

Az. 61 K 13/24

Gutachten Nr. N 24/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) des
im Wohnungsgrundbuch von Nordenstadt, Blatt 4506,
eingetragenen **5.483/100.000 Miteigentumsanteils** an dem
mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
65205 Wiesbaden-Nordenstadt,
Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a
**verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss**
(Haus Breckenheimer Weg 29a)
und dem Abstellkeller Nr. 12
sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem
PKW-Abstellplatz Nr. G4 (unten) in der Tiefgarage.

Stichtag der Wertermittlung: **10. Juni 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Wiesbaden
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 10. Juli 2024

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.5 Baulicher Zustand	Seite 19
4.6 Nebengebäude	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 21
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 21
7.1	Restnutzungsdauer	Seite 22
7.2	Rohertrag	Seite 23
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 25
7.4	Jahresreinertrag	Seite 25
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 26
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 27
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
7.8	Ertragswert	Seite 27
8	Vergleichswertverfahren	Seite 27
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 28
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 33
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 33
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 34
9.2	Verkehrswert	Seite 34

Anlagen 1 bis 4 Seite 36 - 40

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<u>Objekt:</u>	Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss Breckenheimer Weg 29 + 29a (Haus Breckenheimer Weg 29a) 65205 Wiesbaden-Nordenstadt
Wertermittlungstichtag:	10. Juni 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	183.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss des Hauses
Wohnfläche:	ca. 41,70 m ²
Anzahl der Räume:	1 Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, Bad/WC, Diele und Balkon
Nutzflächen:	1 Abstellkeller Nr. 12 im Kellergeschoss
Sondernutzungsrecht:	PKW-Abstellplatz Nr. G4 auf einem Doppelparker
Grundstücksgröße:	940 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwertanteil:	51.540,00 € (5.483/100.000 Miteigentumsanteil)
Baujahr:	1995
Restnutzungsdauer:	51 Jahre
Ertragswert: ,000,00 €	180
Vergleichswert:	183.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1 Grundlagen dieses Gutachtens**1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

- 1.1.1 Das Amtsgericht Wiesbaden beauftragte mich mit Schreiben vom 22.05.2024, welches mir zusammen mit dem Beschluss Aktenzeichen 61 K 13/24 vom 18.04.2024 am 25.05.2024 zuing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Schreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 22.05.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **10. Juni 2024**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Objektbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderliche Wohnfläche wurde in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht.
- 1.3.2 Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
- 1.3.3 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände oder Einbaumöbel berücksichtigt.
- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” erstellt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Wiesbaden erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Nordenstadt Blatt 4506.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Wiesbaden beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden den bei dem Bauamt der Stadt Wiesbaden vorliegenden Bauantragsunterlagen entnommen.**1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.****1.6 Objektbesichtigung**

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Montag, den 10. Juni 2024 in der Zeit von 10:25 Uhr bis 10:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Die Mieterin der Wohnung
- und der Sachverständige

Der Eigentümer der Wohnung hatte schriftlich seine Teilnahme an der Objektbesichtigung abgesagt.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Wiesbaden

Wohnungsgrundbuch von Nordenstadt

Blatt 4506

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 5.483/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Nordenstadt, Flur 7 Flurstück 51/3
Gebäude- und Freifläche
Breckenheimer Weg 29a

Gemarkung Nordenstadt, Flur 7 Flurstück 51/4
Gebäude- und Freifläche
Breckenheimer Weg 29

Größe 9 a 40 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12, gelegen im Haus Nr. 2, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 gekennzeichneten Räumen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

zu

lfd. Nr. 1: Die Teilungserklärung ist geändert (Zuweisung von Sondernutzungsrechten). Zur Sondereigentumseinheit Nr. 12 gehört das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. G 4 -gelegen im Doppelparker unten -; gemäß Bewilligung vom 15. Juli 1994 eingetragen am 6.9.1994.

zu

lfd. Nr. 1: Die Teilungserklärung ist geändert (Zuweisung von Sondernutzungsrechten); gemäß Bewilligung vom 27.6.1994, 28.6.1994, 8.7.1994, 14.7.1994, 15.7.1994, 11.8.1994; eingetragen am 6.9.1994.

zu

lfd. Nr. 1: Die Teilungserklärung ist geändert (Zuweisung von Sondernutzungsrechten); gemäß Bewilligung vom 12.9.1994 eingetragen am 14.11.1994.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 6: Es ist eine Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2 Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 Inso angeordnet;

lfd. Nr. 7: Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 05.07.2023 (Amtsgericht Heilbronn, Insolvenzgericht, 3 IN 359/23);

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 13/24);

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält zugunsten und zu Lasten des Wertermittlungsobjekts keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 12 war zum Wertermittlungstichtag bewohnt und vermietet. Der Mietvertrag lag im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht vor. Es wird unterstellt, dass es sich um einen üblichen Standardmietvertrag ohne besondere Vereinbarungen zu Kündigungsfristen und ohne besondere Vereinbarungen zu Miethöhe oder möglichen Mietanpassungen handelt.

Es gibt keine weiteren Informationen über Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Nordenstadt Blatt 4506 sind eine Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) und ein Hinweis auf die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers vermerkt. Weiterhin ist der Hinweis auf die Zwangsversteigerung eingetragen.

Die in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht wertrelevant. In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es standen keine Angaben zum Versicherungswert der Brandversicherung und zum Einheitswert zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über bereits ausgearbeitete Wertermittlungen zu der Wohnung.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Stadt Wiesbaden

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 285.500)

Stadtteil Nordenstadt ca. 8.760 Einwohner

Makrolage

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit ca. 285.500 Einwohnern nach Frankfurt am Main die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Wiesbaden zählt neben Frankfurt am Main, Mainz und Darmstadt zu den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets. Die Entfernungen nach Frankfurt und den Rhein-Main-Flughafen betragen ca. 30 km. Neben der hessischen Landesregierung haben Landes- und Bundesbehörden sowie das Bundeskriminalamt ihren Sitz in der Stadt. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei etwa 7,0 %, die Kaufkraft liegt mit rd. 22.700 €/Einwohner um 13,40 % über dem Bundesdurchschnitt.

Die am Rhein gelegene Stadt ist zudem Wirtschaftszentrum mit ausgeprägter Spezialisierung auf die öffentliche Verwaltung und die Dienstleistungsbranche. Von den etwa 125.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wiesbaden arbeiten gut 80 % im tertiären Sektor. Außerhalb der öffentlichen Verwaltung liegen die Kernkompetenzen bei den Versicherungs- und Finanzdienstleistungen sowie im Bereich der Informations- und Kommunikations- bzw. Medienbranche.

Ebenso hat die Stadt für das produzierende Gewerbe, wie beispielsweise den Maschinenbau, die chemische Industrie, das Ernährungsgewerbe und die Elektrotechnik einen bedeutenden Stellenwert. Wiesbaden ist darüber hinaus weiterhin Standort der US-amerikanischen Streitkräfte mit mehreren Kasernen und dem Militärflugplatz Wiesbaden-Erbenheim.

Die Stadt Wiesbaden bietet alle Vorzüge einer Großstadt und verfügt in der Nähe des Taunus und des Rheingaus in landschaftlich schöner Umgebung über Naherholungsbereiche. In Wiesbaden stehen ausreichende Kindergärten und Schulen zur Verfügung.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Nordenstadt', ca. 7,6 km östlich des Stadtzentrums von Wiesbaden in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Als Landeshauptstadt profitiert Wiesbaden von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wiesbaden über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung

Wiesbaden wird laut dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen bis zum Jahr 2030 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2015 verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Wiesbaden ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Eigentumswohnungen zunehmen wird.

Verkehrslage

Wiesbaden ist über die Bundesstraße B455 sowie über die Autobahnen A66, A3 und A671 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Nordenstadt'. Auch das Autobahnkreuz 'Wiesbaden' ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 20 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Das Umfeld des Objekts verfügt, unter Beachtung der Nähe zur Ortsmitte des Stadtteils Nordenstadt und zur Stadtmitte von Wiesbaden mit sämtlichen grundlegenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, über eine „gute“ Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in der Innenstadt von Wiesbaden und im Stadtteil Nordenstadt zur Verfügung.

Nachbarschaftsbebauung

Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurde überwiegend mit 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an den Breckenheimer Weg. Von dem Breckenheimer Weg gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Lärmbelastungen des Anliegerverkehrs aus.

Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 45 bis 49 db(A).

Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet des Stadtteils Nordenstadt, der Nähe zum Zentrum des Stadtteils und zu der Stadtmitte von Wiesbaden, des Umfeldes und aufgrund der guten Infrastruktur eine „gute“ Bewertung.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjekts wird gemäß der 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietenspiegels ebenfalls als gute Wohnlage eingestuft.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Nordenstadt, Flur 7 Flurstücke 51/3 und 51/4

Größe des Grundstücks **A = 940 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage an dem Breckenheimer Weg.

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Grenzverhältnisse

Entsprechend den Darstellungen in der Liegenschaftskarte wird unterstellt, dass das Wohnhaus Breckenheimer Weg 29a innerhalb der eigenen Grenzen und mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet wurde. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht erkennbar.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an den Breckenheimer Weg. Die Straße ist eine voll ausgebaute Wohnstraße mit Gehwegen.

Der Zugang zu dem Bewertungsgrundstück und die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgen direkt von dem Breckenheimer Weg.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche-Bestand (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1976/01 „Zwischen Medenbacher- und Breckenheimer Straße“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den vorliegenden Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung enthalten.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus Breckenheimer Weg 29a in dem sich die Wohnung Nr. 12 befindet. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während des Ortstermins sowie den aus der Bauakte entnommenen Angaben, den im Rahmen des Ortstermins erhaltenen Informationen und unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Gebäude**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung****Art**

2-geschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Mehrfamilienwohnhaus befinden sich 6 Wohneinheiten.

Baujahr

Mit Baugenehmigung Az. 6302/1018/93 vom 03.12.1993 wurde die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ genehmigt. Entsprechend einer aus der Bauakte entnommenen Anzeige über die Fertigstellung des Gebäudes vom 21.06.1995 wird unterstellt, dass das Wohnhaus im Jahr 1995 fertiggestellt wurde. Als Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses Breckenheimer Weg 29a wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1995** in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde unter dem Aktenzeichen WE 247/93 vom 08.12.1993 erteilt.

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 12 liegt im Dachgeschoss, links, des Mehrfamilienhauses und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, g = gartenseitig, i = innenliegend):

Wohnen/Essen	rd. 21,67 m ² g
Schlafen	rd. 7,65 m ² g
Küche (offen) mit AR	rd. 5,29 m ² i
Bad/WC	rd. 3,50 m ² g
Diele mit AR	rd. 3,77 m ² i
Bruttowohnfläche	rd. 41,88 m ²
- 3% Putz	rd. 1,28 m ²
Wohnfläche	rd. 40,60 m ²
Balkon	rd. 1,10 m ² g (1/4 der Grundfläche)
Gesamtwohnfläche	rd. 41,70 m ²

Die Wohnung Nr. 12 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 12 im Kellergeschoss.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 12 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend einer aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat die Wohnung Nr. 12 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **41,70 m²**.

Der Balkon der Wohnung wurde mit 1/4 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Die Angaben erfolgen entsprechend einer vorliegenden Baubeschreibung und den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Beton und Betonbodenplatte
Außenwände: Stahlbeton und Mauerwerk im Kellergeschoss und
Mauerwerk in den Obergeschossen
Innenwände: Mauerwerk oder Ständerwände
Decken: Stahlbetondecken über allen Geschossen

Treppen

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag. Geländer und Handlauf aus Stahl.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zink.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauputz.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Südostseite. Eingangstür aus Kunststoff-/Aluminiumprofilen mit Glasausschnitt. Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage in der Haustür integriert.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Dusche, wandhängende WC-Anlage mit Spülkasten und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Ausreichende Anzahl von Schaltern und Steckdosen in dem Baujahr entsprechender Ausführung.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

Es wird unterstellt, dass die Wohnung über eine Parabolantenne mit den üblichen Fernsehprogrammen versorgt wird.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen

Eingangstüranlagen zu den Wohnungen aus Holz.

In den Wohnräumen Röhrenspantüren in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Essbereich:

Bodenbelag:	Fertigparkett
Wandbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen

Schlafzimmer:

Bodenbelag:	Fertigparkett
Wandbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen

Offene Küche:

Bodenbelag:	Fertigparkett
Wandbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung:	Rauhfasertapeten gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen in unterschiedlicher Höhe, im Bereich ders Dusche raumhoch
Deckenbekleidung:	Putzfläche gestrichen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche hat die Mieterin eine Einbauküche eingebaut.

In der vorliegenden Bewertung werden keine Einbaumöbel und keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat für die Wohnnutzung eine zweckmäßige und baujahrestypische Grundrissgestaltung. Die Räume sind über die zentral gelegene Diele zugänglich. Die offene Küche ist in den vorgelagerten Wohn- und Essbereich integriert.

Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Haus und die Wohnung verfügen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad kann über ein Fenster be- und entlüftet werden.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon. Der auf der Südwestseite gelegene Balkon kann angemessen genutzt werden und hat eine der Tageszeit entsprechende Sonneneinstrahlung.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die Wohnung verfügt über einen Balkon.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es sind keinen besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden.

4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus entsprechend den Vorgaben der Energie-Einsparverordnung zum Zeitpunkt des Baujahres errichtet wurde.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Die Wohnung Nr. 12 verfügt über ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 4 auf einem Doppelparker (unten).

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Wiesbaden keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Gehwege auf dem Grundstück und die Einfahrt in die Tiefgarage wurden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

4.5 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins in den zugänglichen Bereichen befindet sich das Mehrfamilienwohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden normalen baulichen Zustand. In den zugänglichen Bereichen des Gebäudes waren visuell keine Bauschäden feststellbar.

Die Wohnung Nr. 12 hatte zum Wertermittlungsstichtag einen normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustand. Kleinere erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen, z. Bsp. Abdichtungsarbeiten im Bereich des Balkons, werden in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

4.6 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein zweites Mehrfamilienhaus, Breckenheimer Weg 29.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung Nr. 12 eignet sich auch unter Berücksichtigung der Lage in einem Wohngebiet am Stadtrand des Stadtteils Nordenstadt, der Lage der Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses, der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung und der zweckmäßigen Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

Eine Verwertung erscheint unter Berücksichtigung der Lage und der Nachfrage nach Wohnungseigentum am örtlichen Immobilienmarkt in einem angemessenen Verkaufszeitraum möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Wiesbaden, Gemarkung Nordenstadt, für die Richtwertzone 5850002, in der das Bewertungsgrundstück liegt, festgestellt:

1.000,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand = "Baureifes Land"

Art der Nutzung = Reines Wohngebiet (WR)

Fläche des

Richtwertrundstücks = 250 m²

Wertrelevante

Geschossflächenzahl = Keine Angaben

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebaute Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses besteht keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertanteils von Eigentumswohnungen von der Geschossflächenzahl oder der Grundstücksgröße.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Nordenstadt. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird der Bodenrichtwert bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Sonder-eigentums als angemessen in Ansatz gebracht.

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

5.483/100.000 Miteigentumsanteil an 940 m ² Grundstück	
5.483/100.000 von 940 m ²	= 51,54 m ²
51,54 m ² x 1.000,00 €/m ²	= 51.540,00 €
Bodenwertanteil	= 51.540,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 51.500,00 €

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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 in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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“.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

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

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

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. **41,70 m²**.

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

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

An dem im Jahr 1995 errichteten Gebäude wurden entsprechend den vorliegenden Informationen, außer den erforderlichen Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1995 = 29$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 Jahren

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. 12) Baujahr 1995	
Gesamtnutzungsdauer	GND 80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 51 Jahre

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

7.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf dem aktuellen Mietenspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der Wiesbadener Mietenspiegel (13. Fortschreibung, gültig ab 01.01.2021) für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde gelegt. Hierbei wird die Lage, die Größe, das Alter und die Ausstattung des Wertermittlungsobjekts angemessen berücksichtigt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. **41,70 m²** wird nach dem Mietenspiegel in die Gruppe **III**, Baujahr vom 01.01.1975 bis 31.12.199, **A**, Wohnungen bis unter 60 m², **b**, mit Heizung und Bad, eingeordnet. In einer **guten Wohnlage** ergibt sich eine Mietpreisspanne von 9,57 €/m² bis 11,57 €/m² und ein Mietzins von i.M. 10,57 €/m².

Für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage im Dachgeschoss, der mittleren Ausstattung, den aktuell vergleichsweise am örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mieten und den wertbestimmenden Merkmalen ein Mietzins von 10,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 12	41,70	1	10,00	417,00	5.004,00
TG-Stellplatz Nr. G3			60,00	60,00	720,00
	41,70	1		477,00	5.724,00

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

Rohertrag = rd. 5.724,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (8,1 %)	
Wohnung jährlich	= 420,00 €
Garagenstellplatz jährlich	= 46,00 €
 - Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 5.724,00 €	= 114,00 €
 - kalkulatorische Instandhaltungskosten (11,9 %)	
13,80 €/qm und Jahr x 41,70 m ²	= 575,00 €
Garagenstellplatz jährlich	= <u>104,00 €</u>
 - die Bewirtschaftungskosten betragen	= 1.259,00 €
(ca. 22,0 % des Jahresrohertrages von 5.724,00 €).	

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf einen Mieter umgelegt werden können. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$5.724,00 \text{ €} \text{ ./. } 1.259,00 \text{ €} = 4.465,00 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2024 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum (vermietet), Restnutzungsdauer 20 - 50 Jahre, einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,8$ ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Wohnungen im Sondereigentum im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszins von **p = 1,5 %** zugrunde.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
1,5 % von 51.540,00 € = 773,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
4.465,00 € ./. 773,00 € = 3.692,00 €

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 51 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,5 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 35,467** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

35,467 x 3.692,00 € = 130.944,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

7.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand	= 51.540,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)	
Ertragswert der baulichen Anlage	= 130.944,00 €
Vorl. Ertragswert	= 182.484,00 €

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Für geringe Instandsetzungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 2.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.8 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert	= 182.484,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	./. = 2.000,00 €
Ertragswert	= 180.484,00 €
Rundung	./. = 484,00 €
Ertragswert gerundet	= 180.000,00 €
	=====

8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.1 Ermittlungsgrundlagen

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Baujahr bis 1991 bis 2019, mit einer Wohnfläche von 45 m² bis 79 m², im Stadtbezirk Nordenstadt nach der Auswertung von nur 3 Kauffällen einen Mittelpreis von 3.540 €/m² registriert.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Unterhaltungszustand,
- Erschließungszustand.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet von Wiesbaden zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Stadtbezirk	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Erbenheim	Ringstraße	900	1991	62,88	184.000,00	2.926,00
2	Nordenstadt	Stolberger Str.	900	1995	53,00	137.500,00	2.594,00
3	Kloppenheim	Feldbrandstr.	950	1991	58,92	218.500,00	3.708,00
4	Kostheim	Unter den Gärten	950	1995	64,00	197.000,00	3.078,00
5	Wiesbaden	G.-Marshall-Str.	1.000	1998	50,01	256.500,00	5.129,00
6	Kloppenheim	Bierhausweg	1.000	1995	35,62	140.000,00	3.930,00
7	Biebrich	Fuchsstraße	1.000	1991	58,69	198.500,00	3.382,00
8	Biebrich	Drususstraße	1.050	1993	63,54	380.000,00	5.980,00
9	Wiesbaden	Daimlerstraße	1.100	1995	47,44	190.000,00	4.005,00
10	Wiesbaden	Schiersteiner Str.	1.200	1996	46,90	179.500,00	3.827,00
						i.M. 3.856,00 €/m ²	

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmale. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

BRW-Vergleichsfall €/m ²	BRW Wertermittlungsobjekt €/m ²	Korrekturfaktor %
900	1.000	1,11
950	1.000	1,05
1.000	1.000	1,00
1.050	1.000	0,95
1.100	1.000	0,91
1.200	1.000	0,83



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

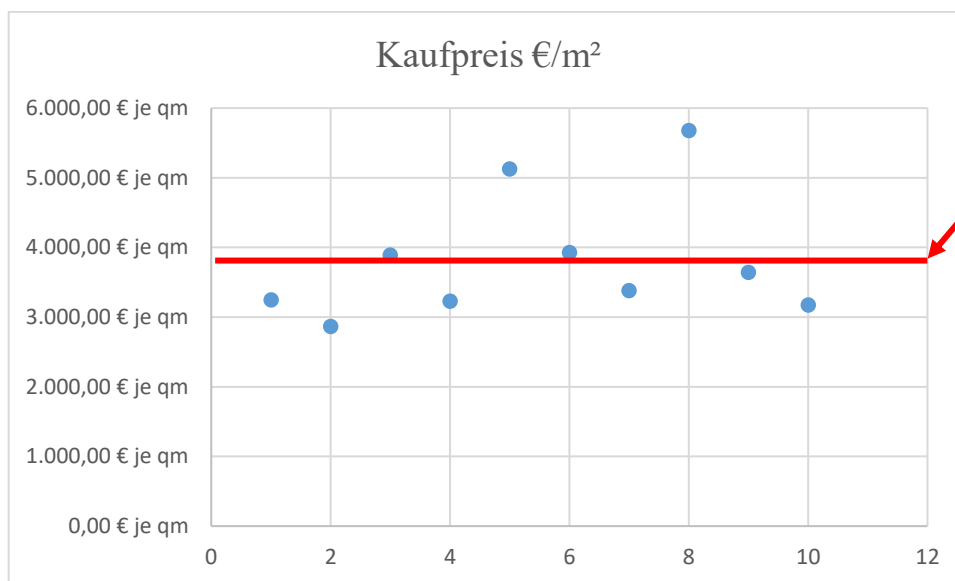
ST.-NR. 037 802 600 59

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise/m² Wohnfläche:

	Stadtbezirk	Straße	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ² WF
1	Erbenheim	Ringstraße	900	2.926,00	1,11	3.248,00
2	Nordenstadt	Stolberger Str.	900	2.594,00	1,11	2.879,00
3	Kloppenheim	Feldbrandstr.	950	3.708,00	1,05	3.893,00
4	Kostheim	Unter den Gärten	950	3.078,00	1,05	3.232,00
5	Wiesbaden	G.-Marshall-Str.	1.000	5.129,00	1,00	5.129,00
6	Kloppenheim	Bierhausweg	1.000	3.930,00	1,00	3.930,00
7	Biebrich	Fuchsstraße	1.000	3.382,00	1,00	3.382,00
8	Biebrich	Drususstraße	1.050	5.980,00	0,95	5.681,00
9	Wiesbaden	Daimlerstraße	1.100	4.005,00	0,91	3.645,00
10	Wiesbaden	Schiersteiner Str.	1.200	3.827,00	0,83	3.176,00
Summe						38.195,00
Arithmetisches Mittel						3.820,00
Anzahl (n-1)						9,00
Quadratwurzel						823.093,61
Standardabweichung						906,14
Variationskoeffizient						0,24

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert mit einem Variationskoeffizient mit **0,24** aufgrund der erfahrungsgemäß schwankend Kaufpreise ausreichend ist. Die graphische Darstellung macht das deutlich.



Arithmetisches Mittel



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Niedrigster Quadratmeterpreis:	2.879,00 €/m ²
Höchster Quadratmeterpreis:	5.681,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel:	3.820,00 €/m²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser Stadtteillage der Stadt Wiesbaden. Sie gehören vollständig zum näheren Stadtteilbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. 12 liegen am Rande der Bebauung des Stadtteils Nordenstadt im Vergleich zu den Vergleichsobjekten in stadträumlich besserer Wohnlage.

Zuschlag zum Mittelwert + 5 % = + 191,00 €/m²

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt.

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit der vermieteten Wohnung Nr. 12 werden insbesondere durch Kapitalanleger geringere Kaufpreise erzielt.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % = - 191,00 €/m²

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon mit normaler und angemessener Nutzungsqualität und einer der Tageszeit entsprechenden normalen Sonneneinstrahlung. Aufgrund der Lage und der möglichen Nutzung werden vergleichbare Kaufpreise erzielt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Die Wohnung Nr. 12 verfügt über eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise zeitgemäße Ausstattung hat.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Wohnräume normal nutzbar
Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss ohne Aufzug. Aufgrund der Geschosslage im Dachgeschoss werden vergleichsweise höhere Kaufpreise erzielt.

Zuschlag zum Mittelwert + 5 % = + 191,00 €/m²

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. 12 hat eine Größe von rd. 41,70 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 47 m² bis rd. 64 m².

Aus der Wohnungsgröße des Wertermittlungsobjekts im Vergleich zu den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz oder einem Garagenstellplatz. Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz G4 auf einem Doppelparker in der Tiefgarage wird gesondert berücksichtigt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in dem Jahr 2023 und dem Jahr 2024 ermittelt. Eine Anpassung an die aktuelle Marktentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der vergleichweisen aktuellen Kaufpreise nicht.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 4.202,00 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Bewertungsobjekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

4.200,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat in dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wiederverkauf von Tiefgaragenstellplätzen eine Spanne von 5.000 €/Stellplatz bis 30.000 €/Stellplatz einen Durchschnittspreis von rd. 15.214 €/Stellplatz festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage des Stellplatzes G4 auf dem Doppelparker unten wird in dem vorliegenden Gutachten ein Vergleichswert in Höhe von 10.000 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 12

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach mit dem dazugehörigen Kellerraum

Vergleichswert:

41,70 m ² x 4.200,00 €/m ²	= 175.140,00 €
Sondernutzungsrecht Garagenstellplatz Nr. G4	= 10.000,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.7)	<i>./. =</i> 2.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 183.140,00 €
Rundung	<i>./. =</i> 140,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 183.000,00 €
	=====

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **5.483/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65205 Wiesbaden-Nordenstadt, Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss (Haus Breckenheimer Weg 29a) und dem Abstellkeller Nr. 12** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem **PKW-Abstellplatz Nr. G4 (unten)** in der Tiefgarage, der

Ertragswert zu 180.000,00 €
(siehe Nr. 7.8 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 183.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten. Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden sowohl als langfristige zweckgebundene Kapitalanlagen als auch als Renditeanlage zur Erzielung von Erträgen erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 5.483/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65205 Wiesbaden-Nordenstadt, Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss (Haus Breckenheimer Weg 29a) und dem Abstellkeller Nr. 12 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. G4 (unten) in der Tiefgarage, aus dem Vergleichswert in Höhe von

183.000,00 €

abgeleitet werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Wiesbaden, im Stadtteil Nordenstadt. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu dem Innenstadtbereich von Wiesbaden um einen guten Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine überwiegend mittlere Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guter und mittlerer Lage in einem Mehrfamilienhaus ist auch im Jahr 2024 überdurchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweise geringen Angebot als auch an der vergleichsweise hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen im Innenstadtbereich von Wiesbaden im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben.

2-Zimmer-Wohnungen in guter innerstädtischer Lage sowie mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind sowohl mittelgroße als auch große Einheiten gefragt.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs.2 ImmoWertV 21) entfällt.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **5.483/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65205 Wiesbaden-Nordenstadt, Breckenheimer Weg 29 und Breckenheimer Weg 29a **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im Dachgeschoss** (Haus Breckenheimer Weg 29a) **und dem Abstellkeller Nr. 12** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem **PKW-Abstellplatz Nr. G4 (unten)** in der Tiefgarage, wird zum **Stichtag 10. Juni 2024** festgestellt zu

183.000,00 €

(in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro)



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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

Aufgestellt:
Walluf, den 10. Juli 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 40 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:
Anlage 1: Liegenschaftskarte
Anlage 2: Grundriss
Anlage 3: Wohnflächenberechnung
Anlage 4: Fotoaufnahmen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

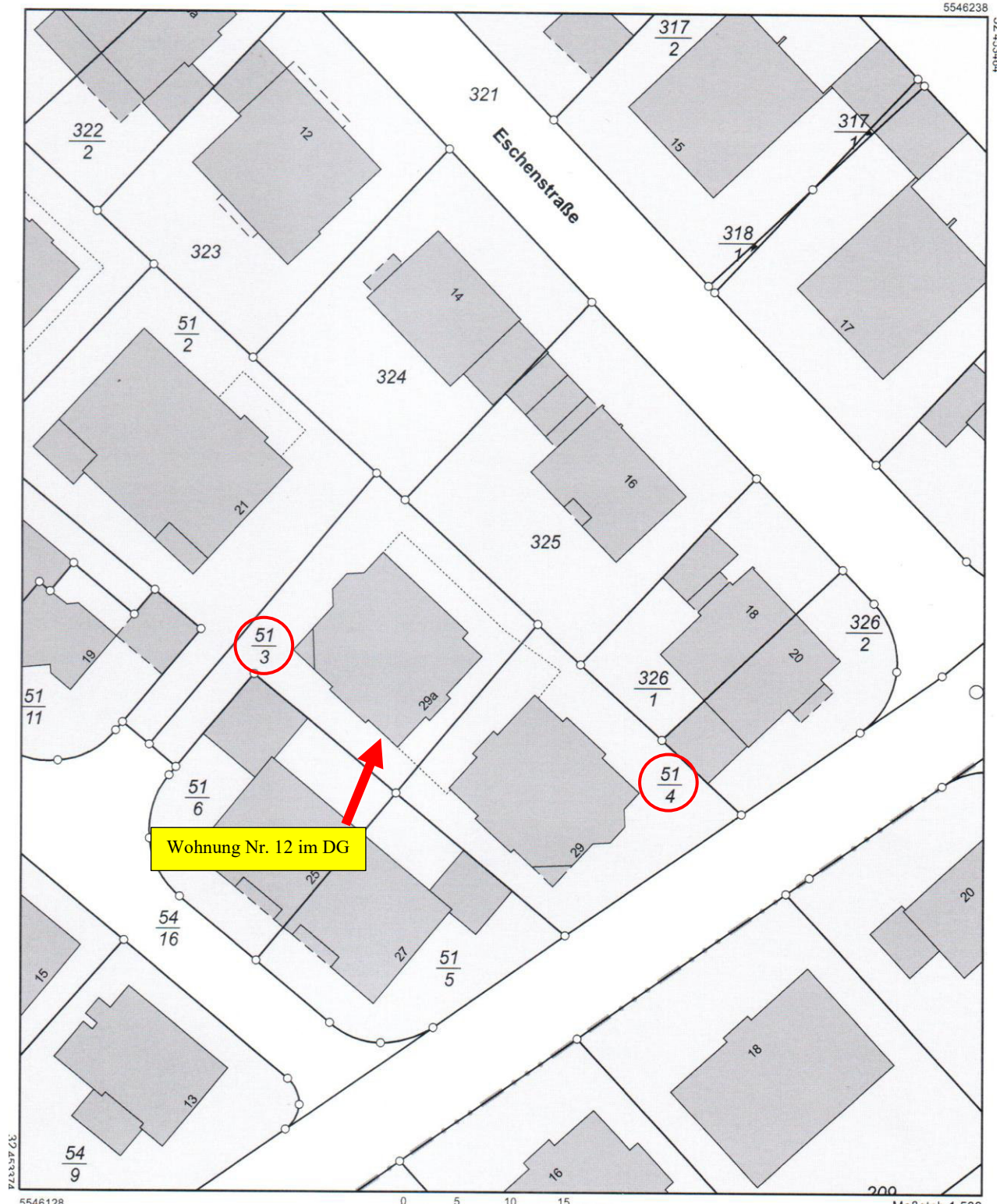
Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 23.05.2024

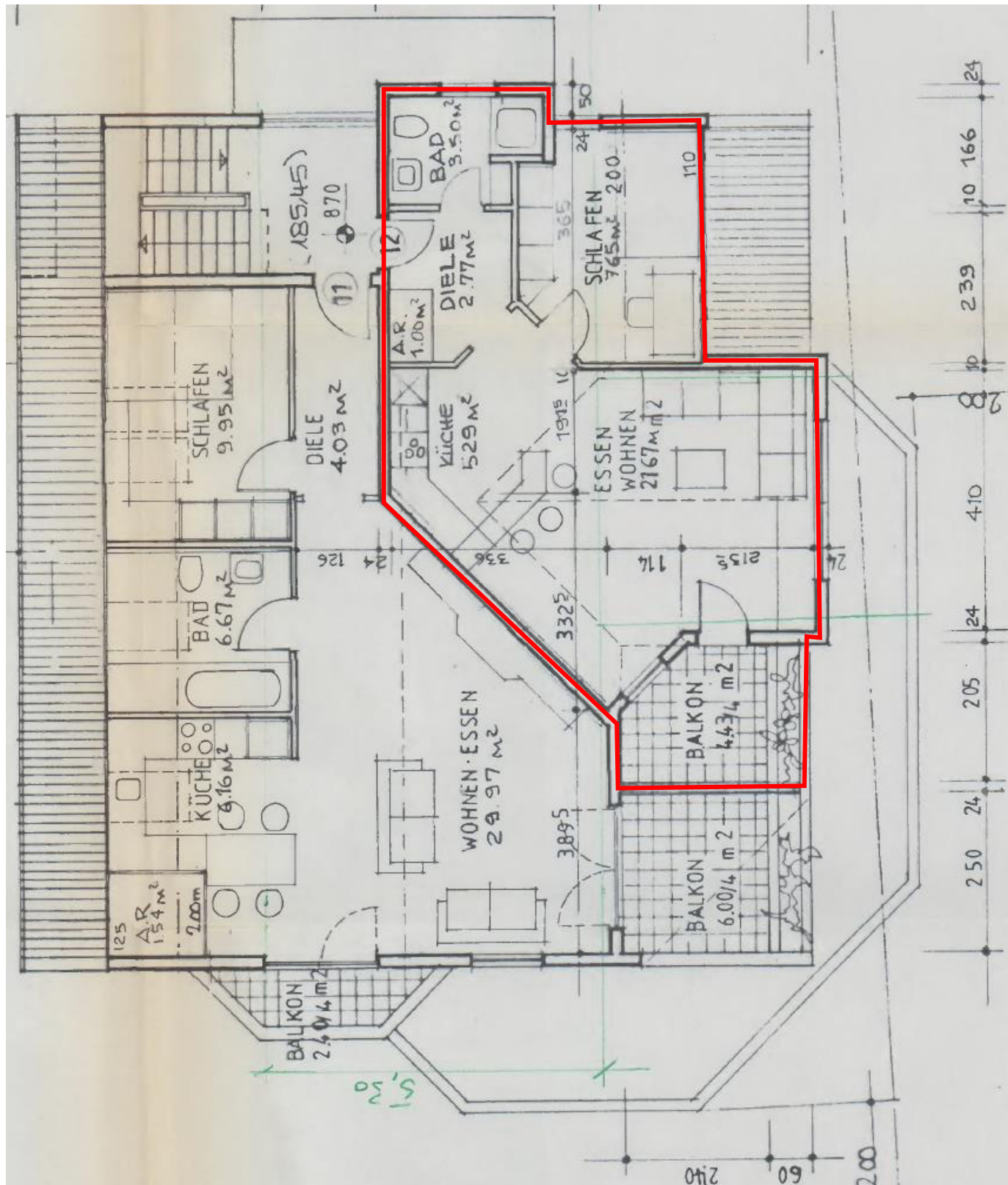
Antrag: 202559292-1

Flurstück: 51/3
Flur: 7
Gemarkung: Nordenstadt

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 2: Grundriss – Dachgeschoss



Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Haus 2 : Wohnung 12 im DG

Bad	$1,785 * 1,66 + 0,60 * 0,85$	=	3,50 m2
Diele	$2,39 * 1,785 - 1,00 * 1,00 / 2 - 0,76 * 1,30$	=	2,77 m2
Schlafen	$3,65 * 2,315 - 1,00 * 1,00 / 2 - 0,50 * 0,60$	=	7,65 m2
Küche	$2,415 * 1,00 + 2,40 * 2,40 / 2$	=	5,29 m2
Wohnen/Essen	$4,10 * 4,20 + 1,70 * 1,70 + 1,20 * 1,30$	=	21,67 m2
AR	$0,76 * 1,30$	=	1,00 m2

Bruttowohnfläche	=	41,88 m2
3 % Putz	=	1,28 m2

Wohnfläche	=	40,60 m2
Balkonanteil $(2,05 * 2,40) - (1,00 * 1,00 / 2) * 1/4$	=	1,10 m2

Gesamtwohnfläche	=	41,70 m2
-------------------------	---	-----------------

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Nordwesten**



Foto 2: **Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Süden**



Innenaufnahmen wurden nur begrenzt zugelassen!

Foto 3: Offene Küche



Foto 4: Duschbad



Foto 5: Diele

