

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	General-Mudra-Straße 25, 55252 Wiesbaden	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 14/23	
Projektnummer / Stichtag	23021_GEN25	30.06.2023
Verkehrswert	<u>1.200.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 15 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	30.06.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	General-Mudra-Straße 25, 55252 Wiesbaden
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektart	Mehrfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Wiesbaden, Gemarkung Kastel, Flur 26, Flurstück 28/5; 926 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintrag gelöscht
Baujahr	Ca. 1925
Modernisierungszustand	Teilweise modernisiert
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche BGF	Ca. 778,00 m ²
Wohnfläche	Ca. 405,10 m ²
Anzahl der Wohnungen	4 Wohnungen
Vermietungszustand	1 Wohnung vermietet / 3 Wohnungen leerstehend
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Kastel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4205	1	926	1.611.770 €	-391.000 €	1.220.000 €	3,1	25,0	-20.000 €	<u>1.200.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	14
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Zubehör	19
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	23
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	23
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	23
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
5.4	Ertragswertermittlung	25
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge (Marktanpassung § 7 Abs. 2 ImmoWertV)	33



5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	36
5.6	Verkehrswert	37
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
7	Anlagen	41
7.1	Bauzeichnungen	41
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	41
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	42
7.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab	43
7.2	Fotos	44
7.2.1	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	44
7.2.2	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	44
7.2.3	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	44
7.2.4	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	44
7.2.5	Nordostfassade, Blick vom Flurstück 408/3 Richtung Südwesten	44
7.2.6	Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten	44
7.2.7	Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten	45
7.2.8	Südwest- und Südostfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten	45
7.2.9	Vorgarten in südöstlichen Grundstücksbereich, Blick vom Hauseingang Richtung Südosten	45
7.2.10	Gartenfläche im südöstlichen Grundstücksbereich, Blick von Gehweg Richtung Südwesten	45
7.2.11	Gartenfläche in südwestlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse Richtung Westen	45
7.2.12	Gartentor und Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Südwesten	45



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	General-Mudra-Straße 25, D-55252 Wiesbaden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kastel, Blatt 4205 vom 29.03.2023 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Kastel, Flur 26, Flurstück 28/5, Hof- und Gebäudefläche, General-Mudra-Straße 25, 926 m².
Abteilung I: Eigentümer:	- Hier anonymisiert. -
Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:	- Eintragungen gelöscht. -
Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Wiesbaden 65024 Wiesbaden
Aktenzeichen:	61 K 14/23
Grundlage:	Auftrag vom 30.05.2023, Beschluss vom 09.05.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	30.06.2023
Ortsbesichtigung:	30.06.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Kastel, Blatt 4205 Ausdruck vom 29.03.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.06.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesbaden (www.wiesbaden.de) vom 20.06.2022 Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2022 Digitale Bauakten der Bauaufsicht Wiesbaden vom 04.07.2023



Mail-Auskunft des Denkmalamts Wiesbaden über Denkmalschutz vom 23.06.2023

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Wiesbaden (<https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan/rechtskraft.php>)
vom 23.06.2023

Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Wiesbaden über
Erschließungsbeiträge vom 22.06.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt / Abteilung
Umwelt Wiesbaden vom 29.06.2023

Wohnraummieten: Mietspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden 2021,
Angebotsmieten (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Wiesbaden (www.wegweiser-kommune.de), Stadt Wiesbaden (www.wiesbaden.de), IHK
Wiesbaden (www.ihk-wiesbaden.de)

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Wiesbaden

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Wiesbaden vom
24.07.2023

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: Bestandsaufnahme, Wohnfläche / Pläne vom 21.06.2013
Kostenvoranschlag ohne Datum
Pläne vom 24.07.2014
Wohnflächenberechnung (vom 18.04.2015)
Kostenvorschlag Kernsanierung und Umbau (ohne Datum)
Makler-Exposee General-Mudra-Str. 25 (v. 2017)
Fotos (ohne Datum)

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung
des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die
personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben
übermittelt worden.



Zutritt:	Der Zutritt zu dem Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
Zubehör:	Zubehör ist nicht bekannt.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden / Stadtteil: Mainz-Kastel
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum (Landeshauptstadt)
Einwohnerzahl:	Stadt Wiesbaden: rd. 296.001 (Stand: 30.04.2023), www.wiesbaden.de
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 160 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 135 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Ca. 19 km (Luftlinie) nordwestlich vom Frankfurter Flughafen
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 3,0 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 0,5 % (2021) Durchschnittsalter: 43,1 Jahre Arbeitslosenquote: 7,8 % (05/2023) Kaufkraftkennziffer: Gesamtstadt 111,2, Kastel 101,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 111,0 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 454 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Wiesbaden Mainz-Kastel Rd. 7,3 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Wiesbaden Rd. 6,1 km (Luftlinie) südöstlich vom Wiesbadener Hauptbahnhof Rd. 2,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Mainzer Hauptbahnhof Rd. 2,2 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Mainz Rd. 100 m (Luftlinie) nordöstlich vom Rhein Straßenlage General-Mudra-Straße
Lageklassifikation:	Gute Wohnlage (General-Mudra-Straße, Südwest-Seite)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Einzelhandel, Ärzte, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule, Weiterführende Schule, Kirche, Bildungs- und Sozialeinrichtung, Hallenbad, Sportplatz
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur Autobahn A 671 (Wiesbaden- Mainspitz-Dreieck), Anschlussstelle Mainz-Kastel ÖPNV: Ca. 307 m (5 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Mainz-Kastel Ruthof“,



von hier rd. 13 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Mainz im 30-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Ca. 307 m (5 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Wiesbaden-Mainz-Kastel Ruthof“, von hier rd. 7 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Wiesbaden im 20-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung der Entstehungszeit um 1930 sowie Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts Vorwiegend 2-geschossige, teilweise 3-geschossige Bebauung, vereinzelt 4-geschossige Bebauung Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022: Straßenseitig: LDEN: 60-64 [dB(A)] Gartenseitig: LDEN: 50-54 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 28,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 33,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 29,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 926 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der General-Mudra-Straße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden werden Flächen mit Altlastenrelevanz (bspw. Altablagerungen, Altstandorte) geführt. Sie baten für die folgenden Flurstücke um Auskunft, ob sie in der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden registriert sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	LHW-Nr.
Kastel	26	28/5	General-Mudra-Straße 25	580/10848

Es liegen folgende Einträge zu der/ den Fläche(n) vor:

- siehe Tabelle / Anlage.

Die o.g. Informationen wurden näher überprüft. Danach sind nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Untergrundes nicht zu erwarten (geringe Nutzungsdauer, geringe Betriebsgröße o.ä.).

Der Eintrag wurde in der Altlasten-Datenbank des Landes Hessen (ALTIS) daher gelöscht. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Mail-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

Die schriftliche Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat folgenden Inhalt:

„hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Wiesbaden, Mainz-Kastel, General-Mudra-Straße 25 derzeit **nicht** als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis



des Landes Hessen eingetragen ist.

Wir weisen darauf hin, dass der Baubestand der Vororte der Stadt Wiesbaden derzeit hinsichtlich seines Denkmalwertes überprüft wird. Eine geänderte Bewertung des Gebäudes im Zuge dieser Überprüfung ist nicht ausgeschlossen. (...)"

Laut Bauakte¹ befindet sich das Grundstück in direktem Umfeld eines durch Grabungen / Sondierungen / Überfliegungen festgestellten Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG.

„Denkmalrechtliche Auflage: Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden bzw. bekannt sind, daher sind vor Ausführung der Arbeiten archäologische Probegrabungen bzw. eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe erforderlich. Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der Vorgehensweise rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Bezirksarchäologen in Verbindung.“

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans**. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Grundstückseigenschaften: Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung:	Wohnhaus
Grundflächenzahl ² (GRZ I):	0,2
Geschossflächenzahl ³ (GFZ):	0,4
Geschossigkeit:	2-geschossig
Bauweise:	Offene Bauweise

Satzungen: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Wiesbaden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:

Gestaltungssatzung Ortsbezirk Kastel, Plan-Nr.52.3
Zone D (Sonstige Geltungsbereiche)

Stellplatzsatzung vom 14. Februar 2008

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Wiesbaden (Archiv) liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:
6302-637514-20: „Abbruch eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE und Errichtung zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit je 3 WE sowie Parkanlage für 6 Kfz-Stellplätze“, Baugenehmigung vom 13.01.2022
- Nicht realisiert -

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.

¹ Bodendenkmalpflegerische Stellungnahme vom 02.06.2023 zum Bauantrag 6304/633047/21 bzw. 6302/637514/20

² GRZ I siehe Ziff. 3.2

³ GFZ siehe Ziff. 3.2



Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigungsfähig sind und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorgaben eingehalten werden bzw. wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht bzw. entsprechen wird und dass im Falle der Baufertigstellung einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage der Sachverständigen von dem Eigentümer nicht bekanntgegeben. Die angefragte Mietzusammenstellung sowie die Mietverträge wurden nicht übermittelt. **Die Vermietungssituation ist abschließend nicht bekannt.**

Laut Angaben der am Ortstermin angetroffenen Mieterin ist eine Wohnung im Erdgeschoss (rechts) vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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

Der Zutritt zu dem Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte und Akten des Gläubigers).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakten der Gläubigerin und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern berechnet.

Berechnung: GEN25
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
 Grundlage: Geoportal

Mehrfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m ²]	
	KG	Geoportal	192,40	1,00	192,40		
	EG	Geoportal	192,40	1,00	192,40		
	Vorbau / Eingang	Geoportal	8,80	1,00	8,80		
	Terrasse	Geoportal	9,30	1,00		9,30	
	OG	Geoportal	192,40	1,00	192,40		
	Balkon	Geoportal	9,30	1,00		9,30	
	DG	Geoportal	192,40	1,00	192,40		
	DS, h < 1,5 m	Geoportal	44,40	0,00	0,00		
	Bruttogrundfläche			841,40		778,4	18,6

Bruttogrundfläche (gesamt)	778,4	18,6
-----------------------------------	--------------	------

GRZ I -relevante BGF	EG, Terrasse	210,5
GFZ-relevante BGF	EG bis OG	393,6
WGfZ-relevante BGF	EG, OG, DG zu 75 %	537,9
Grundstücksfläche	Flur 26; Flurstück 28/5	926,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,2
GFZ	BauNVO 1990	0,4
WGfZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	0,6

3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 2-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung

Baujahr: Ca. 1925
 (Annahme)

Modernisierungen (laut Bauakte, Angaben der Mieterin bzw. soweit ersichtlich):
 Ca. 1993: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen
 Ca. 2014-2017: Einbau isolierverglaster Fenster in Teilbereichen
 Ca. 2014-2017: Erneuerung der Dachdeckung
 Wohnung 1: Innenausbau ca. 2014-2017 erneuert



Weitere Modernisierungen nicht bekannt

Außenansicht: Dach: Walmdach mit Gauben, braune Dachpfannendeckung, Schindelbekleidung der Gauben
 Fassade: Glattputz, pastellgrüner und lindgrüner Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in massiver Ausführung, pastellbraun gestrichen
 Sockel: Zementputz mit hellbraunem Anstrich
 Fenster: weiße Kunststofffenster, weiße Holzfenster, teilweise Fenstertüren in Kunststoffbauweise
 Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, mit verglasten Feldern und Oberlicht,
 1-flügelige Wohnungseingangstür in Kunststoffbauweise, weiß, mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
 Balkon: massiver Balkon mit Metallgeländer

3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche⁴ wird auf der Grundlage der Flächenberechnung der im von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Makler-Exposee für die Wertermittlung zusammengestellt (siehe folgende Tabelle). Sie konnten nicht geprüft werden.

Wohn-/Nutzfläche:

GEN25
Wohnflächenberechnung
 Grundlage: Gläubigerin, Exposee

Wohnung 1

Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
EG			
OG			
DG			
Wohn-/Nutzfläche	124,4	1,00	124,4
Summe 1			124,4

Wohnung 2

Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
EG			
Wohn-/Nutzfläche	98,92	1,00	98,9
Summe 2			98,9

Wohnung 3

Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
1. OG			
Wohn-/Nutzfläche	98,25	1,00	98,3
Summe Einheit 3			98,3

Wohnung 4

Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m²]
DG			
Wohn-/Nutzfläche	83,49	1,00	83,5
Summe 4			83,5

Gesamtsumme: Wohnungen 1 bis 4; Wohnfläche in m²			405,0
---	--	--	--------------

⁴ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (Annahme)	Außenwände: Mauerwerk
Wohnungstrennwände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (Annahme)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände bzw. Mauerwerkswände
Decke über Kellergeschoss:	Flachdecke als Mischkonstruktion, massiv
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Kellertreppe: (Annahme)	Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen: (laut Unterlagen Gläubigerin)	3-läufige, 2-fach 1/4 gewendelte Holztreppe mit Zwischenpodesten 2-läufige, 1/2 gewendelte Holztreppe (Wohnung 1)
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung, Schindelbekleidung an den Gauben
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (Annahme)	Hauseingang vom Garten zur Erschließung der Wohnung 1 mit interner Treppe vom EG bis zum DG Hauseingang zum Haupttreppenhaus mit 1-Spänner-Erschließung zu der Wohnung 2 im EG, der Wohnung 3 im OG und der Wohnung 4 im DG
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss: (Annahme)	Wohnung 1 (Ebene 1, 1 Zimmer) Wohnung 2 (3-4 Zimmer)
Obergeschoss: (Annahme)	Wohnung 1 (Ebene 2, 3 Zimmer) Wohnung 3 (3-4 Zimmer)
Dachgeschoss: (Annahme)	Wohnung 1 (Ebene 3, 1 Zimmer) Wohnung 4 (3-4 Zimmer)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: (Annahme)	Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz gestrichen, Mauerwerkswände
Deckenbekleidung: (Annahme)	Flachdecke Stahlträger/ massive Ausfachung Putz gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: (Annahme)	EG: Fliesenbelag Oberhalb EG: Holzstufen
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz gestrichen

Wohnräume:

Bodenbeläge: (laut Unterlagen der Gläubigerin)	Laminat bzw. Fertigparkett bzw. Fliesen
--	---



Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(Annahme)

Küchen:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Tapete
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(Annahme)

Bäder:

Bodenbelag: Fliesen
(laut Unterlagen der Gläubigerin sowie Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen 3- bzw. 4-seitig
(laut Unterlagen der Gläubigerin sowie Annahme)

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenbekleidung
(Annahme)

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: 1-flügelige Fenster mit Oberlicht aus Kunststoff, weiß, mit innenliegenden Profilen
Isolierverglasung, teilweise straßenseitigen Fenstergittern im EG
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden im Erdgeschoss
Teilweise Holzfenster
Teilweise Holzrahmen mit PVC-Folie
1-bis 2-flügelige Fenstertüren mit Oberlicht aus Kunststoff, weiß, mit innenliegenden Profilen
Isolierverglasung

Hauseingangstüren: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit verglasten Feldern, grün, mit Oberlicht
1-flügelige Wohnungseingangstür vom Garten als verglaste Kunststoffrahmentür mit Verglasung und innenliegenden Sprossen

Kellertüren: Blechtüren und Holzlattentüren
(Annahme)

Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Holzrahmentüren, Holzzargen, gestrichen, Metallbeschläge
(Annahme)

Zimmertüren: Holzkassettentüren, Holzzargen, Metallbeschläge
(Annahme) Röhrenspantüren, Holzwerkstoffzargen, laminiert



3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Annahme)	Gasthermen pro Wohneinheit
Sanitäre Installation: (Annahme)	Wohnung 1: WC im EG, Bad im OG und Bad im DG, Küche im EG Wohnungen 2, 3 und 4: je ein Bad mit WC und eine Küche

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Ca. 2017, ca. 1993 und älteren Baujahres
Baujahr der Tür:	Hauseingangstüren: ca. 1925 sowie ca. 2017
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Nicht bekannt
Energieverbrauchs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt

3.3.10 Zubehör

Zubehör:	Nicht ersichtlich
----------	-------------------



3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁵ (soweit ersichtlich) / Zustand:	<p>Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt)</p> <p>Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen</p> <p>Dach: Fallrohre nicht fachgerecht angeschlossen, Dachentwässerung nicht fertiggestellt, Bekleidungen im Bereich des Dachgeschosses nicht hergestellt</p> <p>Fassade: Fassadenputz und Anstich überaltert, Verfärbungen und Verschmutzungen, verwölbte und abplatzende Putze, freiliegende Stahlträgerstürze, ausgebrochene und bröckelnde Betonsteifensterbänke, Risse im Putz</p> <p>Fenster: Fensteröffnungen in Teilbereichen notdürftig mit Holzrahmen/PVC Konstruktion verschlossen bzw. Fenster nicht eingebaut, fehlende bzw. defekte Fensterläden; Fensteröffnungen in Teilbereichen zugemauert</p> <p>Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt)</p> <p>Wohnungen / Mieteinheiten: nicht besichtigt (kein Zutritt); nach Angaben der Mieterin ist die über drei Geschosse verlaufende Wohnung Nr. 1 (EG+OG+DG) und bis auf einen noch fehlenden Stromanschluss ausgebaut, während die Bereiche der geplanten Wohnungen Nr. 3 (OG) und Nr. 4 (DG) eine Baustelle sind</p> <p>Sonstiges: Bauzeitunterbrechung seit ca. 2017</p> <p>Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation: abweichend von baulicher und Nutzungssituation</p>
Beurteilung des Gesamtzustands:	<p>Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Bauschäden und kurzfristigem Instandsetzungsbedarf sowie Baufertigstellungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren des Gebäudes konnte vor Ort nicht besichtigt werden.</p>

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	<p>Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit Stabgitterzaun</p> <p>Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteine</p> <p>Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher und Wiese bzw. Rasen</p> <p>Sonstiges: Hauseingangstreppe</p>
Gartenseitiger Bereich:	<p>Grundstückseinfriedungen: Hecken, Nachbarbebauung, Mauer</p> <p>Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten</p> <p>Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bäume, Büsche, Sträucher und Wiese bzw. Rasen</p> <p>Sonstiges: nicht ersichtlich</p>
Baumängel und Bauschäden:	<p>Bodenbeläge mit Rissen, uneben und überaltert</p> <p>Teilweise Wildwuchs</p> <p>Nicht hergestellte Außentreppe mit Podest zur Wohnung 1</p>
Zustand:	<p>Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage des Grundstücks in prosperierender Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität, Nachfrage nach Wohnraum und damit verbunden Nachfrage nach Wohnraum (+)

Demografische Entwicklung des Gebiets sehr leicht ansteigend (Ø)

Begrenztes Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern ab 300 m² in der näheren Umgebung und in vergleichbarer Lage bis ca. 2 km Entfernung (Ø +)

Infrastrukturangebot in der mittleren Umgebung (Ø)

Grundstückslage in guter Mikrolage General-Mudra-Straße (Südwestseite) in Zweitreihenbebauung zum Rheinufer und damit verbundener Erholungswert (+)

Regelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)

Annähernd ebene Grundstücksoberfläche (Ø)

Balkon und Terrasse vorhanden (+)

Verkehrsanbindung an den ÖPNV (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)

Inflation auf hohem Niveau, Kaufkraftschwund, steigende Baupreise, steigende Hypothekenzinsen (--)

Stark zurückhaltende Nachfrage nach vergleichbaren Wohnimmobilien (--)

Gesunkene Kaufpreise für Wohnimmobilien seit 2022 (-)

Breites Kaufangebot an Wohnhäusern in der näheren Umgebung und in vergleichbarer Lage bis ca. 2 km Entfernung (-)

Breites Mietangebot an Wohnungen in der näheren Umgebung und in vergleichbarer Lage bis ca. 2 km Entfernung (-)

Grundstückslage in einfacher Stadteillage in Wiesbaden Mainz-Kastel (-)

Heterogene Bebauung im Stadtteil Kastel (Ø-)

Lage außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø-)

Eintrag in Altflächenkataster gelöscht (Ø)

Bauliche Grundstücksausnutzung (Ø -)

Bauordnungsrechtlicher Genehmigungszustand (-)

Untypische Grundrissgestaltung des Gebäudes (Ø -)

Kein Energieausweis vorliegend (Ø -)

Investition zur Baufertigstellung und zur Beseitigung von Bauschäden erforderlich (--)

Unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (-)

Keine Gebäude-Innenbesichtigung und damit keine abschließende Beurteilung möglich (--)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 55252 Wiesbaden / Mainz-Kastel, General-Mudra-Straße 25 zum Wertermittlungstichtag 30.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kastel	4205	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kastel	26	28/5	926 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine nur begrenzte Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten verfügbar ist und die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

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



5.3 Bodenwertermittlung

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

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4) **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,6
Grundstücksfläche (f)	=	926 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 1.400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.06.2023	× 1,00	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Zone 4	Zone 4	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.400,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	926	×	0,92	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger Bodennrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	=	1.288,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung		
vorläufiger Bodennrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	=	1.288,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodennrichtwert				-	64,40 €/m ²	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodennrichtwert				=	1.223,60 €/m²	
Fläche				×	926 m ²	
beitragsfreier Bodennwert				=	1.133.053,60 €	
					rd. 1.130.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodennwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2023 insgesamt **1.130.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodennrichtwertanpassung

5.3.4.1 E1 - Grundstücksflächenanpassung

Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodennwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodennwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodennwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Für Fläche 600 m² => 0,97 (Richtwertgrundstück 600 m²)

Für Fläche 926 m² => 0,895 (interpoliert, Bewertungsgrundstück 926 m²)

Umrechnungskoeffizient = 0,895 / 0,97 = 0,92

5.3.4.2 E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodennrichtwert

Die gegenständliche Bodennrichtwertzone beinhaltet sowohl die Grundstücke in der Lage direkt am Rhein (Erst-Reihenbebauung), als auch die Grundstücke in zweiter Reihe zum Rhein. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist in zweiter Reihe gelegen und lagemäßig gegenüber der ersten Reihe benachteiligt. Aus diesem Grund wird zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodennrichtwert ein Abschlag von -5 % vorgenommen.

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -5,00 %	-64,40 €
Summe	-64,40 €



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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



5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines gesonderten Fachgutachtens über Bauschäden notwendig).

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



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

Marktübliche Zu-/
Abschläge:

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



5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG/OG/DG	124,40		-	0,00	0,00
	2	Wohnung EG	98,90		-	600,99	7.211,88
	3	Wohnung 1. OG	98,30		-	0,00	0,00
	4	Wohnung DG	83,50		-	0,00	0,00
Summe			405,10	-		600,99	7.211,88

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG/OG/DG	124,40		11,10	1.380,84	16.570,08
	2	Wohnung EG	98,90		9,56	945,48	11.345,76
	3	Wohnung 1. OG	98,30		9,56	939,75	11.277,00
	4	Wohnung DG	83,50		9,56	798,26	9.579,12
Summe			405,10	-		4.064,33	48.771,96

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	48.771,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 7.165,66 €
jährlicher Reinertrag	= 41.606,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 1.130.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 21.470,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.136,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,401
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 531.618,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.130.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.661.618,46 €

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+	-49.848,55 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.611.769,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	391.000,00 €
Ertragswert	=	1.220.769,91 €
	rd.	<u>1.220.000,00 €</u>



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.4.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohn-/Nutzflächen: Die in diesem Gutachten aufgestellten Wohn- bzw. Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar (siehe hierzu Ziff. 3.3.2).

5.4.4.2 Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Wiesbaden 2021
- gestützt durch Angebotsmieten von Immobilienportalen (immobilienscout24.de) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die von der Vermieterseite zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 312,00 €	1.248,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten	----	12,20 €/m ²	4.942,22 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		975,44 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			7.165,66 €



5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser** (ohne Gewerbe) für Objekte mit einer Restnutzungsdauer > 30 Jahre aus 10 Kauffällen aus dem Jahr 2022 mit durchschnittlich 1,9 % (Standardabweichung: +/- 0,7%-Punkte) und einem Median von 2,0 % abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Das gegenständliche Objekt befindet sich in guter Mikro-Lage, jedoch in heterogener Stadtteillage. Die Restnutzungsdauer ist mit 37 Jahren als mittel einzustufen. Der bauliche Zustand birgt Risiken, welche jedoch unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird und somit keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz hat. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau situiert und in Höhe des Mittelwertes mit rd. **1,9 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen Modell der ImmoWertV angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1925 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen ⁶	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		12,5	0,0	

Restnutzungsdauer: Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1925 = 98 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 98 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 37 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 33 Jahre =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren zugrunde gelegt.

5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge (Marktanpassung § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Marktanpassung: Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Auf Grund der starken Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern und den weiterhin gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit Ende des Betrachtungszeitraums der Kaufpreise, welche dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde

⁶ Teilweise angenommen



liegen (Ende 2022), wird ein Wertabschlag von -3 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (1.661.618,46 €)	-49.848,55 €
Summe	-49.848,55 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Risiko-Abschlag Baumängel und Bauschäden sowie Baufertigstellungsbedarf

Baumängel und Bauschäden / Baufertigstellungs-Aufwand: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen. Die Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie für die bauliche Fertigstellung des Gebäudes können in einem Verkehrswertgutachten nicht beziffert werden.

Auf Grund der von außen sichtbaren Bauschäden und des nicht abschließend bekannten baulichen Zustands des gegenständlichen Mehrfamilienhauses sowie des erforderlichen baulichen Fertigstellungsbedarfs zum Zweck einer Nutzbarkeit des Gebäudes und Vermietbarkeit der Wohnungen Nr. 1, 3 und 4 wird auf Basis des hohen Investitionsbedarfs auf Grund einer pauschalen Schätzung ein **Risiko-Abschlag** mit pauschal rd. **-20 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts** bemessen und im Verfahren mit **gerundet -350.000 EUR** wertmindernd angesetzt.

Die Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden bzw. sonstigen Baukosten.

5.4.6.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Die Mietabweichungen werden über die Dauer ihres voraussichtlichen Bestehens unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten kapitalisiert und als Barwert mit **-26.000 EUR** im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).



GEN25

Mietabweichungen

MFH	WHG EG 98,90 m² (Nr. 2)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 1,9 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 1,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	600,99	7.211,88	11.345,76	-4.133,88	2,88950	-11.944,85	1,00000	-11.944,85
Annahme: 1. Anpassung 2026 (letzte Erhöhung nicht bekannt)	691,14	8.293,66	11.345,76	-3.052,10	2,88950	-8.819,04	0,94509	-8.334,78
Annahme: 2. Anpassung 2029	794,81	9.537,71	11.345,76	-1.808,05	2,88950	-5.224,36	0,89321	-4.666,45
Annahme: 3. Anpassung 2032	914,03	10.968,37	11.345,76	-377,39	2,88950	-1.090,47	0,84417	-920,55
Annahme: 4. Anpassung 2035	945,48	11.345,76	11.345,76					
Mietsituation	WHG							-25.866,62
Gesamt								-25.866,62

* Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiete, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete)

5.4.6.3 Genehmigungssituation

Genehmigungs-
Situation:

Der Risiko-Abschlag wegen der von der aktuell bauordnungsrechtlich genehmigten Situation⁷ abweichenden bauliche Ausführung des Mehrfamilienhauses wird auf Basis der Honorare für Architekten -und Ingenieure auf Grund einer pauschalen Schätzung mit pauschal rd. **-15.000 EUR** bemessen und im Verfahren angesetzt.

5.4.6.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-26.000,00 €
* Nr. 2, Wohnung EG	-26.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-365.000,00 €
* Genehmigungssituation	-15.000,00 €
* Risiko-Abschlag Baufertigstellungsaufwand, Baumängel und Bauschäden	-350.000,00 €
Summe	-391.000,00 €

⁷ Genehmigungssituation siehe Ziff. 2.6.3



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

GEN25

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				41.606
Ertragswert [EUR]				1.220.000
Erwerbsnebenkosten				10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{41.606}{1.342.000} = 3,1 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				48.772
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{1.220.000}{48.772} = 25,0$
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe), Restnutzungsdauer > 30 Jahre, alle Lagen (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023)				= 28,6 (23,4 - 33,8)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohn-/Nutzfläche [m}^2\text{]}}$
Wohn-/Nutzfläche [m ²]				405,10
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{1.220.000}{405,10} = 3.012$
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe), Restnutzungsdauer > 30 Jahre, alle Lagen (Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023)				4.005



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, üblicherweise zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in guter Mikro-Lage in Zweitreihenbebauung zum Rheinufer, jedoch in dezentraler, einfacher und heterogener Stadtteillage in Wiesbaden Mainz-Kastel wird von stark zurückhaltender Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot am Immobilienmarkt ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Grundbuch von Kastel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
4205	1	926	1.611.770 €	-391.000 €	1.220.000 €	3,1	25,0	-20.000 €	<u>1.200.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.220.000,00 €** ermittelt. Bezogen auf 405,10 m² Wohnfläche entspricht dies einem relativen Wert von **3.012 EUR/m² (WF)**.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind mir zehn Kauffälle aus Wiesbaden aus der unmittelbaren Umgebung (Kasteler Rheinufer) einerseits, aus vergleichbaren, dezentralen Stadtteil-Lagen andererseits aus den Jahren 2021 bis 2023 für Wohngebäude (Ein, Zwei, Drei- und Mehrfamilienhäuser) des Ø-Baujahrs 1931 (Bandbreite 1900 - 2005) bekannt. Hiernach wurden diese bebauten Grundstücke für durchschnittlich 4.574 EUR/m² (WF) in einer Bandbreite von 1.915 bis 6.417 EUR/m² (WF) bei einer Standardabweichung von +/- 1.731,24 EUR/m² veräußert. Der ermittelte Ertragswert für das bewertungsgegenständliche bebaute Grundstück ist im unteren Bereich der Bandbreite einzuordnen, was unter anderem auf den baulichen Zustand und Baufertigstellungsbedarf des Gebäudes zurückzuführen ist. **Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.**

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 30.06.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 55252 Wiesbaden / Mainz-Kastel, General-Mudra-Straße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kastel	4205	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kastel	26	28/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2023 auf Grund des äußeren Eindrucks unter Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags mit rd.

1.200.000 €

in Worten: eine-Million-zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

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)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



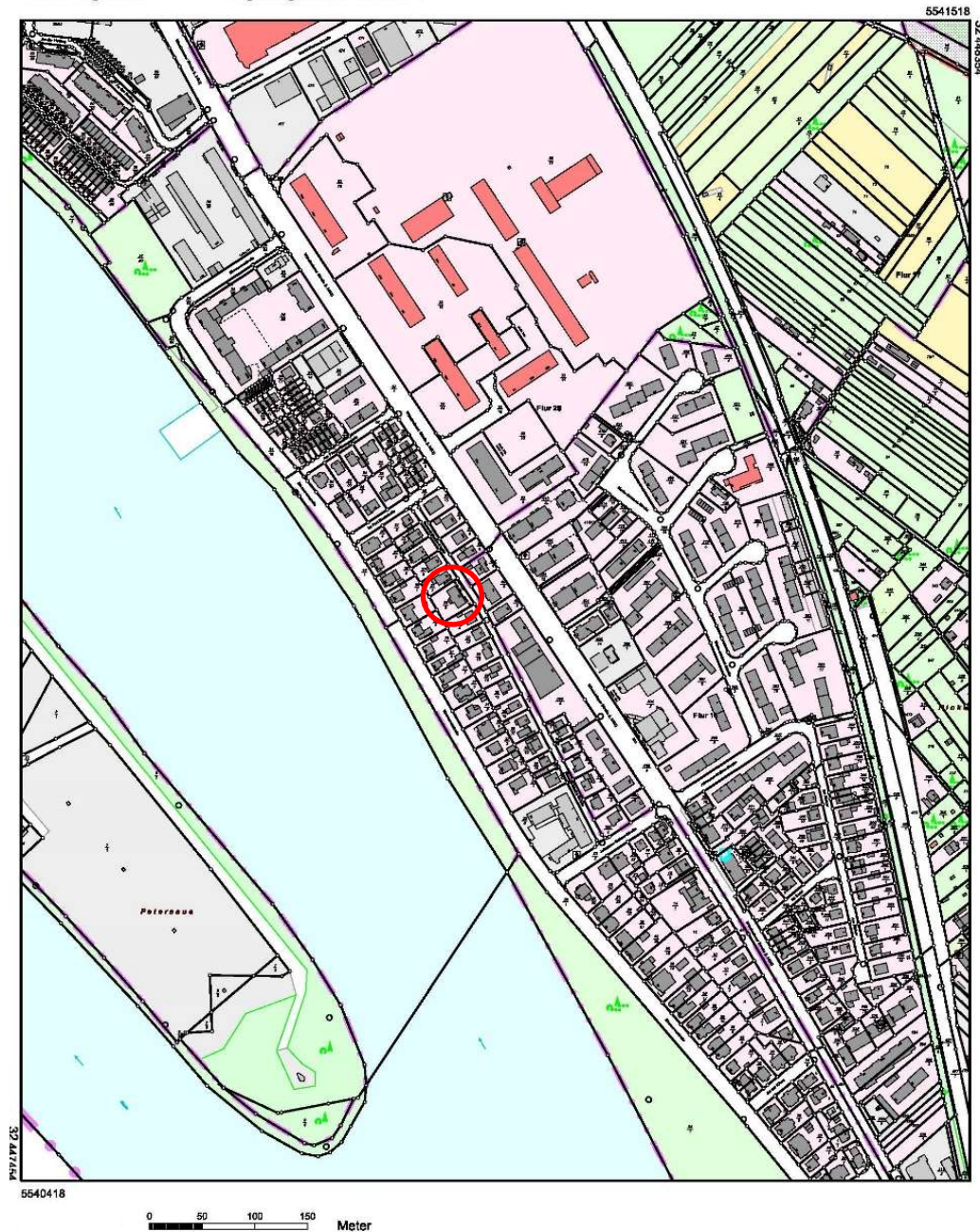
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 401/9
Flur: 16
Gemarkung: Kastel

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 23.06.2023
Antrag: 202079599-2



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1

Hessen

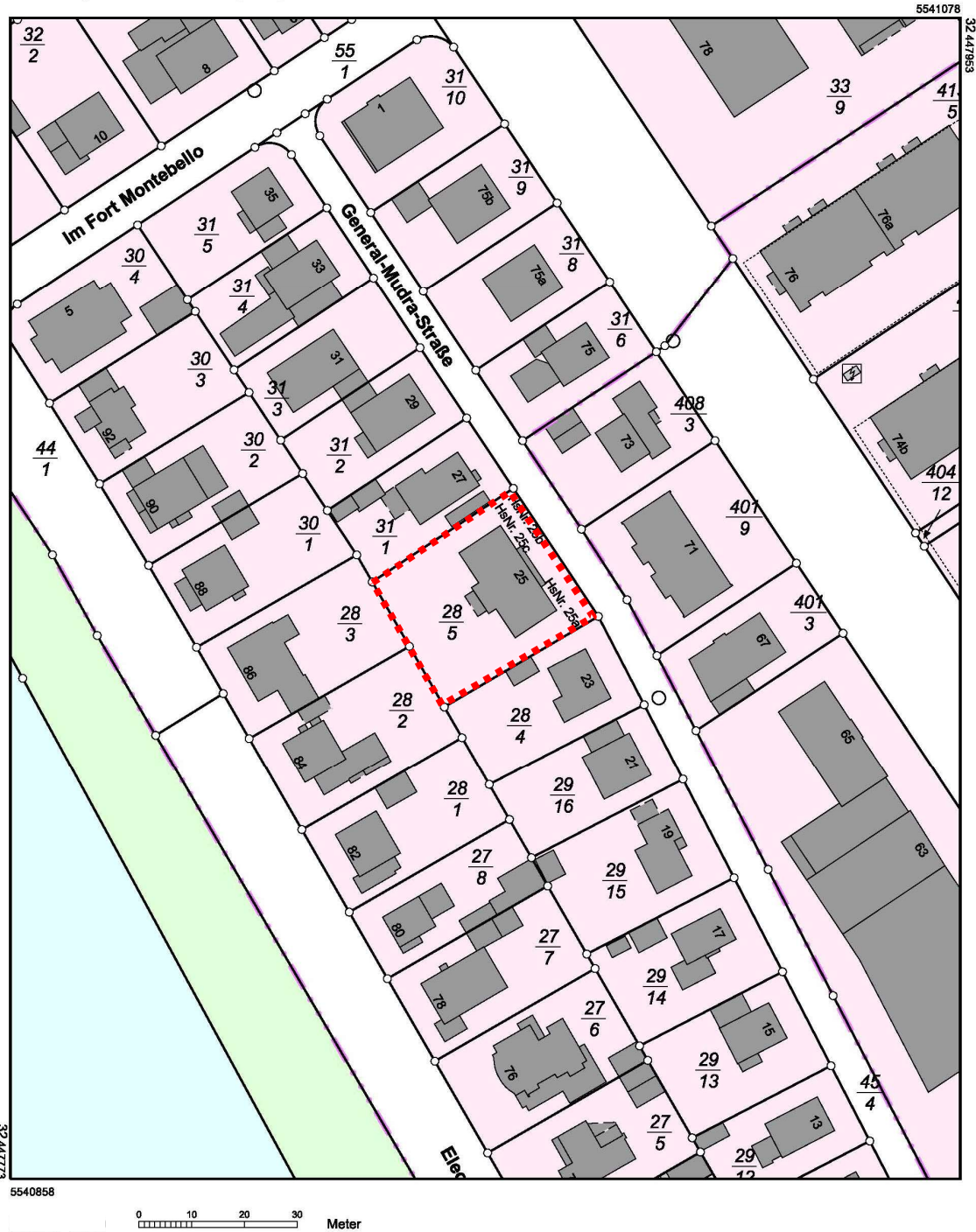
Erstellt am 23.06.2023

Antrag: 202079599-1

AZ: 23021_GEN25

Flurstück: 28/5
Flur: 26
Gemarkung: Kastel

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

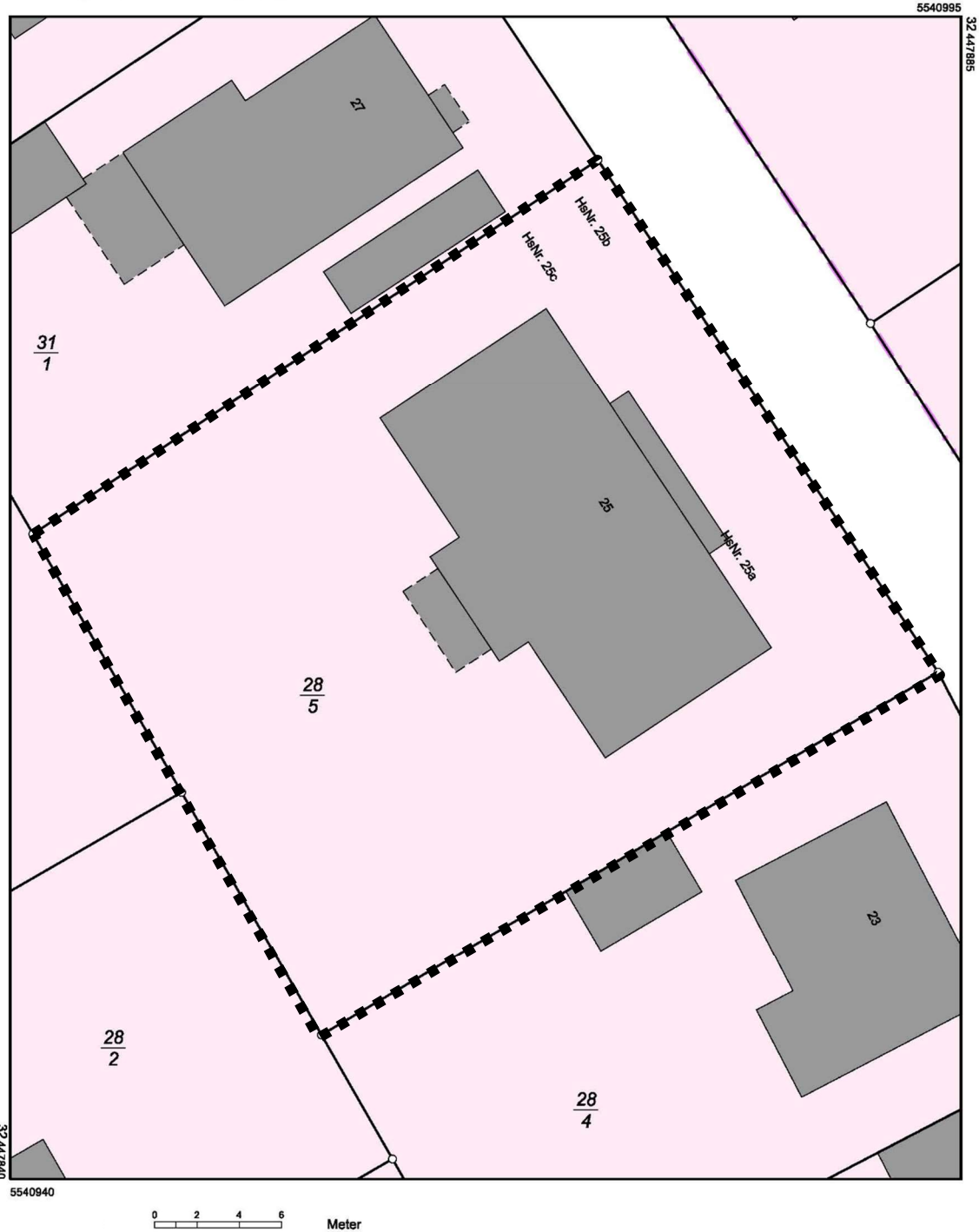
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 03.08.2023
Antrag: 202126954-1

Flurstück: 28/5
Flur: 26
Gemarkung: Kastel

Gemeinde: Wiesbaden
Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / ohne Maßstab

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Fotos



General-Mudra-Straße 25



General-Mudra-Straße 25

7.2.1 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten

7.2.2 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



General-Mudra-Straße 25



General-Mudra-Straße 25

7.2.3 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten

7.2.4 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.2.5 Nordostfassade, Blick vom Flurstück 408/3 Richtung Südwesten



7.2.6 Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



7.2.7 Südwestfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



7.2.8 Südwest- und Südostfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



7.2.9 Vorgarten in südöstlichen Grundstücksbereich, Blick vom Hauseingang Richtung Südosten



7.2.10 Gartenfläche im südöstlichen Grundstücksbereich, Blick von Gehweg Richtung Südwesten



7.2.11 Gartenfläche in südwestlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse Richtung Westen



7.2.12 Gartentor und Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Südwesten