichen Gegenstände

Gemäß Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände nach §55 ZVG unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Bewegliche Gegenstände nach §55 ZVG: Keine vorhanden.

### 7.7. Festlegung des Verkehrswertes

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

<b>Sachwert (marktangepasst)</b>	811.000,00 €
<b>Berücksichtigung Grundstücksmarkt</b>	0,00 €
<b>Berücksichtigung objektspezifische Merkmale</b>	-30.000,00 €
<b>Wert der beweglichen Gegenstände</b>	0,00 €
	<hr/>
	781.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<hr/>
gerundet	<b>780.000,00 €</b>

## 8. Verkehrswert (§194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß finden in Abteilung II eingetragenen Belastungen in dieser Bewertung keine Berücksichtigung.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich das Objekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

**Der Verkehrswert  
für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute  
Grundstück Gaußstraße 15, 65189 Wiesbaden  
Wertermittlungstichtag: 24.08.2023  
Qualitätsstichtag: 24.08.2013  
wurde ermittelt mit **780.000,00 €****

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K6/23

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Taunusstein, den 28.08.2023

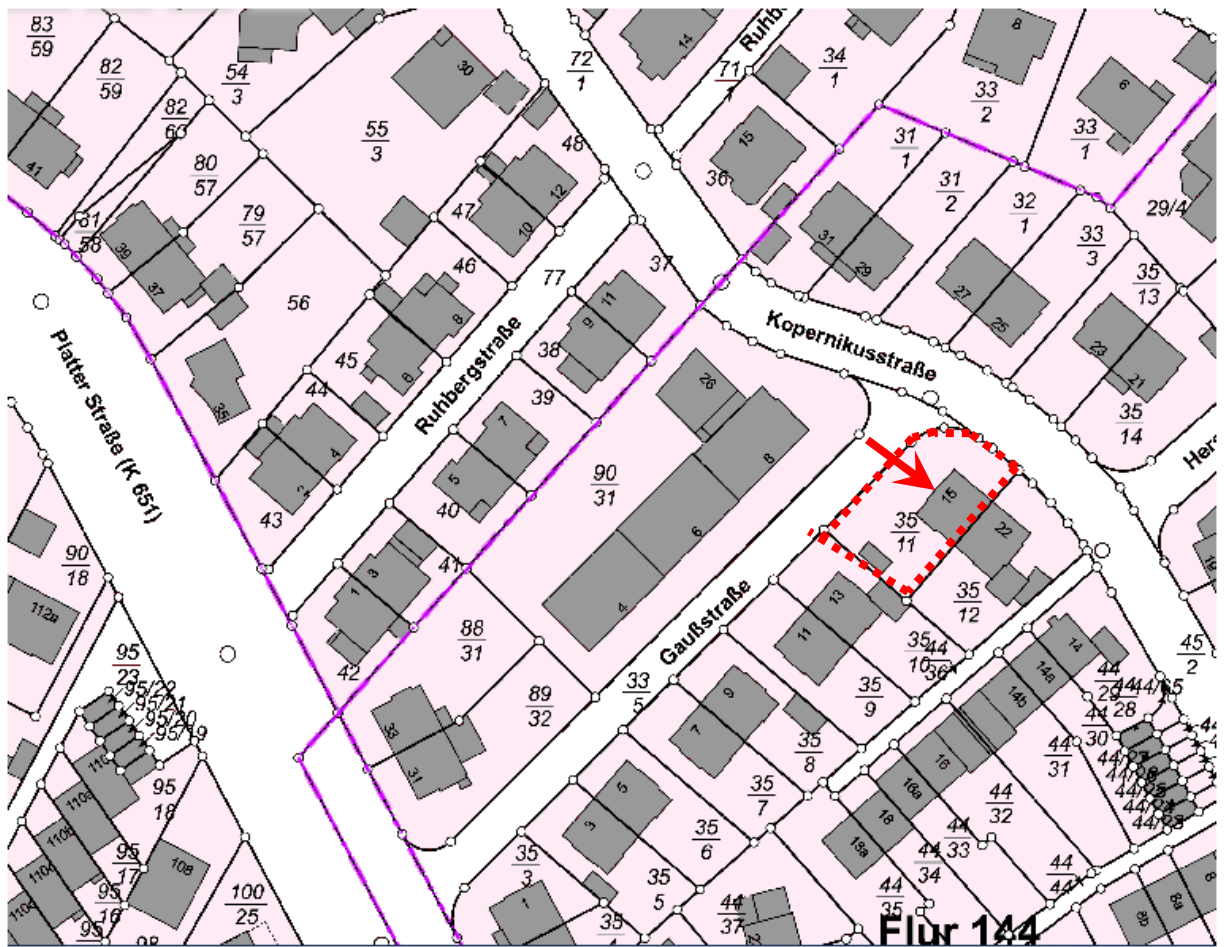
Anlagen:

1. Liegenschaftskarte
2. Grundrisse
3. Wohnflächenberechnung
4. Objektfotos

**Dipl.-Ing. Gerhard Kremer**  
-Sachverständiger -



## Anlage 1 – Liegenschaftskarte

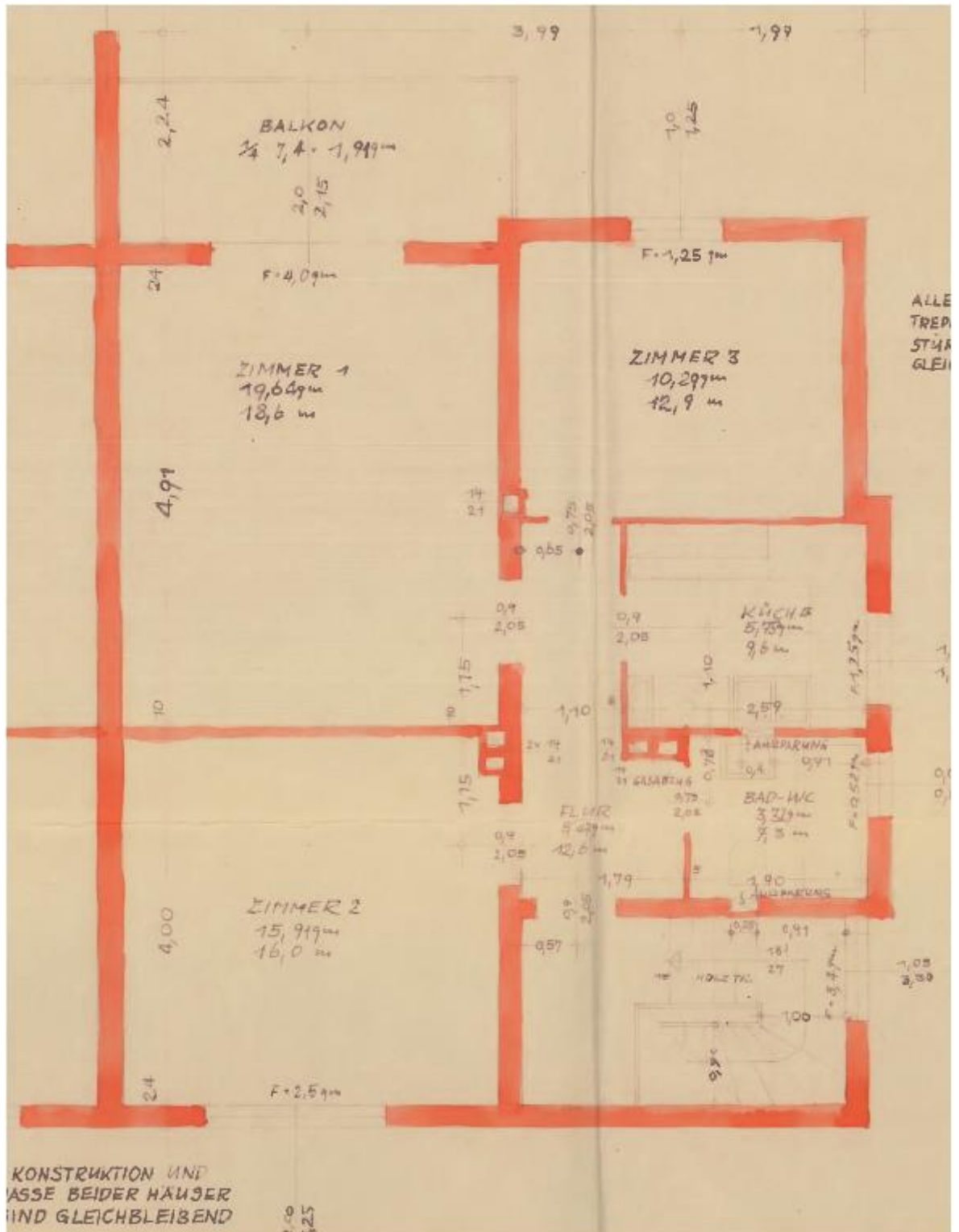


Quelle: HVBG.Hessen.de/Liegenschaftskataster

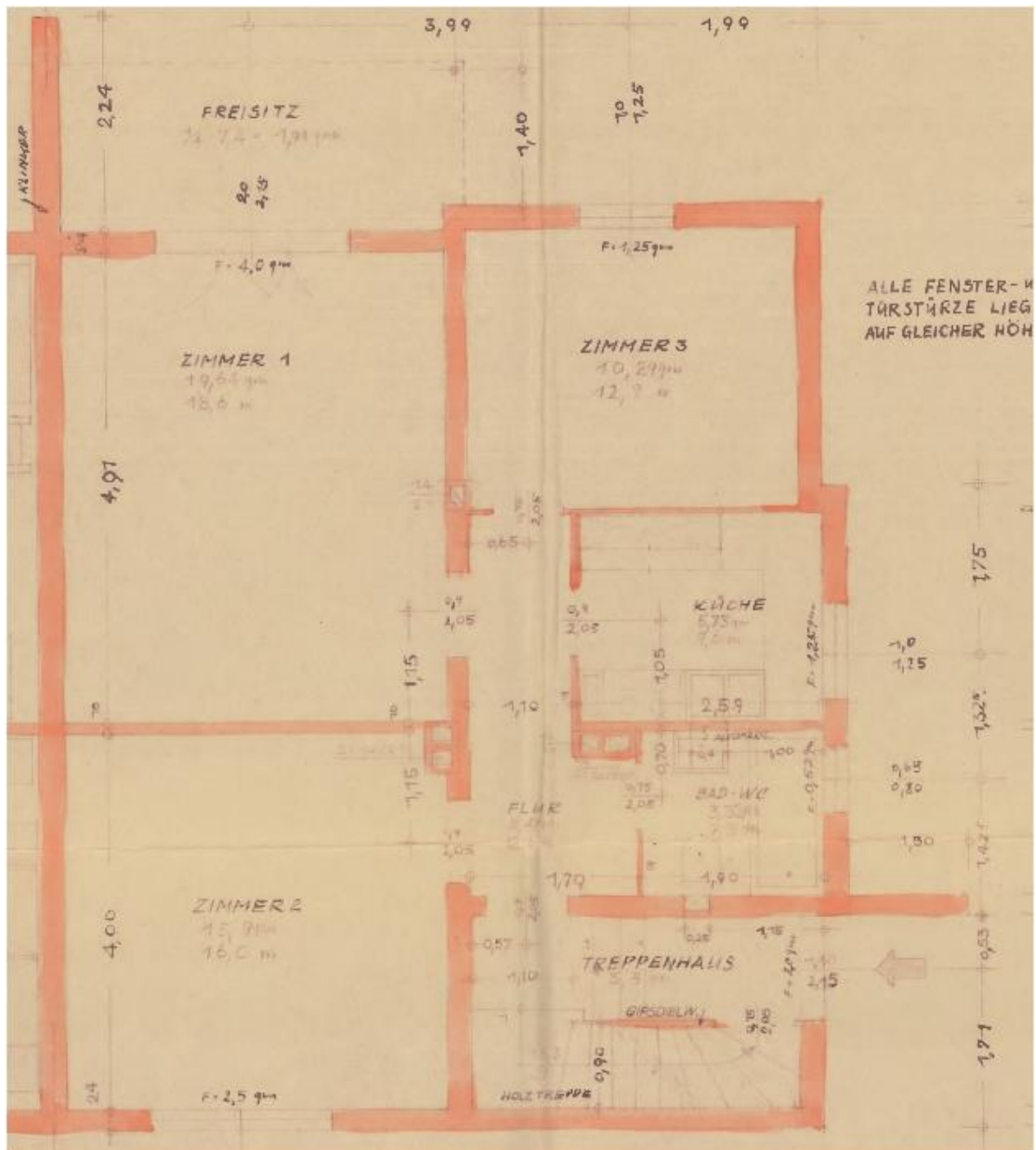


## Anlage 2 – Grundrisse (aus Baugenehmigung )

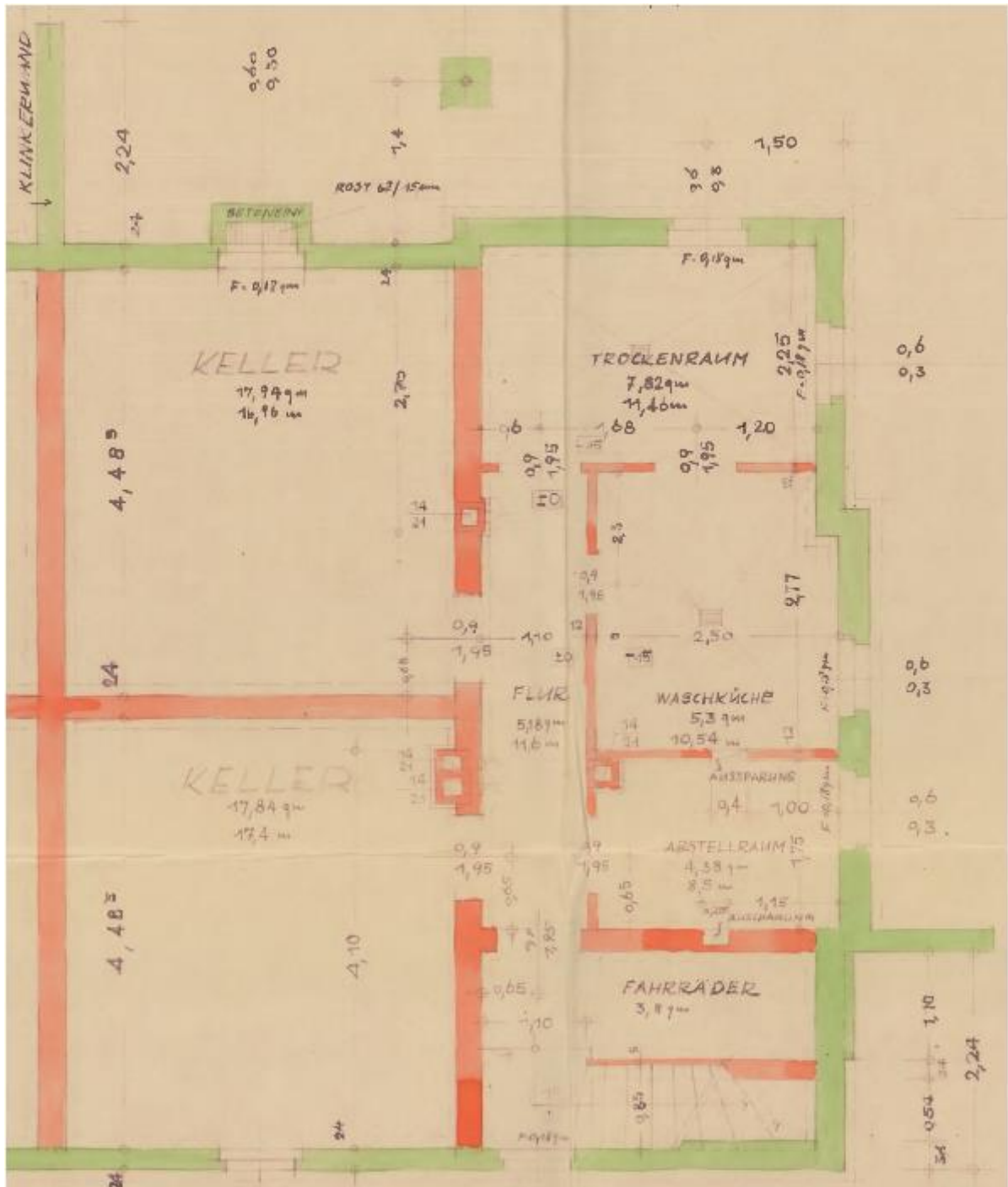
## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Keller





### Anlage 3: Objektfotos

#### Bewertungsobjekt mit Umgebungsbebauung



